



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد البشير الإبراهيمي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
برج بوعريريج



عنوان المذكرة

المركز القانوني للمركبي العقاري
في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر في الحقوق
تخصص : قانون أعمال

تحت إشراف الدكتور:

رفاف لخضر

من إعداد الطالبين:

بلخيري سارة ✓

عساس كمال ✓

لجنة المناقشة

.....
.....
.....

السنة الجامعية: 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ

الرَّحِيمِ

وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ

عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ
ج ٠

وَأَلَيْهِ أُنِيبُ

قبل كل شيء أشكر الواحد الأحد الذي لم يلد ولم يولد، الذي خلقنا

وهदानا ورحمنا وعلمنا بالقلم ما لم نعلم "الله سبحانه وتعالى"

وأتوجه بعظيم الشكر وخالص الامتنان إلى الأستاذ الفاضل

"رفاف لخضر"

لقبوله الإشراف على مذكرتنا بدون تردد وتقديمه يد العون

والمساعدة والتوجيهات القيمة التي أعانتنا خلال تحضير هذا

العمل المتواضع.

كما أشكر والدي وكل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة من

قريب أو من بعيد.

تحية شكر وتقدير وأرجو من المولى عز وجل أن يجزيهم عنا

أحسن الجزاء.

الإهداء

إلى من حملتني في ظلمات الرحم حتى رأيت
النور إلى أن كبرت "أمي" العزيزة حفظها وأمد الله في
عمرها.

إلى الذي تجرع كؤوس المرارة والشقاء حتى يصنع من
أولاده رجالا ومن بناته نساء
"أبي العزيز" حفظه الله وأطال في عمره.

إلى زوجي الغالي الذي رافقني طيلة المشوار الدراسي الله
يحفظه ويطول في عمره "كمال"

إلى الذين قاسموني الحب والحنان والعطف ولقمة العيش
إخوتي حفظهم الله (أختي إكرام وأختي خولة وبناتها
أميرة وريهام زوجها زكريا وأخوأي إسلام وعلي)
وإلى عائلتي الثانية (عمي عمار، طاطا وردة ، أمير،
دعاء، زهير عبد النور)

وإلى جميع عائلة بلخيري

و إلى صديقتي فاطيمة وأميرة أدعو الله أن يسعدهما
ويجازيهم جزيل الشكر

سارة

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا:

إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما " عمار - وردة "

إلى إخوتي وأخواتي وكل أفراد عائلاتهم

إلى كافة الأهل والأصدقاء

إلى كل أساتذتي الكرام عبر جميع مراحل دراستي.

وإلى جميع عائلة عساس

و إلى صديقي **ظاهر** أدعو الله أن يسعده ويجازيه جزيل الشكر

كمال

مقدمة

مقدمة :

لبناء الجزائر المستقلة بعد 1962 ثم التخطيط للعديد من الاصلاحات شملت مختلف النشاطات والمجالات، بما فيها قطاع البناء والتعمير باعتباره جزء من سياسة شاملة، اهتمت من خلالها الجزائر بقطاع السكن كانت تموله من الخزينة العمومية، ولم تعرف الجزائر في بداية نشاطها في هذا القطاع مشاكل لانخفاض الطلب عليه بسبب انخفاض النمو الديمغرافي، ولكن مع مرور أكثر من عشرية وارتفاع معدلات هذا الأخير لم تستطع الدولة مواجهة الطلب على السكن.

أوجد المشرع الجزائري أشخاص يمارسون نشاط الترقية العقارية ويعتبرون من المشاركين الأساسيين في هذا المجال تحت تسمية المرقى العقاري، حظي هؤلاء المتدخلين بأهمية بالغة، باعتبار أن المركز القانوني للمرقى العقاري عرف تطورا كبيرا ومعتبرا من خلال اتساع مجال تدخله في نشاطات الترقية العقارية على الخصوص بحيث لم يعد يقتصر عمله على عملية التشييد والبناء لمختلف مشاريع السكنية، بل امتد دورهم إلى قيام بعملية اخرى في ظل القانون الجديد بالإضافة الى ذلك فقد نص هذا القانون على إجراءات وآليات جديدة لتنظيم مهنة المرقى العقاري من خلال ضبط الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتقه، كما نظم العلاقة بين العقاريين والجميع الأشخاص المهنية المتداخلة في عملية البناء عبر جميع المراحل التي تمر بها عملية انجاز هذه السكنات.

كرس المشرع الجزائري تقنية البيع على تصاميم وأدرج من خلالها نصوص قانونية تنطوي على ضمانات لفائدة مكتب العقار على التصاميم هي بمثابة الالتزامات على عاتق المرقى العقاري.

تحقق صيغة البيع على التصاميم مصالح المكتتب في امتلاكه مسكن أو محل تجاري أو صناعي أو حرفي عن طريق تجزئه الثمن التي دفعها وكذا مصالح المرقي العقاري في الحصول على التمويل من قبل المكتتبين تبعا لمراح تقدم الإنجاز.

ساهم المرقي العقاري في الجزائر بدوره بارز في تحقيق جزء من الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية في الدولة وساهم بالدرجة أساسية في تعديل التنمية المحلية من خلال تطور المنشآت المرفقية والمصلحية للدولة والتخفيف الأعباء العامة وتسهيل كل الامور المتعلقة في مجال البناء وكذا مسايرة التطورات الحديثة في مجالات الترقية العقارية.

يدرج مجال الترقية العقارية التي تعرف تحولات وتغيرات في السوق العقارية من حيث العرض والطلب مما يستوجب الاهتمام الكبير بهذا المجال وإعداد سياسات تتماشى مع الوضع القائم وأيضا وضع تخطيط سليم للسنوات القادمة للحد من الطلبات في هذا القطاع، لذا أخذ المشرع الجزائري كل هذه المعطيات للوصول الى الحل السليم والنهوض بالقطاع العقاري الترقوي، وركز المشرع الجزائري على المرقي العقاري كطرف فعال في مجال تطوير النشاط العقاري في الجزائر وكشريك في بناء السكنات بصفة خاصة ومشاريع عقارية بصفة عامة.

يتطلب البحث حول الموضوع المركز القانوني للمرقي العقاري، التركيز العميق للنصوص القانون الواردة في القانون رقم 11-04 لتحليلها والوقوف على اهم الإشكالات التي تطرحها من الناحية العلمية والقانونية وعليه أن إشكالية البحث تتحول حول:

- كيف نظم المشرع الجزائري قواعد الترقية العقارية؟ وما هي أهم الأحكام القانونية التي وضعها لتسهيل العمل المرقي العقاري؟

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي

للمرقي العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

تعتبر مهنة المرقي العقاري من المهن التي لها أهمية في بناء النظام العمراني وقد ظهرت في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية¹ خاصة مع الدمار الشامل التي خلفته تلك الحرب، مما استوجب إعادة التعمير وبناء السكنات والمراكز الحيوية مع عدم قدرة الدول وحدها القيام بعملية البناء تطلب الأمر إيجاد أشخاص يتمتعون على ممارسة النشاط العقاري والمساهمة في إنجاز السكنات وباعتبار أن الترقية العقارية هي نشاط موجه لإنجاز البنايات الموجهة للسكن أو لممارسة مهنة ما. فان القائم بهذا النشاط هو متعامل في الترقية العقارية الذي يكون شخصا طبيعيا أو معنويا وقد اعتمد القضاء الفرنسي من أجل إعطاء مفهوم المرقي العقاري مما يستدعي البحث في تطور مفهوم المرقي العقاري (المبحث الأول) وتحديد شروط ممارسة المهنة (المبحث الثاني).

المبحث الأول : مفهوم المرقي العقاري

أمام التطورات والتوجهات الجديدة للدولة أصبح المتدخل الأساسي في عملية الترقية العقارية هو المرقي العقاري، في دور أساسي يستوجب توضيحه حيث كان هذا الأخير لمدة طويلة دون قاعدة قانونية أو تنظيمية. والمرقي العقاري ليس المتدخل الوحيد بل هناك عدة متدخلين ولتمييز المرقي العقاري عن هؤلاء يتعين التطرق إلى مسألة تعريفه فهذا الشخص مرتبط بنشاط الترقية العقارية وأوجد المهام معينة، وسوف نتطرق إلى نقطتين لتحديد المرقي العقاري تتمثل في تعريف المرقي العقاري وتمييزه عن بعض الأشخاص. (المطلب الأول)، وتحديد الطبيعة القانونية لنشاطه (المطلب الثاني).

¹ استعمال مصطلح المرقي العقاري من طرف Fernard سنة 1954 التعبير عن مكان يعرف في النظام الفرنسي بمركب العمليات العقارية وقد ظهر هذا المصطلح حسب robert في نصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل عملية البناء.

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري وتمييزه عن أصحاب المهن المشابهة له.

يشمل نشاط الترقية العقارية مجالات متعددة وعلى حسب هذا التعدد يتطلب تدخل عدة أشخاص لإنجاز الأشغال المرتبطة بكل مجال، ويعد المرقي العقاري واحد من هؤلاء المتدخلين ولعدم الخلط بينه وبين باقي المتدخلين يكون من باب الأهمية التعرف عليه من كل الجهات (الفرع الأول) ولاستبعاد الخلط بينه وبين المتدخلين يجب علينا وضع فواصل التمييز بينهم وذلك بحكم أهمية المهام الموكلة له ولأهمية العلاقة التي تربطه بجميع المكنتيين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري وتمييزه عن أصحاب المهن المشابهة له

يعد مرقياً عقارياً في مفهوم القانون رقم 04 / 11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه " كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل " أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحداً في هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها¹.

أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي

1- التعريف اللغوي:

إن مصطلح المرقي العقاري مركب من كلمتين: "المرقي" وتعني الباحث الرائد المتعهد بالبنك² المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد. أما المصطلح العقاري فهو بالنسبة إلى العقار وهو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل³.

¹ الدكتورة فايزة جورني، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية - المجلد 05، العدد 01 ص 271 - 297 ماي،

2021 ص 273

² سلسلة المعاجم الطلاب - قاموس الفرنسي - العربي، الطبعة الأولى، دار الرتب، الجامعية 2005 ص 524

³ عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، العربي - الفرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، 2004 الصفحة 364

وهو مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج والتصعيد في العمل، ويتفق هذا التعريف مع مجال الترقية العقارية التي تسمح للمرقي العقاري بالترقية وتهيئة العقار الحضري¹.

2- التعريف الاصطلاحي:

من الناحية الاصطلاحية المرقي العقاري هو من يبيع المساحات المبنية أو في طور البناء أو التهيئة لوعاء عقاري مخصص لذات الغرض، فالمرقي العقاري هو من يقوم بإبرام عقود الترقية العقارية لحساب رب العمل وقد يكون مقاولا جيدا أو موكلا أو متهيئا للعقاري. يوجد نوعين من المرقي العقاري، مرقي للأوعية يهتم بتهيئة العقار من أجل البناء عليه وتشمل تهيئة العقار وتجهيزه واستخراج رخصة التجزئة وتحرير وجهة استعماله، ومرقي بناء الذي يقوم بتشديد البناء على العقار لهذا الغرض بهدف بيعه أو إيجاره، استعمل هذا المصطلح من طرف بوايون فيرينارد (Boyouné Frenard) سنة 1954 عما كان يعرف في النظام الفرنسي بمركب العمليات العقارية، وقد حضر هذا المصطلح حسب روبرت التاريخي في نصف القرن العشرين لدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل عملية إنجاز البناء وارتبط هذا المصطلح بمفهومين هما: الترقية العقارية وتطوير العقار لذلك يطلق عليه في المعنى اللغوي بالمطور².

ثانيا: التعريف التشريعي

عرف المشرع الترقية في نص المادة 02 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية" وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في البناء،

¹ ماسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه اخوه منتوري، قسنطينة، 2016، ص 15 .

² مسكر سهام مرجع سابق ص 15.

عمرات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على المجالات ذات الطابع المهني والتجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناه عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضارية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون. غير أن القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية¹، أصبح ملغى بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث خصص المشرع الفصل الأول منه للترقية العقارية وعرفها في نص المادة 02 منه كما يلي: "يشمل النشاط العقاري اثنان على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محل ذات الاستعمال السكني أو محل المخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري²."

ثالثا: التعريف الفقهي او القضائي

1- التعريف الفقهي وبعض التنظيمات:

وبالرجوع إلى الفقه الفرنسي فقد عرفه كل من الأستاذين، روجيسان الاري وكورين سان آاري: المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بإنجاز بناء أو جزء من البناء وتنظيم الاجراءات المرتبطة بالإنجاز من الناحية القانونية والادارية والمالية والملزم بتتبعها الى نهايتها³، وعرفه البعض على أنه الشخص الذي يتولى مقابل الأجر متفق عليه تحقيق

¹ قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 / 03 / 1986 يتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية، عدد 10، لسنة 1986، ص350

² مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03 / 01 / 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14. لسنة 1993، ص4

³ مسكر سهام، المرجع السابق، ص24.

العملية المعمارية التي تعهد إليه من طرف رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من التمويل وإدارة كيف بالتصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار تاما خالية من العيوب¹، كما يرى الاتحاد الوطني للمرقيين العقاريين الفرنسي أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي تكون له مهمة المبادرة بقيام بعملية التشييد العقاري وتحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات المختلفة من الدراسة والتصميم وتنفيذ العملية العقارية".

2- التعريف القضائي:

نظرا لعدم وجود تعريف دقيق للمرقي العقاري كرس القضاء الفرنسي جهوده، صدرت العديد من القرارات ذات الصلة بالمرقي من خلال تناول دور هذا الأخير في مجال الترقية العقارية ابتداء من طرق وكيفية حصوله على صفة المرقي العقاري والتراخيص الادارية والقروض البنكية وبيع الحصص وكل العمليات المتعلقة ببناء السكنات.

في الجزائر لم يأتي رجال القضاء بأي تعريف للمرقي العقاري وإن كان أحد القرارات الصادرة عن المحكمة العليا سنة 1992 قد أدرجت ديوان الترقية والتسيير العقاري ضمن فئة المرقيين العقاريين والذين يكونون في أداء نشاطهم متضامنين مع المقاول، وذلك عندما اعتبر قضاة المحكمة العليا قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضمان للبناء مع المقاول يكون قد أخطأ في تطبيق القانون فهذا القانون مضمونه يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري متعاملا عقاريا عاما².

¹ حسن الحسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاول البناء، الطبعة 1، مصدر 1987، ص 524.

² قرار رقم 46748 الصادر عن المحكمة العليا تاريخ 23/01/1991 المنشور في المجلة القضائية العدد 4، سنة 1992، ص 31.

الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن أصحاب المهن المشابهة له

سنحاول التمييز بين المتعامل في الترقية العقارية وبعض الاشخاص المهنية المجاورة الذين لهم علاقة به وتختلط مهنتهم بمهنته، وهم المهندس المعماري (أولا) والمقاول (ثانيا).

أولا - المرقي العقاري والمتدخلين الآخرين في عملية البناء

1- تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري:

يعرف المهندس المعماري بأنه: " المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والاشراف على حسن تنفيذها فهو الفنان يقوم بتصميم فني يشرف على حسن تنفيذه"¹.

ويعرفه عبد الرزاق الحسين يس كما يلي: " المهندس المعماري وهو الشخص الطبيعي المتميز بملاكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والابداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والقياسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات وكل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها"²، وانطلاقا من تعريف المهندس المعماري ومما تناولناه بصدد تعريف المتعامل في الترقية العقارية يمكن استخلاص نقاط الاختلاف بينهما كما يلي:

1- المهندس المعماري هو الشخص الطبيعي دائما يعتمد على مجهود ذهني أما بالنسبة للمتعامل في الترقية العقارية يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.

2- يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المتعامل في الترقية العقارية فلا يتدخل ولا يساهم في تلك الاعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري.

¹ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي الاسكندرية، 2006، ص 89

² عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاول البناء، دراسة المقارنة في القانون المدني، الطبعة 1 دون دار النشر، 1987، ص 414.

3-المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، اما المتعامل في الترقية العقارية فهو الذي يتخذ زمان المبادرة والعناية الرئيسية لإنجاز المشروع وليس بتكليف من الغير.

4-المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية على خلاف المتعامل في الترقية العقارية الذي يعتبر تاجرا بنص القانون إلا في الحالات الاستثنائية المحددة على سبيل الحصر¹.

وفي الأخير يمكن القول إنه على الرغم من كون مشاركة المهندس المعماري في النشاط العقاري غير مباشرة، إلا أن لها أهمية كبيرة فبدونه لا يمكن إنجاز العقار المبني.

2- تمييز المرقي العقاري عن المقاول:

المقاول هو "الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو إنشاءات فاصلة كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه"²، ويعرف أيضا بأنه الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى، بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عملية الاشراف أو الادارة، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه، كما يمكنه أن يلجأ الى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع³.

إلا أن المقاول في جميع الأحوال لا يتخذ زمام المبادرة وإن كان يتولى الاعمال التنفيذية، أي يتولى التنفيذ المادي للمشروع الذي اتخذ متعامل في الترقية العقارية زمام المبادرة والعناية الرئيسية للإنجاز.

¹ شوقي بناسي، أستاذ القانون المدني، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق في ضوء قانون 11- 04 في قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ص 54.

² عبد الرزاق حسين يس، مرجع السابق، ص 419.

³ عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص، ص 420، 421.

وللملاحظة فإن كون الشخص مقاولا، لا يمنع ان يكون متعاملا في الترقية العقارية، وهو ما يسمى بالمتعامل المقاول¹.

وطبقا للقانون رقم 04-11 الذي يحدد قواعد وأحكام السارية على نشاط الترقية العقارية فالمقاول هو كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا او مؤسسة تملك المؤهلات المهنية².

وبالتالي فالمقاول البناء هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المرقي لقاء أجر معين على القيام بعمل معين أو عمليات التهيئة أو الترميم³.

ويمكن أن يقتصر على التعهد بتقديم العمل فحسب على أن يقدم المرقي العقاري الوسائل والمواد التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعملية البناء.

كما يجوز أن يتعهد بتقديم العمل والمادة معا بالإضافة الى ذلك فانه يقوم بجميع التصاميم الموضوعة من طرف المهندس المعماري تحت إشرافه وطبقا لتعليماته⁴ فالأصل ان المقاول شخص تنفيذي وذلك لا ينفع عن صفة الفني أو تنفيذي ومن ثم فهو ملزم باحترام واتباع المواصفات الفنية المعروفة المطابقة و بذل العناية المعهودة لذلك، وعليه فإن القضاة يقيمون مسؤوليته في حالة تنفيذه لأعمال خاطئة، ولا يعفيه من المسؤولية الادعاء بأن دوره مقتصر على تنفيذ التصميمات والتعليمات الموضوعة⁵.

¹ شوقي بناسي، أستاذ القانون المدني، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، القانون رقم 11-04 المحدد القواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية ص 55.

² تنص المادة 3 من قانون رقم 11-04 التي تنص أن: "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي المقاول كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط الاشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسس تملك المؤهلات المهنية.
³ تنص المادة 549 على «المقاول عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عمل مقابل أجر يتعاهد به المتعاقد الاخر».

⁴ تنص المادة 550 على: «يجوز للمقاول ان يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله.»

⁵ حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار النشر الاسكندرية، 1999، ص 89-99.

مما تقدم يمكن لنا التمييز بين مهنة المقاول والمرقي العقاري من حيث أن مهنة الأول تتمثل في تجسيد التصاميم الهندسية التي يصممها المهندس المعماري. بينما يتجسد دور المرقي العقاري في توفير جميع الامكانيات والمواد اللازمة لقيام المقاول بدوره في عملية التشييد بالإضافة الى تنسيق جهود جميع الاطراف المتدخلة في عملية البناء. يبقى أن نشير الى أن الصفة المشتركة بين كل من المقاول والمرقي العقاري، هي صفة التاجر التي تضي عليها من منظور القانون التجاري¹.

ثانيا: المرقي العقاري والغير المتدخلين في عملية البناء

يوجد بعض الاشخاص من غير المشاركين في عملية البناء قد تتداخل بعض مهامهم مع مهام المرقي العقاري مثل الوكيل العقاري.

تميز المرقي العقاري عن الوكيل العقاري:

يطلق على المهني الذي يتلقى أتعاب، يتوسط وينشأ علاقة بين المشتريين والبائعين أو بين المستأجرين والمؤجرين للعقارات تسميه اول وكيل عقاري Agent immobilier أو وكيل الاعمال Agent d'affaires أو سمسار المبان Courtier d'immeuble وينظم مهنة الوكيل العقاري في الجزائر مرسوم تنفيذي 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة المهنة، الوكالة العقاري معدل ومتمم، الثالث ذكره النشاط الذي يقوم به الوكيل العقاري مهنة مقننة تقضي ممارستها من ممارسة أي نشاط مدفوع الأجر، كما تخضع ممارستها للحصول

¹ المادة 2 من أمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 /09/ 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم وتنص: « يعد

عملا تجاريا بحسب موضوعه»:

- كل شراء المنقولات لإعادة بيعها بعينها او بعد تحويلها وتشغيلها.

- كل شراء راء للعقارات لإعادة بيعها.

- كل مقاوله لتأجير المنقولات والعقارات.

- كل مقاوله لإنتاج أو تحويل أو إصلاح.

- كل مقاوله للبناء او الحفر او لتهديم الارض.

- كل مقاوله لاستغلال المناجم أو مقالع الحجارة أو المنتوجات الأرض الأخرى.

المسبق على الاعتماد والقيود في السجل التجاري¹، والى شروط أخرى تشبه إلى حد كبير شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري والوكيل العقاري حسب المادة 02 من المرسوم المذكور "كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين لحساب أو فائدة المالكين."

نلاحظ من خلال هذه المادة أن من بين المهام الموكلة إلى الوكيل العقاري مهمة الإدارة والتسيير العقاريين، وهو في هذا يشبه المرقي العقاري الذي يقوم بنفس المهمة عملاً بنفس المواد 17, 60, 62 من القانون 11-04²، إلا أن الاختلاف بينهما يمكن في كون هذا الأخير يتولى إدارة وتسيير الأملاك العقارية المنجزة من طرفه و تحت إشرافه والتي تنتقل ملكيتها إلى المقتنين عن طريق البيع، في حين أن مهمة الوكيل العقاري في الإدارة والتسيير العقاريين تكون لفائدة مالكي العقارات المبنية، فهو ليس له أي علاقة بتشييدها وإنما يقتصر قيامه بإدارتها وتسييرها من خلال القيام ببعض العمليات كتأجيرها وتحصيل الإجراءات والاعباء المتعلقة بها والأمر بالقيام بكل أشغال الصيانة والتصليح الضرورية لسلامتها وصحتها³.

كما أن مهمة القيام بإدارة الأملاك العقارية وفقاً للمرسوم 09-18 هي مهمة مستقلة بذاتها فهي واحدة من بين المهن التي يمارسها الوكلاء العقاريين إلى جانب المهني الوكالة والوساطة العقاريين⁴، بينما بعد قيام المرقي العقاري بإدارة الأملاك العقارية وفقاً للقانون

¹ نوي عقيلة، التنظيم القانوني للمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2018، ص 36.

² نص المادة 17: "... كما يلزم بتسيير مشروعه طبقاً لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون" تنص المادة 60 "... يتعين على كل المرقي عقاري اعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الاملاك العقارية المقترحة للبيع " تنص المادة 62: "يلتزم المرقي العقاري بضمانات أو الأمر بضمان إدارة الاملاك..."

³ انظر المادة 04-3 من المرسوم 09-18

⁴ عملاً بنص المادة 4 من المرسوم المذكور التي جاء فيها: "تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن التالية":

11- 04 ضمان من بين الضمانات التي يلتزم بها اتجاه المقتنين للأمالك العقارية نتيجة عقد البيع المبرم بينهما، وهو ضمان مؤقت يلتزم به المرقي العقاري خلال مدة معينة. ويبقى الفارق بين المرقي العقاري والوكيل العقاري يمكن في كون هذا الأخير يبرم مع زبائنه عقد وكالة عملا بنص المادة 35 من المرسوم 09-18 التي تقضي: «يجب ان تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدث بوضوح حقوق وواجبات الطرفين»، في حين يتعامل المرقي العقاري مع زبائنه وفقا لقانون 11- 04 بموجب عقد البيع.

ونحن نرى وفقا للأحكام التي تخضع لها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أنه من غير الملائم وصفها لا بالوكيل العقاري ولا بالمرقي العقاري، ذلك انها مؤسسة موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالترقية الاستثمارات، فهي ليست تابعة لوزارة السكن كما أن نشاطها الاساسي يتمحور حول العقار الاقتصادي، ونادرا ما كان لها دور في انجاز عقارات ذات طابع تجاري ومهني وحرفي.

ويبقى أن المرقي العقاري يتميز عن غيره، سواء من المتدخلين أو الغير المتدخلين في عملية البناء، حيث نظم المشرع شروطا خاصة لممارسة مهنة الترقية العقارية لابد من توفيرها في شخص سواء الطبيعي أو المعنوي، وأسند له مهام محددة يقوم بها في إطار ممارسته لهذه المهنة.

الوكالة العقارية: وتتكفل بالمهن التالية:

- القيام بكل الاجراءات لدى الزبائن من اجل بيع الاملاك العقارية الموكلة إليها أو تأجيرها أو مبادلاتها -ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن.

-القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود باسم وللحساب الزبائن.

الوسيط العقاري: يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من أجل إتمام عملية الشراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلاتها.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري.

الفرع الأول: مراحل تطور النشاط العقاري في الجزائر.

أولاً: نشاط المرقي العقاري في ظل القانون 07-86

كان القانون رقم 86-07 يطلق على المرقي العقاري مصطلح المكتسب، وفي بعض الأحيان مصطلح المترشح بتاريخ 4 / 3 / 1986 صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية¹، ليعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، حيث تنص المادة الأولى منه على: "يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وبضبط القواعد الخاصة ببعض العمليات." فهذا القانون جاء أساساً لتشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي في الوسط الحضري، إذ تنص المادة 05 منه على: "يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية لاسيما في الوسط الحضري." "

ونظراً لسلبات الناتجة عن السياسة المتبعة في الجزائر سابقاً حاولت الدولة بموجب أحكام القانون رقم 86-07 تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية ومواردها، بفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، حيث تنص المادة 06 على: "تتولى إنجاز عملية الترقية العقارية أو صفاتهم":

الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه إذن فالقانون رقم 86-07 يعتبر قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرات الخاصة، مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانيات في الجزائر، المتمثلة أساساً في ضرورة إعادة تحديد دور الدولة، ووضع حد لهيمنتها على الساحة الوطنية. فاعتماد القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية تم في ظرف اقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية، وهو ما انعكس بدوره على ميزانية

¹ بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، الطبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة، ص ص 39-40

قطاع السكن. فكان القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية تم في ظرف اقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الاجمالية للجزائر، وهو ما انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن، فكان القانون 86-07 يهدف الى استغلال التوفير المالي للرأسمال الخاص للمواطنين من اجل تمويل برامج السكن، وكان هذا الفتح مشمولا ومدعما بإجراءات خاصة شكلت فيما بعد عقبات تحول دون تطور الترقية العقارية. فسرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق القانون 86-07 وبالتالي محدودية النتائج المحصل عليها للتخفيف من أزمة السكن.

أسباب فشل القانون رقم 86-07:

يمكن انجاز الاسباب التي أدت الى فشل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فيما يلي:

- أ- لم يجعل هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا¹، وهو ما ترتب عنه ما يلي:
- تعتبر أعمال ترقية العقارية أعمالا مدنية محصنة وليست أعمالا تجارية، فيمنع القانون الاشخاص القانون الخاص الموصوفون بأنهم تجارا شكلا (شركات تجارية) من الاكتتاب في العمليات الترقية العقارية²، الشيء الذي نتج عنه إخراج الشركات التجارية من مجال الترقية العقارية رغم كونها من الناحية المادية والمنطقية الوحيدة القادرة على تجميع رؤوس الاموال³.

¹ تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر 1995، ص 25.

² انظر نص المادة 13 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) دار هومة الجزائر، 2003، ص 125.

-عدم تكريس الترقية العقارية كمهنة ذات آفات نمو حقيقية فالقانون لم يفتح المجال للاعتراف في ميدان الترقية العقارية، والمتعامل في هذا الميدان يسمى المكتتب ولا وجود له الا لفترة عملية واحدة¹.

ب- ذكرنا ان عمليات الترقية العقارية تستهدف إنجاز المشاكل وبشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري وبالتالي يمنع على المكتتب إنجاز بناءات لتلبية اغراض غير السكن أساسا. مما فتح باب التحايل على أحكام القانون رقم 86-07، حيث لجأ البعض وأحيانا بمساهمة من السلطات العمومية الى تحويل البناءات التي تم تشييدها أساسا للسكن الى بناءات معدة لأغراض اخرى، لذلك كان من الاحسن فتح المجال أمامها كي يتم إنجازها دون أن تتحمل الخزينة العمومية أتعابها².

ج- نص المشرع على أن العمليات الترقية العقارية تشمل البيع والايجار، غير أن يعطي الاولوية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة "فسخ المجال لكل الجزائري كي يصبح ملكا لسكنه"، وهو منعكس سلبا على السوق العقارية للسكنات، أمام نقص إقبال المواطن الجزائري على التوفير، وكذا نقص عرض السكنات للايجار. فجعل الترقية تتصل فقط بالسكنات الموجهة للبيع.

د- بموجب القانون رقم 86-07 على الجماعات المحلية تخطيط و برمجة المشاريع، وكذا ضرورة الاشهار الواسع لهذه البرامج، بهدف وضع كل المعطيات المرتبطة بها بالعملية في متناول المترشحين للاكتساب في العمليات الترقية العقارية، إلا أن الجماعات المحلية لم تكن لها الوسائل والكفاءات التقنية اللازمة لذلك.

¹ تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مرجع سابق، ص 25

² بوستة ايمان، مرجع سابق، ص 41

هـ- كان تنظيم العمليات الترقية العقارية يتم بمبادرة المجلس الشعبي البلدي، الذي يقوم بتحضير دفتر الشروط يحدد فيه تركيبة المشروع من جميع الجوانب التقنية، ويبقى على المقاول تقديم ترشيحه فقط وذلك بدفع مبلغ كفالة.

و- رغم ان المشرع فتح المجال أمام المبادرات الخاصة الا انه قام تمييزا واضحا بين المكتتب في الترقية العقارية العمومي والخاص، حيث يفرض على المكتتب الخاص التزامات خاصة اجبارية منها الوفرة المالية الكبيرة والزامية الاكتتاب في دفتر الشروط بمبادرة البلدية... وغيرها.

ز- إن تمويل الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 86-07 أدى الى عرقلة المرقيين العقاريين خاصة الخواص وذلك من خلال ما يلي:

-المساهمة الشخصية للمكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ثقيلة، حيث تقدر ب 50% من قيمة المشروع، وفي المقابل يمنع المكتتب من استعمال المساهمات الشخصية للمستفيدين المبالغ المدفوعة من قبل المشترين.

ثانيا: نشاط المرقي العقاري في المرسوم التشريعي رقم 93-03:

بتاريخ 3 مارس 1993 صدر مرسوم تشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي الغى صراحة بموجب نص المادة 30 منه أحكام القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية¹. ويتعلق بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 بالنشاط العقاري ككل، وليس فقط بالترقية العقارية التي تعتبر صورة من صوره وأهم ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث أن هذا الاخير جاء بالعديد من الاحكام القانوني، فعدل الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة

¹ تنص المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على: " تلغي جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولا سيما القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986... "

القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية الى شركات تجارية بقوه القانون، وتم إنشاء حق الشفاعة لصالح المستأجر، كما تناول أحكام أخرى تتعلق بأملك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون 81-01¹، غير أن الترقية العقارية تعتبر المحور الاساسي الذي نظمه المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري في مجمله بما فيه نشاط الترقية العقارية، آخذا بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الاصلاحات الاقتصادية المعتمدة خلال سنوات الاخيرة².

المرسوم التشريعي رقم 93-03 صدر من أجل إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية، وبصفة خاصة لسد المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لذلك جاء بصياغة مخالفه له بأحكام مختلفة، حيث نظم نشاط ترقية العقارية بناء على سياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه، وبأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت الى فشل قانون رقم 86-07 وذلك من خلال ما يلي:

01-فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص على السواء³.

02- صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 إدماج النشاط الترقية العقارية في النظام العام للاقتصاد⁴، من خلال ما يلي:

¹ بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص 46.

² بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص 47.

³ نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005 2006، ص9

⁴ سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 128.

أ- إضفاء الصفة التجارية على القائمين بعملية الترقية العقارية سواء كان المتعامل عاما أو خاصا باستثناء الاشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة او الحاجات المشاركين تطابقا لقانون التعاونيات العقارية¹.

ب- فتح نشاط الترقية العقارية أمام الشركات التجارية.

03- إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية التي كان يشكل عائقا ماديا امام المتعامل في الترقية العقارية، وذلك بهدف تحليل وتشجيع المبادرات الخاصة.

04- توسيع مجال ترقية العقارية وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنها أن تحد من تنمية وتطوره العادي كما كان في الماضي.

05- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري يفتح المجال الى بروز المهنيين في نشاط الترقية العقارية مقارنة مع القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

06- إعطاء الأولوية للبيع بناء على التصاميم أي بيع العقار قبل الانجاز عكس القانون رقم 86-07 الذي كان يعطي الأولوية للبيع النهائي للسكنات.

07- إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الامكنة الممنوع المستأجر، وذلك لتحفيز المتعاملين في الترقية العقارية من أجل اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن، هذا الاجراء الذي يعتبر وسيلة لتعبئة المساكن الخاصة غير المشغولة، قصد حلها الى السوق الايجار.

08- دعم الدولة لبعض النشاطات الترقية العقارية، المتعلقة بإنجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي، من أجل تشجيع المبادرات الرامية لإنجازها وكيف تستفيد منها كل شرائح المجتمع خاصة فئة الموظفين باعتبارها الفئة الأكثر تضررا.

¹ انظر نص المادة و 2/1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

ثالثا: نشاط المرقي العقاري في قانون رقم 11-04:

وقد تدارك المشرع الجزائري هذا الخطأ من خلال القانون 11-04 الخاص بنشاط الترقية العقارية، بالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجد أن العمليات الخاصة بالترقية العقارية أصبحت تشمل عمليات انجاز وتجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع والايجار.

وهذا ما يجعل المشرع الجزائري يقر ضميا بالطابع التجاري للأنشطة المتعلقة بالترقية العقارية خاصة مع توسيع نطاق هذه العمارات أو البنايات تشمل الاستعمال للغرض التجاري والصناعي والحرفي هذا من جهة ومن جهة اخرى أصبحت هذه الأنشطة تلامس عملية التجديد والترميم وإعادة تهيئة المباني القديمة وهي خطوة ايجابية تدل فعلا على معنى ترقية الوسط المبني في البلد.

ومن خلال القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بدأت هذه الاخيرة في ظهور بثوب جديد أكثر ملائمة وتطور وانفتاح حيث أصبحت تدل على مجموعة من العمليات والاجراءات هدفها توفير الموارد المالية والاوعية العقارية إضافة لإدارة وتسيير المشاريع المرتبطة بالنشاط الترقية العقارية¹.

وهذا يدل على انصراف إرادة المشرع الجزائري من خلال القانون السلف الذكر الى انفتاح أكثر على نشاط الترقية العقارية وذلك من خلال تحديد الاهداف من وراء السن هذا القانون والتي نوجزها فيما يلي:

- تحسين مجال نشاط الترقية العقارية وتدعمه من خلال التوسيع في مجاله ليشمل إضافة الى عمليات البناء عمليات التهيئة والاصلاح والترميم وحتى التجديد العمراني إضافة لعملية الهيكله والتأهيل.

¹ دبار محمد الأمين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، أطروحة الدكتوراة، تخصص قانون الخاص الاساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، 2020/2020، ص 17.

- دعم الامتيازات والاعانات المالية للمشاريع المتعلقة بالترقية العقارية من خلال تحديد دور المؤسسات المالية والصناديق الدعم السكن في مرافقة هذه الأنشطة.
- ضبط مفاهيم مرتبطة بالعلاقة القانونية بين المرقي العقاري والمقتني وتأسيس القانون الأساسي للمرقي العقاري.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري:

يعتبر المرقي العقاري واحد من الأشخاص المتدخلة في نشاط الترقية العقارية وقد حرص المشرع على إعطاء الطبيعة القانونية التي تتناسب مع مهنة الموكل والمحددة له قانونا. تختلف الطبيعة القانونية المتعامل في الترقية العقارية بين الصفة المدنية (أولا) والصفة التجارية (ثانيا) كما يلي:

أولا: الطابع المدني للنشاط المرقي العقاري

حسب النصوص المواد 13، 14، 15، من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، فإن المشرع الجزائري أضاف الترقية العقارية لأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات، لذلك فإن القائم بالعملية الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تأجيرا.

كما أن المشرع بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري يضيف الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة او الحاجات المشاركين في ذلك¹.

ومنه فان الترقية العقارية في الجزائر يعتبر عملا مدنيا في ظل القانون رقم 86-07 والمكتتب هو الشخص المدني ولا يمكن أن يكون تاجرا.

¹ نص المادة 3/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 نشاط الترقية العقارية يعتبر عملا تجاريا، والمتعامل في الترقية العقارية بإنجاز الأملاك العقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو الحاجات المشاركين في ذلك.

ثانيا: الطابع التجاري للنشاط المرقي العقاري

يعتبر المتعامل في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الاملاك العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها تاجرا أو تعتبر أعماله التجارية، وذلك حسب المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث تنص المادة 2/3 على: "ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تاجرا...:" وهو الاصل، فالمشرع كما ذكرنا سابقا استثنى المتعاملين في الترقية العقارية لتلبية حاجتهم الخاصة أو حاجات المشتركين في ذلك.

غير أنه كان ينبغي اعتبار المتعامل في الترقية العقارية مستثمرا حيث يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في القانون الاستثمار، فالمتعامل في الترقية العقارية مقارنة مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الواحد الذي تتنكر وكالة التشجيع الاستثمارات لحقوقه في الامتيازات عند انجاز املاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي استثمار يصنع اي شيء لبيعه، الاستفادة من الاعفاء من الضريبة على الأرباح الشركة لمدة خمس سنوات (5) الا في مجال السكن، نتيجة عدم اعتبار المتعامل في الترقية العقارية مستثمرا¹.

وبما أن المتعامل في الترقية العقارية يعتبر تاجرا فان القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية².

كما انه يخضع للالتزامات التجار، من قيد في السجل التجاري، والمسك في الدفاتر التجارية.... وغيرها³.

¹ نص المادة 3/2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

² أحمد مرابط، اشكالية العقار الحضري، (الاشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، ص 61

³ نص المادة 6 المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

المبحث الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري والمهام المسند اليه

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 12-84 مجموعة من الشروط الجديدة والتي اشترطها على الأشخاص الراغبين في ممارسة نشاط الترقية العقارية. وتعتبر الشروط المتعلقة بممارسة هذه المهنة من الشروط التي قيدها المشرع الجزائري بقيود وضوابط صعبة وهذا من أجل إعطاء ضمانات المقتنين وتطوير نشاط الترقية العقارية بما يتناسب مع التطور العمراني والإمكانيات المتاحة في هذا المجال. كرس القانون رقم 11-04 شروطا لممارسة هذه المهنة بعد تقديره الايجابيات والسلبيات ذات الصلة بالقوانين السابقة، وذلك للحفاظ على أهداف التي سطرته الدولة الجزائرية في الترقية القطاع السكن الخاصة مع الكوارث الطبيعية وتزايد الطلبات على السكنات، وهذه الشروط تتعلق بضرورة اكتساب صفة التاجر من ثم القيد في السجل التجاري (المطلب الاول) ومهام وصفة المرقي العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط ممارسة المهنة

يظهر من النص المادة 4 من القانون رقم 11-04 ان المشرع قد اهتم بمهنة المرقي العقاري من خلال ضبط شروط التحاق بهذه المهنة، وهذا من أجل تسهيل الإجراءات لأحكام القانون التجاري (الفرع الاول) مع الزامية القيد في السجل التجاري لصفة التجارية التي يكتسبها والتي تمنح له حقوق والالتزامات كتاجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صفة التاجر والقيد في السجل التجاري

أولاً: -أولاً: صفة التاجر

نصت على هذا الشرط المادة 4 من القانون رقم 11-04 في فقراتها الاولى، حيث جاء فيها ما يلي: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية". وبالتالي إضفاء الطابع التجاري على الاعمال المتعلقة بالترقية العقارية،

هذا وقد اشترط المشرع الجزائري لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي، أن يكون عمره 25 سنة على الأقل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم (12-84)¹، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد بممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين. ويكون هذا الشرط قد خرج على القواعد العامة ولعل الهدف من ذلك هو ضمان التسيير الحسن المشاريع العقارية التي تتطلب وعي كبير وخبرة عالية².

هناك أشخاص بحكم مهنتهم يمارسون أعمال تجارية وأحيانا نشاط من نشاطات الترقية العقارية لكنهم لا يعتبرون تجارا أو مرقيين عقاريين مثل الوكيل العقاري والمقاولين والمهندسين فبالرغم من أن القانون أوجب عليهم بعض الالتزامات التضامنية اتجاه المقتني أو المكتسب لكن تبقى مساهمتهم فرعية وثنائية ومكاملة لتجسيد المشرع الجزائري، يتلقون مقابل اتعاب خدمات وليس مقابل أرباح فهو يستثمر ما يكتسبه من علم وخبرة مهنية وفنية وتقنية³.

ثانيا: ممارسة مهنة المرقي العقاري على وجه الاعتقاد.

يشترط القانون التجاري ممارسة الاعمال التجارية بصفة اعتيادية وليس بصفة عرضية وهذا ما نكشف عليه من تعريف التاجر في المادة الاولى من القانون التجاري⁴ التي نصت: "يعد تاجرا كل شخصا طبيعى أو معنوي يباشر عملا تجاريا ويتخذ مهنة معتادة له ما لم يقض القانون بخلاف ذلك." وان كان هذا الشرط لم يرد في تعريفه لمهنة المرقي العقاري بحيث

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة المهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ج.ر.ج.د.ش. العدد 11 المؤرخة في 26/02/2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 العدد 13 مؤرخة في 26/2/2013

² أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 11-04 مذكرة ماجستير، تخصص (قانون العقود) كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 26 فيفري 2015، ص 33

³ مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، جامعة قسنطينة، 2015-2016

⁴ أمر رقم 75-59، المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون التجاري الجديدة الرسمية، العدد 101، الصادر في 19/12/1975، المعدل والمتمم.

اكتفى بأن يكون هذا الأخير المبادر في المشاريع العقارية غير أنه بصفته تاجر أن يتخذها مهنة معتادة له بحيث يمنع عليه مزاوله مهنة أخرى وكل تغيير في شكل وتسمية وعنوان الشركة خلال ممارسة نشاطه أو تغيير المسير يؤدي الى البطلان الاعتماد بحكم القانون ما لم يطلب تجديدها طبقا لشروط القانونية المحددة عملا بنفس المادة 22 من القانون رقم 04-11 .

ثالثا: التمتع بالأهلية القانونية.

بالرجوع الى نص المادة 6 من المرسوم رقم 12-84 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التشريعي رقم 13-196¹، فإنما تشترط في كل شخص طبيعي لممارسة مهنة المرقي العقاري بلوغه 25 سنة خلافا للقواعد العامة المرتبطة بالأهلية التجارية المذكورة عليه ولا مجال في هذه الحالة لتطبيق الاحكام الترشيدي.

أما عن أهليه الشخص المعنوي فإن القيد في السجل التجاري يعد بمثابة ميلاد الشركة ونشوء شخصيتها المعنوية وتمتعها بالأهلية القانونية²، لممارسة النشاط التجاري المبني على شراء والبيع من أجل تحقيق الربح لا تسري على ممارسة النشاط الترقية العقارية الذي لا يتوقف عند حد البيع والشراء بين المقتني والمرقي، لأن النشاط في حد ذاته نشاط فني و تقني يحتاج إلى المستوى العلمي الكافي وهو مما لا يتوفر الا بلوغه 25 سنة اولى اكثر، كما أن النشاط يتعلق ببنائة عقارات لتوفير السكن اللائق والامن الذي يحفظ ارواح المقتنين من الهلاك الناجم عن الانهيار او تصدعات في العقار المبني.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 13-96، المؤرخ في 26 فبراير 2013، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي

العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني المرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد، 13، لسنة 2013

² المادة 549 من القانون التجاري تنص: " لا تتمتع الشركة بالشخصية المعنوية الا من تاريخ قيدها في السجل التجاري وقبل اتمام هذا الاجراء يكون الاشخاص الذين تعهدوا باسم الشركة ولحسابها متضامنين من غير تحديد أموالهم الا إذا قبلت الشركة بعد تأسيسها بصفة قانونية أن تأخذ على عاتقها التعهدات المتخذة".

رابعاً: القيد في السجل التجاري

يعد في السجل التجاري إجراء ضروري للمرقي العقاري مهما كانت الطبيعة القانونية سواء كان عاماً أو خاصاً فيدون فيه جميع البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص، ونشاطهم التجاري. ويعني القيد في السجل التجاري قانونية على أن كل شخص طبيعي أو معنوي مسجلاً في السجل التجاري يعد تاجراً.

وقد جاء في المادة 25 من القانون 04-08 المعدل بموجب القانون 18-08- المؤرخ في 10 جوان 2018 على أنه: " يتم التسجيل في السجل التجاري لممارسة نشاط أو مهنة مقننة دون الشرط المسبق المرتبط بتقديم رخصة أو اعتماد المطلوب لممارسة النشاط أو مهنة مقننة ما لم ينص التشريع على خلاف ذلك،" غير أن المشرع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقننة الخاضعة لتسجيل في السجل التجاري يبقى مشروطاً لحصول المعنى على الرخصة أو الاعتماد المطلوبين الذين تسلموها الأدوات أو الهيئات¹، وهذا ما أكد عليه المشرع من خلال قانون 11-04 في فقرتها الأولى يرخّص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة وبالمشاريع العقارية.

كما أضافت نص المادة 19 من نفس القانون على السماح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة الأعمال المتعلقة بنشاطات الترقية العقارية بالإضافة إلى ذلك نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 12-84 على أنه: " تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل العقاري "

إن قيام المرقي العقاري بعملية القيد في السجل يؤدي إلى تسليمه سجلاً تجارياً يحتوي على رقم تسجيل حيث لا يسلم إلا سجلاً تجارياً واحداً لأي شخص طبيعي تاجر في مفهوم هذا القانون ولا يمكن للإدارات أن تطلب من التاجر صوراً أو نسخاً من السجل إلا في الحالات التي ينص عليها القانون صراحة كما أنه على الشخص الطبيعي أو المعنوي مسجلاً في

¹ لامية خلوفي، المجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 02-، العدد 01، سنة 2020، ص ص 07 18.

السجل التجاري ان يذكر عنوان فواتيره او طلباته او تعريفاته او النشرات الدعاية او كل المرسلات الخاصة بمؤسسة والموقعة عليه منه باسمه بمقر المحكمة التي وقع فيها التسجيل بصفه اصلية¹.

الفرع الثاني: الاعتماد المسبق والتسجيل في جدول الوطني المرقي العقاري

أولاً: الحصول على الاعتماد وإجراءاته

لابد للقيام بممارسة أي نشاط مقنن من طرف شخص طبيعي او معنوي من الحصول على الاعتماد²، ويعرف هذا الاخير على أنه القرار الذي يتضمن موافقة السلطة الادارية المختصة على الدخول المهنة وبعد الاعتراف بتوفير الشروط ممارستها³، فهو ترخيص لممارسة المهنة⁴.

إن الاعتماد بشكل عام يكون محدد من حيث الزمان والمكان⁵ إلا أنه فيما يتعلق بممارسة نشاط الترقية العقارية لم يبين المرسوم 12-84 مجال اعتماد لا من حيث المكان ولا من حيث الزمان، وعليه وفقاً لقواعد العامة في القانون الإداري يكون مجال القرارات الصادرة عن

¹ شهوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2015، ص 79 80.

² عملاً بنص المادة 04 من المرسوم 15-234 التي تنص: «يتطلب التسجيل في السجل التجاري ممارسة النشاط أو مهنة منظمة تقديم رخصة أو اعتماد مؤقت تسلمه الادارات او الهيئات المؤهلة.

³ عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكره ماجستير، فرع القانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص 56.

⁴ عملاً بنفس المادة 06 من قانون 9 و 10 من المرسوم 15-234 الذي جاء فيها: "... تبقى الممارسة الفعلية الانشطة والمهن المنظمة مرتبطة بالحصول المعني على رخصة أو الاعتماد النهائي الذين تسلمهما الادارات أو الهيئات المؤهلة عندما تسمح شروط ممارسة النشاط أو المهنة بذلك." وعملاً أيضاً بنص المادة 25 من القانون 04-08 التي تنص: "تخضع ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة في السجل التجاري تمنحه الادارات أو الهيئات المؤهلة لذلك".

⁵ وهي الموافقة لنص المادة 22 من القانون 11-04 التي تنص على: "لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد او تحويله، ويؤدي كل تغيير في شكل والتسمية وعنوان والشركة إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديده حسب نفس الاشكال والشروط الحصول عليه."

السلطة الوزير المركزية وطني، فالمرقي العقاري بإمكانه ممارسة نشاطه عبر كامل التراب الوطني، كما أن المرقي العقاري يمارس نشاطه بصفة دائمة دون تحديدها بوقت معين، ما عدا طبعا في الحالات التي يسحب فيها الاعتماد منه نظرا لإخلاله ببعض الالتزامات. ولقد أكد المرسوم 12-84 على الطبيعة الشخصية للاعتماد من خلال نص المادة 13 حيث تنص على ان: "الاعتماد مرقي العقاري شخصي وقابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه، ولا يمكن أن يكون الموضوع إيجار أيا كان شكله، وذلك من أجل عدم إسناد المهنة لغير أهلها باعتبارها تمس بانشغالات ومصالح تخص بالدرجة الأولى أمن الممتلكات والأشخاص، ولحصول المرقي العقاري على الاعتماد لا بد من توفر مجموعة من الشروط المحددة في المادة 06 من المرسوم 12-84 معدلة بموجب المرسوم 13-96 السالف ذكره، واتباع إجراءات إدارية معينة.

أ- شروط الحصول المرقي العقاري على الاعتماد:

سبق وان تكلمنا عن وجوب توفر الأهلية القانونية للمرقي العقاري للقيام بالأعمال التجارية وعليه فكل مرقي عقاري مؤهل لممارسة نشاط الترقية العقارية يوفق سنه 25 سنة متمتعا بحقوقه المدنية يمكنه الحصول على اعتماد من السلطة المختصة إذا توفرت فيه الشروط التالية:

- الجنسية:

اختلف موقف المشرع الجزائري في ما يتعلق بشرط الجنسية باعتباره شرطا ولحصول المرقي العقاري على الاعتماد ومن ثم ممارسة المهنة، فقط كان في السابق في ظل القانون 86-07 يشترط الاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية أن يكون الشخص الطبيعي او المعنوي الجنسية الجزائرية وحتى بالنسبة لأعضاء الشخص المعنوي يشترط القانون أن يكون

من الجنسية الجزائرية¹، وكان ذلك راجعا الى تميز هذه المرحلة باحتكار الدولة لكل القطاعات بما فيها قطاع السكن، ولم تكن تعرف هذه الفترة سوى نسبة قليلة من الاستثمار الأجنبي اقتصر على قطاع المحروقات، حيث ظهرت في فترة الثمانينات الشركات الاقتصادية المختلطة في إطار المخطط الوطني للتنمية الاستثمارات الأجنبية عن طريق المشاركة في شركات مختلطة مع مؤسسة القطاع العام بالنسبة 51 بالمئة وهو ما لم يكن يخدم مصالح الاستثمار الأجنبي²، على عكس ما جاء به القانون 86-07 سمح من المرسوم 93-03 لكل شخص طبيعي او معنوي بممارسة مهنة المرقي العقاري سواء كان وطنيا أو أجنبيا 3/1 و 06 من هذا المرسوم³، ويرجع هذا التغيير الى سياسة الجزائر في اصلاح النظام النقدي حيث صدر القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض كنقطة بداية لتدعيم الاستثمار الأجنبي والذي رخص المقيمين والغير المقيمين بالحرية الكاملة للقيام بالشراكة او الاستثمار المباشر، ليصدر المشرع بعد ذلك مرسوم 93-12 المتعلق بالترقية الاستثمارات الذي الغى كل القوانين الصادرة باستثناء المتعلقة بالمحروقات واصبحت معاملة الاشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين والأجانب المثلثي⁴.

أما في ظل القانون الترقية العقارية الحالي 11-04 فلقد عاد المشرع بصور المرسوم 12-84 يشترط الجنسية الجزائرية في المرقي العقاري طالب الاعتماد، حيث تنص المادة 06 من هذا المرسوم على وجوب أن يكون الشخص طبيعي من الجنسية الجزائرية منح

¹ المادة 80 من القانون 86-07 ملغى.

² بن حمودة محبوب، اسماعيل بن قانة، أزمة العقار ودوره في التنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث العدد الاول، ماي 2007، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، ص 64،65.

³ حيث استعمل المشرع في كلا المادتين مصطلح الشخص الطبيعي أو معنوي بصيغة مطلقة دون تحديدها للجنسية الجزائرية.

⁴ بن حمودة محبوب، إسماعيل بن قانة، مرجع سابق، ص 61،67

فرصه للجزائر بين الخوض نشاط الترقية العقارية وهو ما يحقق افضلية في انجاز المشاريع الترقية العقارية بأقل تكلفة من حيث اليد العاملة والكلفة الفعلية للمشروع¹.

- أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وله القدرات المالية الكافية:

يشترط في المرقي العقاري شخصا طبيعيا كان أو معنويا أن يكون من المحترفين في مجال الترقية العقارية، حيث وعملا بنفس المادة 12 من القانون 04-11 "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدلة للبيع او الايجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال أو القدرات المالية الكافية"، كما اكدت على هذا الشرط المادة 06 من القانون 12-84 بنفسها على عدم امكانه أيا كان التقدم لممارسة العقاري ما لم يثبت وجوده موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية بالإضافة الى كفاءات مهنية مرتبطة بالنشاط.

وتطبيقا لهذا النشاط صدر القرار الوزاري المشتركين وزارتي السكن والمالية والمتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتشاف صفة المرقي العقاري فاصله حيث أصبح المرقي العقاري ملتزما بأن يتعاهد بواسطة تصريح شرفي نموذجي ملح بهذا القرار على انه بإمكانه ان يوفر الموارد المالية في مفهوم هذا القرار الوزاري تلك المتكونة من الموارد الخاصة بالمرقي العقاري أو القروض البنكية التي تحصل عليها أو تقسيمات المرشحين لاكتساب بالبيانات في إطار عقد بيع التصاميم.

- التمتع بالحقوق المدنية وحسن السلوك:

حتى يتحصل المرقي العقاري على الاعتماد لابد ان يكون متمتعا بحقوقه المدنية ويقصد بالحقوق المدنية الحقوق المقررة للشخص أو الفرد ليتمكن من القيام بأعمال معينة يستفيد منها في حياته ونشاطه، ولقد أكد المشرع ضرورة ذلك من خلال نص المادة 21 من قانون

¹ محفوظ موهوبي، الترقية العقارية في ظل احكام القانون 04-11 تشجيع ام تثبيط، مداخلة ألقين في الملقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري واثارها على التنمية في الجزائر، المنعقد اليومي 17 و 18 فيفري 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، ص 16.

رقم 04-11 التي أوجبت على المرقي العقاري الذي يلتزم اعتماداً أن يتمتع بحقوقه المدنية وليس هذا فقط بل يجب أيضاً عليه أن يتمتع بحسن السيرة والسلوك حتى يقبل طلب اعتماده وعليه عدت المادة 20 من القانون 04-11 الحالات التي لا يمكن فيها الحصول على الاعتماد¹.

ولقد أكد على ضرورة تمتع المرقي العقاري بحسن السلوك بنفس المادة 6 من المرسوم 12-84 المعدلة إذا نص على وجوب تقديم الأشخاص الطالبين للاعتماد ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة أحد الموانع الممارسة كما نصت عليه المادة 20 من القانون 04-11 السالفة الذكر.

- اكتتاب تأمينات اللازمة والتوفير المحلات:

يلزم على طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري أن يكتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية نشاطاته تطبيقاً للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 والتي يؤكد عليها المرسوم التنفيذي رقم 12-85 من خلال المادة 30 منهم التي تؤكد على وجوب إجراء جميع التأمينات المطلوبة من الناحية القانونية كما يجب على هؤلاء الأشخاص كذلك أن تتوفر لديهم لممارسة هذه المهنة المحلات اللازمة والملائمة للاستعمال التجاري الملائمة والتي تسمح بممارسة اللائقة ومعقولة لهذا النوع من النشاطات وتكون مجهزة بجميع الوسائل اللازمة خاصة تلك المتعلقة بوسائل الاتصال وهذا ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

باجتماع الشروط المتقدمة جملة يمكن للمعنيين ايداع طلبات الحصول على الاعتماد لدى المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالسكن، وبعد التأكد من اكتمال الملف يسلم للمعني وصل استلام بذلك مع ضرورة ارفاق بعض الوثائق الضرورية والتي تتطلبها

¹ دوة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكره ماجستير جامعة سعد دحلب، البلدة، 2012، ص 94.

إجراءات الحصول على الاعتماد من طرف الإدارة المعنية طبقا لما جاء في ماده 8 من المرسوم التنفيذي 12-84.

ثانيا: التسجيل في الجدول الوطني المرقيين العقاريين

يشترط على المرقي العقاري حتى يتمكن من مزولة مهنة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وفق ما تنص عليه المادة 4 من القانون رقم 11-04 والتي تستنتج منها أن التسجيل في الجدول الوطني العقاريين يتطلب استفتاء شروط معينة حتى يرخص للمرقي العقاري ممارسة مهنته وانطلاقا من المادة 24 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 تتبين لنا شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المتمثلة في الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري الذين سبق تطرق اليهما¹.

¹ يجب ارفاق الطلب بالوثائق التالية:

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.

- مستخرج من صفيحة السوابق القضائية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة أشهر.

- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية.

- نسخه من العقد الملكية أو الايجار المحل.

- شهادة الجنسية وشهادة اقامة الطلب.

- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري والمسؤولية المهنية، المملوء كما ينبغي.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الاساسي للشخص المعنوي.

- نسخه من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

- نسخة من المدونات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا.

- دفتر الشروط متعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.

- اثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

1- كتر لامية، عقد البيع على تصاميم في إطار القانون 11-04، مذكره ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

1- شهوة مهدي، مرجع سابق، ص 8-، 81.

كما أضافت نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12-84 على أن منح الاعتماد المرقي العقاري يتطلب اتباعه بتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد كترخيص قانوني لممارسة هذا النشاط مع ضرورة القيام بمراعاة الاجراءات الشكلية الادارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه، وبالتالي فان شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمراقين العقاريين تعتبر ترخيصا لممارسة نشاط الترقية العقارية ويترتب عليها ضرورة الانتساب المرقين الى صندوق الخاص بالضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

بالإضافة الى ذلك قد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-84 على بعض المرجعيات والبيانات المتعلقة بهذا الاجراء حيث لا بد أن يظهر الجدول الوطني للمراقين العقاريين بالنسبة لكل التسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات المتعلقة بتعيين المرقي العقاري ومقره ورأسماله، ورقم قيده في السجل التجاري، ورقم تعريفه الضريبي، وثيقة البنك محل الوفاء، وعنوان حائز او حائزة رأسمال وكذلك هوية وعنوان المسير وأي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرق العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجار انجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد تعرض لها واحد وتنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على الزامية قيد الحائزين على الاعتماد في السجل التجاري الذي هو التزام يقع على تاجر شخص طبيعي أو معنوي قبل مباشرة اعماله التجارية بهدف وضع نشاطه التجاري تحت رقابة واشراف الدولة¹.

واضفاء الشفافية والشرعية المترتبة على ممارسة هذا النشاط كما يوافق مبدأ الثقة في المعاملات التجارية الذي لا يتم الا عن طريق شهر المركز القانوني للتجار ويلتزم بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن بهدف محاربة المشاريع والشركات العقارية المحتالة.

¹ البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري (الاعمال التجارية، نظرية التاجر، المحل التجاري، الشركات التجارية) ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2011، ص 55.

وتعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمراقين العقاريين ترخيصا إداريا لممارسة المهنة¹ المحدد شكله بقرار من الوزير المكلف بالسكن حسب النموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/01/2013²، وأيضا من خلال استقراء نص المادة 23 فقره الاولى من القانون 04-11 نستنتج ان عملية التسجيل في الجدول تسبق منح الاعتماد دون استخراج شهادة التسجيل المذكورة أعلاه غير أن المعني يختلف عنها ما تنص عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل العقاري والجدول الوطني للمراقين العقاريين ويفهم من نص المادة أن الحصول على الاعتماد يسبق التسجيل في الجدول وهذا متأكدة ايضا نص المادة 24 التي تنص: يتم التسجيل لحائزي الاعتماد المقيدون قانون في السجل التجاري في الجدول الوطني العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن ويتوج التسجيل في الجدول بالتسليم المرقي العقاري شهادة التسجيل. ويجب اظهار في شهادة التسجيل مراجع الاعتماد إضافة الى المعلومات المحددة 27 من القانون 04-11 والمرشح كان يقصد في نص المادة 23 الفقرة الاولى المذكورة اعلاه ان منح الموافقة بالاعتماد لا تعتبر سارية المفعول الا بعد التسجيل في الجدول الوطني للمراقين العقاريين والقيام بالإجراءات الادارية والجبائية المطلوبة ومتى تحقق ذلك اعتبرت شهادة الاعتماد ترخيصا إداريا لممارسة المهنة وذلك نقترح صياغه نص هذه المادة وفقا لهذا المفعول بما لا ينتقض مع النصوص القانونية المحددة اعلاه كما يلي يعتبر الترخيص لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والادارية المطلوب الحصول عليه³.

¹ المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 التي تنص: "تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني العقاريين لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقي العقاري الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية. "

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/01/2011 المحدد للنموذج الاعتماد والشهادة التسجيل المرقي العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، المؤرخة في 14/3/2013 ص 24.

³ ماسكر سهام، مرجع سابق، ص 82-83.

المطلب الثاني: مهام وصفات المرقي العقاري

إن التطرق للشخص المرقي العقاري من خلال مختلف التمييزات والتعريفات التي تم وضعها من طرف المشرع أو الفقه والقضاء يؤدي بناء الى فهم العديد من المهام التي يقوم بها، والمتمثلة أساسا في السيطرة التامة والاشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية البناء، بدءا من القيام بوضع المخططات والتصاميم الهندسية بالتنسيق مع التقنيين المختصين، مروراً بعملية التنفيذ لهذه البرامج والقيام بعملية التمويل لها.

غير ان التدخل المرقي العقاري الخاص في بعض المهام، يؤدي ذلك الى إعطائه وظهوره في صوره بعض الاشخاص المتدخلين في عملية حسب مراحل عملية البناء في إطار نشاطات الترقية العقارية، وعلى هذا الاساس نقوم بدراسة أهم المهام التي يقوم بها هذا الشخص (الفرع الاول) ثم نبين أهم أيضا الصفات التي يمكن أن يظهر عليها المرقي الخاص (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المهام المسندة للمرقي العقاري

تعتبر مهنة المرقي العقاري الخاص من المهن الحديثة في بلادنا مقارنة مع دولة اخرى، حيث أصبح هذا الشخص الشريك الأساسي في عمليه انجاز مختلف المشاريع العقارية مهما كانت طبيعتها، وذلك عن طريق المبادرة ببعض البرامج التي تدخل في إطار نشاطات الترقية العقارية بصفة فردية أو عن طريق المشاركة في مشاريع التي تطرحها الدولة.

وبالتالي فإن قيام المرقي العقاري الخاص بالتدخل الاول بالمبادرة بإنجاز هذه العمليات، يتطلب منه القيام ببعض المهام المتنوعة للوصول الى الهدف المنشود من ممارسته نشاطات الترقية العقارية، لهذا سنقوم بدراسة الوظيفة الأساسية لهذا الشخص والمتمثلة في الوظيفة

الترقية (فقرة الأولى) ثم نتطرق الى (مهمة الثانية) التي تدخل في إطار هذه العملية والمتمثلة في الوظيفة التقنية بالإضافة الى الوظيفة التمويلية لهذه المشاريع (الفقرة الثالثة).

أولاً: المهام الترقية

تتمثل الوظيفة الترقية في وضع أرض لرأسمال وتسيير هذا الأخير في المرحلة التي يتحول فيها الى سلعة¹ وبعبارة أخرى فان هذا الشخص يقوم بتكفل بالضبط المشروع من خلال إمكانية تحويل الرأسمال المستثمر أو مملوك للمرقي العقاري الخاص وتقسيمه عبر مراحل، من خلال اقتناء الارضية اللازمة لتنفيذ المشروع عن طريق اختيار المنطقة او القطعة الارضية اللازمة لتنفيذ المشروع عن طريق اختيار المنطقة او القطعة الارضية التي تتناسب مع نوعيه المشروع المختار او المرتب فاصله سواء كان ذلك البناء سكنات جماعية او فردية فاخرة أو عادية، أو محلات ذات استعمال تجاري أو مهني، أو ترقية البناء المبني وإعادة التهيئة.

بمجرد اختيار يشرع المرقي العقاري الخاص في الدراسة الميدانية وتحليل الدقيق للبيوع التي تمت من قبل نفس نوعية المشروع في مجال الترقية العقارية، ورغم الحرص الدقيق في هذا المجال. فان العديد من المرقين الخواص الذين اساءوا الاختيار في مكان تواجد الارضية المخصصة للمشروع، وكذلك الطبيعة أو الهدف المراد من هذا الآخر يؤدي بهم الى تعرض لعدم القدرة على البيع والتأجير هذه السكنات أو المحلات مهما كان نوعها وطبيعتها مما دفع البعض الى الإعلان افلاسهم وتخليهم عن المهنة.

وبالتالي فان القيام بدراسة السوق العقاري قبل مباشرة العمليات الترقية أمر ضروري بالنسبة للمرقين الخواص من أجل نجاح المشروع وتقادي المخاطرة بالإضافة إلى أن يكون البرامج لتنفيذه يلبي طلبات التي يحتاج إليها السوق العقاري بما يتناسب مع احتياجات الافراد.

¹ Topalov (CH), Les promoteurs immobilier contribution à L'analyse de la production

capitaliste logement en France, paris, Mouton 1974, p 70

ثانيا: المهام التقنية

إن دراسة التقنية تعد جزءا أساسيا ومهما في النشاط الترقية العقارية، فالمرقي العقاري الخاص ليس من الضروري أن يكون مهندسا معماريا أو مدنيا أو متخصص في مجال البناء، بل عليه ان يكون مطلعاً وذو معرفه بقواعد وقوانين البناء، ليتمكن من الفهم والمناقشة المهندسين والمكاتب الدراسات المراقبة والمساهمة في إعطاء آرائه وتعليماته¹، في بعض الاحيان للمتدخلين في عملية فالمرقي الخاص هو الذي يقوم بوضع وتحديد الاطار العام للمشروع وبالتالي فهو يتابع هذه البرامج القيد التنفيذ، ويتدخل ويقدم ملاحظاته على المشرفين ليطلعهم على بعض الاخطاء أو التغيرات وحتى التأخيرات في الانجاز، وفي ميدان التقنية فان له جزء من المسؤولية في حالة ظهور عيوب أو اضرار على هذه البيانات ويجب ان يكون حاضرا وقت القيام بالخبرة ولا يمكن له الاحتجاج بعدم معرفته لقواعد البناء التقنية.

وبالتالي فممارسة المراقبين الخواص لهذه المهنة يتطلب منهم الحرص على مطابقة المشروع العقاري للمخططات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، غير أنه على المرقي احترام اراء التقنيين وعدم حرصها في مجال الدراسة التقنية الاولية أي في بداية المشروع، بل عليه تقسيم والتنسيق المجهود في إدارة الورشة الى غاية التسليم لهذه المشاريع.

ثالثا: الوظيفة التمويلية

إن عملية التمويل تعد من المهام الأساسية في إطار ممارسة النشاط الترقية العقارية، حيث انه على المرقي العقاري الخواص أن يحوز رأسمال من المناسب لمباشرة هذه العمليات، غير أن هناك بعض المرقيين الخواص يقومون باللجوء الى عملية الاقتراض من البنوك

والمؤسسات المالية لتمويل هذه المشاريع العقارية بالإضافة الى الاعتماد على الشركاء الماليين في انجازها.

وبالتالي على المرقي العقاري الخاص التحكم جيدا في مراحل تمويل نشاطاته، واسقاطها بشكل ايجابي يسمح له بعدم توقف ورشات وأشغال البناء، وضمان استمرارية المشاريع وتنفيذها فالمرقي العقاري هو الذي يحدد هدفها، والسيطرة على العناصر المالية مهمة في نجاح العملية نظرا لأهمية الاموال المستعملة التي تمثل جزءا من رأسماله كأموال خاصة، بالإضافة الى القروض التي تمثل كمساهمة لرؤوس اموال المؤسسات المالية. بالإضافة الى ذلك فعل المرقي الخاص القيام بإعداد ميزانية مالية اجمالية حيث تعتبر هذه الاخيرة الوسيلة التقنية التي ينبغي على المرقي العقاري السيطرة عليها لتقدير هامش الربح، وبشترط في وضع ومتابعه الميزانية الاحتمالية من طرف منجز العملية معرفة جيدة للجوانب الادارية والتقنية والتجارية والمحاسبية للمشروع الملزم انجازه ويتم ذلك عن طريق وضع ميزانية اولية اثناء الدراسات السالفة على اتخاذ القرار الالتزام، وذلك من أجل تقدير التوازن المالي¹ وتصبح هذه الميزانية بمثابة أرضية صلبة تمكن من حساب التكاليف المالية الاجمالية للمشروع العقاري.

الفرع الثاني: صفات المرقي العقاري

في إطار نشاطات الترقية التي يقوم بها المرقي العقاري، فان هذا الاخير يمكن ان يظهر صفات متعددة حسب تدخلاته الفنية والمادة، فهو في كل حالات يحاول الوصول الى نتيجة واحدة هو الاحتراف مهنة الترقية العقارية. وبذلك سنقوم من خلال هذا الفرع الى ابراز أهم الصفات التي يمكن ان يظهر فيها الرقي، حيث سنتعرف على المرقي العقاري المستثمر (الفقرة الاولى) وفي الاخير نتطرق الى المرقي العقاري التاجر (الفقرة الثانية).

¹ منصورى نادية، مرجع سابق، صفحه 57.

أولاً: المرقي العقاري المستثمر

عندما يقوم المرقي العقاري الخاص بتمويل مشروع في مجال الترقية العقارية عن طريق استثمار الرأسمالية الخاص، يعد ذلك استثماراً ويصبح منتجاً حقيقياً بما أنه يتحمل المسؤولية الاقتصادية للمشروع، من بداية الدراسات الأولية له إلى غاية القيام ببيع هذه المحلات سواء كان مخصصة للسكن أو لممارسة النشاط معين حيث أنه في بادئ الأمر كان تمويل عملية الترقية العقارية يتم بواسطة رؤوس أموال الملاك المستقبليين للشقق البنايات المراد إنجازها، وكانوا يجتمعون في إطار الشركة هدفها بناء عقارات يوزع بينهم رأس مالها، وعند تصفيتها يصبح الشركاء مالكيين للعقار المبني، غير أنه بعد تطور المستثمر لمهنة المرقي العقاري الخاص أصبح هذا الأخير يحتفظ بدور الوسيط المالي وأصبح يخاطر في إجراءات التمويل عمليات الترقية العقارية¹، غير أنه يلاحظ أن المرقي العقاري الخاص المستثمر أقل ظهوراً في مجال الترقية العقارية، الذي يجب أن يجوز على رأس المال الخاص لاستثماره في عملية الترقية، وهنا نميز بين نوعين من المستثمرين أنهم لا يقومون بالمخاطرة بجميع رأس المال وذلك راجع بالإضافة إلى صعوبة إيجاد المرقي الخاص يجوز على رأس المال هام ومعتبر من أجل تمويل كامل العمليات الترقية العقارية منذ بداية المشروع إلى غاية الانتهاء منه حتى وإن وجد رأس مالهم فإنه يفضل توزيع خطر الاستثمار على عدة مشاريع ترقية².

أما بالنسبة للنوع الآخر من المستثمر فنجدهم يقومون بالبحث عن شركاء للاستثمار في مجال الترقية العقارية أي المشروع المرتب، وذلك من أجل تقاسم مخاطر الاستثمار وتوزيع الأعباء بينهم³، لذلك العقاري يمكن أن يستخدم أمواله الخاصة دون الاستعانة بأي طرف أو

¹ منصورى نادية، مرجع سابق، صفحہ 57.

² Duban (B), promoteur constructeurs, Que sais je, parise, puf, 1982,p 19

³ Duban(B), promoteur comstructeurs, Que sais je, parise, FuF, 1982,p66

شريك آخر ما يكون في هذه الحالة حاصر مستثمر وحيد، ويمكن أن يشترك معه أطراف خارجية تستثمر معه نفس المشروع.

يكون المرقي العقاري الخاص بوضعية المستثمر الوحيد عندما يقوم بتمويل مشروعه العقاري دون اللجوء الى أموال خارجية، الى قروض فلا يكون ملزمة بتأسيس الشركة¹، حيث يقوم بإنجاز هذه المشاريع وبيعها مباشرة وفي هذه الحالة يطلق عليه من الناحية العملية اسم المرقي العقاري كامل، وهو عبارة عن مصطلح اقتصادي لأنه يتحكم في جميع المراحل التي تمر بها عملية البناء العقاري الى غاية الانتهاء من انجاز المشروع.

فالمرقي العقاري في هذه الحالة هو عبارة عن مستثمر وحيد لا يلجأ الى طلب المشاركة في إنجاز المشروع، ولا حتى اللجوء الى طلب القروض في بعض الحالات، كون أن نسبة مساهمته في مثل هذه البرامج تكون فردية.

كما يمكن للمرقي الخاص اشتراك المستثمرين الاخرين لتمويل العملية العقارية، فيتم اللجوء الى تأسيس شراكة الى غاية انتهاء المشروع العقاري المزمع انجازه، بحيث ان المرقي الخاص يرى في مراحل انجاز أن قدرته على تمويل لا يمكن أن تساهم في اتمام البرامج وانه قد يقع في مشكلة تعطل الورشة بسبب عدم توفر المواد الاولية لتمويل المشروع، أو عجزه عن تلبية الالتزامات التعاقدية مع المتدخلين في العملية والتي من شأنها ان تؤدي الى تأخر انجاز وتسليم المشروع.

وعلى هذا الأساس فالرقي الخاص في هذه الحالة يقع في حتمية البحث عن الشركاء مستثمرين لإتمام هذه العملية في بعض الحالات الى الحصول على القروض العقارية تستغرق فترة التفاوض طويلة مع المؤسسات المالية بالإضافة الى قانونية وما يترتب عنها

¹ Malinvaud(PH), Jestaz (Ph), Le droit de la promotion immobilière, 5ème éd, Paris Sialoz,

من تعرض المرقي الخاص الى آثار نتيجة لعدة وفائه، أو فوائد الآجال القانونية المترتبة عن تسديد هذا النوع من القروض.

ثانياً: المرقي العقاري التاجر

كل مرقي عقاري له هدفه الأساسي من عملية الترقية العقارية، فهو قانون له صفات التاجر وهذا الأخير يقوم بإنجاز مشاريع ترقية من أجل تحقيق الربح، فتطور السوق العقارية جعلته يبحث عن وسائل وطرق جديدة لممارسة مهنته وإبرام عقود في سبيل تحقيق أهدافه، سواء كان ذلك مع الأشخاص المرشحين لاكتساب الملكية، وحتى مع الأشخاص الآخرين في إطار علاقات تجارية.

وعلى هذا الأساس قام المراقون الخواص بتطوير قدراتهم التجارية، واستخدام الوسائل اللازمة بعرض هذه العروض المختلفة في الأنماط على الأشخاص عن طريق وسائل الدعاية والإعلام المختلفة¹، وبالتالي يظهر المرقي العقاري الخاص بالتاجر بصفتين، الأولى تتمثل في المرقي العقاري الخاص بالبائع والمرقي العقاري الخاص بالمؤجر.

فبالنسبة للمرقي العقاري البائع هو ذلك الشخص الذي ينجز العملية فيستخدم الأموال المستثمرة فيها في مسائل المتعلقة بإفتاء الأرضية اللازمة والملائمة لإنجاز المشروع العقاري والقيام بالدراسات الأولية عن طريق الاستعانة بالأشخاص المؤهلة لهذا الغرض، وشروع بعد ذلك في تنفيذ هذه البرامج والسهر على تنفيذ والتنسيق الجهود لإتمام المشروع ومطابقته، ليتكون في الأخير محلات مبنية سواء مخصصة للسكن أو ممارسة نشاط معين، لكن الأكد هذه العملية هو أن الهدف من وراء تحقيق هذا المشروع من طرف البائع، هو القيام بعملية بيعها وتحصيل لقاء ذلك من الربح المنتظر.

¹ Duban(B), op, cit, p: 112

ومع تطور مفهوم النشاط الترقية العقارية خصوصا في ظل أزمة السكن والطلبات المتزايدة للأفراد على هذه الأخيرة، والتي نجم عنها اختلال في السوق العقاري، مما أدى ذلك إلى البحث عن أنماط وصيغ أخرى للاستفادة من هذه العملية، وبالتالي عملية أغلب المرقيين الخواص خصوصا في الدول الغربية على الاستثمار في الجانب الايجاري، عن طريق القيام بإنشاء مشاريع سكنية موجهة خصيصا لعملية التأجير في وقت قل فيه رغبة الافراد في تملك العقارات نتيجة الغلاء الفاحش لهذه السلعة والتي أدت بالكثير منهم إلى التوجه إلى السوق العقاري الايجاري، وهذا على عكس الوضع في بلادنا ان يعرف اغلبية الخواص على انجاز سكنات ذات طابع اداري مع بعض المحلات التي يتم بنائها مع التشييد هذه العمارات، والتي توجه في كثير من الاحيان إلى الايجار من طرفهم، وذلك يرجع إلى عوامل مختلفة لعل أهمها هو الرغبة الافراد في التملك من جهة، وتحقيق الربح المضمون من طرف المرقيين العقاريين الخواص من جهة أخرى.

الفصل الثاني

أحكام ممارسة

مهنة المرقي

العقاري

وجزاء الاخلال به

الفصل الثاني: أحكام ممارسة مهنة المرقى العقاري وجزاء الإخلال به

لم يحرص المشرع الجزائري على تنظيم الالتزامات المهنية فقط للمرقى العقاري بل اتجه نحو ضبط التزاماته التعاقدية وجعل كليهما مكملًا لآخر بهدف ضمان انضباط المرقى العقاري في تنفيذ نشاطات المرتبطة بالترقية العقارية.

كما اهتم المشرع بتنظيم الحقوق المرقى العقاري من خلال تحديد التزامات مقتني العقار قبل الإنجاز بهدف إيجاد توازن بينه وبين المرقى العقاري مع تحفيز هذا الأخير على الاستثمار في قطاع السكن، ونظم التزاماته بالشكل الذي لا تعيقه بقدر ما تكون ضمانات للمقتني في إطار تطبيق القانون واحترام أخلاقيات المهنة، بالمقابل عمل على تشجيع اقتناء السكنات الترقية من خلال توفير كل ضمانات القانونية الخاصة بهذا البيع. وقد حاول المشرع الجزائري إزالة سلبيات الأحكام القانونية السابقة من خلال قانون رقم 11-04 الذي أحدث توازن في التزامات المتبادلة بين المرقى العقاري والمكتتبين خاصة بالنسبة للمرقى العقاري، حيث أن المشرع خصص فصول إلى هذه الالتزامات، نظرا لأهمية العقد بالنسبة للمكتب في اقتناء السكنات فإننا نركز على دراسة هذا الفصل على الالتزامات التعاقدية للمرقين العقاريين (المبحث الأول)، وإذا كان للعقد قوة إلزامية فإن الإخلال بالتزامات الواردة فيه تعرض المرقى إلى جزاءات نظامها المشرع من أجل ضمان حسن التنفيذ من تسول له نفسه الإضرار بالمكتب باعتباره الطرف الضعيف في العقد الذي يربطه بالمرق العقاري، (المبحث الثاني)

المبحث الأول: التزامات المرقى العقاري التعاقدية

يعتبر البيع قبل الإنجاز من بين العقود حديثة النشأة في التشريع الجزائري والتي تهدف إلى تنظيم تقنيات تسويق العقار قبل إنجازه، اتجه المشرع إلى إعادة تنظيم عملية البيع أو حجز العقار قبل الإنجاز من خلال إعادة تنظيم لكل من عقد الحفظ حق وعقد البيع على التصاميم بموجب القانون 11-04 سنتناول التزامات المرقى العقاري التعاقدية الخاصة

بالحجز أو البيع العقار قبل الانجاز (المطلب الأول)، كما أنه هناك التزامات مشتركة بين عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم (مطلب الثاني)

المطلب الأول: الالتزامات الخاصة بحجز أو بيع العقار قبل الإنجاز

أجاز المشرع الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية بشرط إمكانية وجود المحل مستقبلا، وعلى هذا الأساس سمح ببيع العقار قبل الإنجاز ولضمان وجوده مستقبلا أوجد ضمانات قانونية تقنيه ومالية كافية لحماية المقتني من مخاطر عدم إتمام الإنجاز وتعسف المرقي العقاري، عقد حفظ الحق (الفرع الأول) والتزامات الناتجة على عقد البيع بالتصاميم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من آليات والصيغ التي كرسها المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 11-104¹، استهدف من خلاله تنظيم أكثر لعلاقة أطراف العقد، فهو يعتبر من العقود التمهيدية التي يتفق من خلالها المرقي العقاري من المكتسب على كافة الشروط المتعلقة ببيع العقار بناء على تصاميم والذي يتم من خلاله تحديد أجل التحرير عقد البيع النهائي والهدف من هذا الأجل هو منح المنقي العقاري مهلة البناء وإنجاز هذا العقار المخصص للسكن او لممارسة اي نشاط، ومنح المكتتب مهلة أيضا لتمكينهم من تسديد كامل الاقساط المتعلقة بالعقار، عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق من خلال المادة 27 من قانون رقم 11-04 على أنه: "عقد حفظ هو عقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار

¹ عقد حفظ الحق ليس عقد جديد بل سبق المشرع الجزائري أنه نظمه بتسمية مختلفة تارة ينص على عقد حفظ الحق وتارة عقد تمهيدي في إطار قانون رقم 86-07 المؤرخ في 03/04/1986 في المادة 29 منه وبمقتضى الفصل السادس، الذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي 93-03، وبعد ذلك نظمته من جديد بموجب القانون رقم 11 04، -انظر آسيا دوة، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرياح يوم: 27-28/02/2012 ص 203.

المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب الحفظ الحق فور إنجائه مقابل تنسيق يدفعه هذا الأخير".

نظم المشرع الفرنسي عقد حفظ الحق بمقتضى القانون رقم 97-03 المؤرخ في 03/01/1967 في إطار تحديد القواعد وآليات بيع العقارات تحت الإنشاء وعرفه على انه: "عقد أولي يلتزم بموجبه البائع بأن يحجز عقار أو جزء من العقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يوضع فيه حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق¹ كرس المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من خلال قانون رقم 04-11 بعد المشاكل العديدة التي عرفها قطاع السكن بصفة عامو وتصرفات العديد من المرقيين العقاريين بصفه خاصة، واعتبر عقد حفظ الحق في اطار هذا القانون على انه وعد بالبيع يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر انجازه أو في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فوراً انتهائه من عملية البناء وبالتالي فان التزام المرقي هنا بموجب هذا العقد هو عقد التزام بالبيع وهو وعد بالبيع ملزم لجانبين هما المرقي والبائع المكتتب².

نظم المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بطريقة تسمح للمرقي العقاري الاستفادة من أقساط المستفيد من هذا العقد كونه لا ينقل الملكية لصاحب حفظ الحق، بل يضمن له إبرام عقد البيع بعد الانتهاء من عمليه الانجاز ولهذا يلتزم المرقي العقاري بعدم قبول أي تطبيق أو دفعات قبل توقيع عقد البيع وبعد إبرامه يلتزم بتسليم الملكية للحاجز، وعلى هذا الاساس هناك نوعين من الالتزامات التي تفرض على المرقي العقاري في عقد حفظ الحق:

¹ Massis(t), Le contrat préliminaire dans la vente d'immeubles à construire, thèse, Paris II, p39

² عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم دراسة، بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011-2012 ص ص، 95-96

أولاً: الالتزامات المترتبة قبل اتمام الانجاز

من خلال استقراء المادة 27 من قانون رقم 11-04 السالفة الذكر أعلاه نستخلص أنه يترتب على المرقي العقاري قبل اتمام الانجاز التزامين التزم بعدم قبول التسبيق والحجز العقاري لفائدة صاحب حفظ الحق والالتزام الانجاز خلال الآجال المتفق عليه¹. فمن المفروض ان التزامات التي تقع على عاتق مرقي العقاري في فترة ممتدة ما بين إبرام عقد حفظ الحق وتحرير العقد النهائي هو الالتزام بحجز العقار أو جزء منه وكذا إنجاز العقار خلال الآجال المتفق عليها في العقد الابتدائي قبل تحرير العقد النهائي الناقل الملكية العقار المحجوز لفائدة المكتتب وهو النفس الاتجاه الذي ذهب عليه بعض من الفقه حيث ذهب بعضهم للقول انه لتحقيق موضوع العقد، لا بد أولاً وقبل كل شيء حجز العقار وإقامة البناية أو المنشأة المتعاقد عليها من حيث الأصل كما يفترض أيضا الانتهاء من إقامتها في الموعد المتفق عليه او على الاقل في موعد المعقول اذا لم يكن هناك اتفاق محدد على ذلك²

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري في عقد حفظ الحق بحجز العقاري لفائدة البناء خلال الآجال المتفق عليها في العقد ولا يمكن المتعاقدين الاستمرار في انتهاء عملية الإنجاز والتزام المرقي بتحرير عقد البيع لتمكينه من الاستفادة من التسبيق وثمان البيع بانتقال الملكية والتسليم العقار محل العقد لمن حجز له³.

ثانياً: التزام بتحرير عقد البيع والنقل ملكية لفائدة الحجز

خلافاً للبيوع الواردة على المنقولات والتي تنتقل الملكية فيها من البائع الى المشتري بمجرد انعقاد العقد، يشترط في بيع العقار الى جانب الكتابة الرسمية الامتثال للإجراءات الشهر العقاري .

¹ مسكر سيهام، المرجع السابق، ص ص، 247-248.

² عثمان بلال ابراهيم، تملك العقارات تحت الإنشاء، رسالة الدكتوراه، جامعة عين شمس، مصر، 2001، ص133.

³ مسكر سيهام، المرجع السابق، ص257.

ولكن رغم تعلق عقد حفظ الحق بملكيه العقار إلا انه لا ينقل الملكية إلى صاحب الحق إلا بموجب عقد البيع الذي يتم تحريره عند نهاية الانجاز وشرط الشهر لا يخص عقد الحزب ان يتعلق بمستلزمات انتقال الملكية بموجب عقد بيع العقار المنجز والذي كان محل الحفظ. كما يعتبر المرقي العقاري الشخص الوحيد الذي خول له القانون رقم 11-04 إمكانية إبرام العقد البيع¹.

وقد اشترط القانون 11-04 من خلال المادة 33 التزام المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها²، بإعداد عقد البيع أو جزء من البناءة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق وهو الالتزام المدرج في نموذج عقد حفظ الحق المعتمد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 وهنا يحتم علينا تقديم ملاحظتين:

الاولى أن المشرع استعمل مصطلح بناءة عوض العقار، والثانية استعمل مصطلح استلام المؤقت للجزء أو كل البناءة وهو نفس المصطلح المستعمل في نموذج العقد المعتمد في عدم توحيد المصطلحات في قانون رقم 11-04 وكذا التنظيم يؤدي الى خلافات حول سوء التكييف محل الالتزام لأن العقار يعتبر جزء من البناءة وليس العكس وعلى هذا الأساس يستوجب توحيد مصطلح العقار بالنسبة لكل المعاملات العقارية خاصة تلك المتعلقة بالعقار طور الانجاز، أما بالنسبة للتسليم المؤقت فهذا يدل على أن المرقي العقاري يلتزم بتسليم العقار المنجز مباشرة بعد انتهاء من بنائه على أن يحرر بعد عقد البيع خلال مدة ثلاثة

¹ موسى نسيمية، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 107

² المادة 33 من قانون رقم 11-04 على: "يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها بإعداد عقد البيع للبناءة أو جزء من البناءة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر من طرف صاحب حفظ الحق".

أشهر، من تاريخ التسليم المؤقت للعقار المنجز ويكون ذلك أمام موثق مقابل تسديد بقيه ثمن البيع من طرف صاحب حفظ الحق¹.

الفرع الثاني: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم

نظم المشرع الجزائري أحكام عقد البيع على تصاميم ولم يتركها للقواعد العامة وإن تأخر في تنظيمه غير أنه خطى خطوة إيجابية مقارنة مع باقي التشريعات العربية التي لم تنظم هذا العقد مثل التشريع المصري والكويتي والعراقي الذي يعتبرونه عقد غير مسمى ويخضع للقواعد العامة التي تبيح التعامل في الأشياء المستقبلية²، وبالرغم من انتشاره من الناحية العلمية وخصوصيته التي تفرض في بعض الحالات الخروج عن هذه القواعد وإن تكون له أحكام قانونية خاصة تبرز ذاته المستقلة³.

عقد البيع على التصاميم ليس عقداً جديداً في المنظومة القانونية السارية فقد سبق وأن نص عليه القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية. غير أن معالجة هذا القانون المذكور غير دقيقة إذا أطلق عليه تسميات مختلفة (البيع الأجل، عقد حفظ الحق، البيع على التصاميم) وهذا يدل على الغموض الذي يكتنف معظم نصوصه غير أنه بعد أكثر من 6 سنوات تقريباً من تطبيقه الغي بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 والذي الغي هو الآخر بموجب القانون رقم 11-04 السالف الذكر.

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع رغم أنه عقد مسمى بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إلا أن عدم قيامه بوضع تعريف لا يعتبر خطأً من جانبه إنما وضع تعريفات كما هو معروف في الساحة القانونية هو من اختصاص الفقه وليست

¹ موسى نسيمية، المرجع السابق، ص 108.

² سمير عبد السميع اودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة للمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2001، ص 6.

³ إبراهيم عثمان بلال، مرجع سابق، ص، 238.

التشريع، الا انه بصدور قانون رقم 11-04 عرف المشرع عقد البيع على التصاميم، في المادة 28 منه بنصها: "عقد البيع على التصاميم للبناءية أو جزء من البناءية مقر بناؤها أو في طور بناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الارض والملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاه مع تقديم الاشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كل ما تقدم الانجاز."

ما يلاحظ على التعريف المذكور أعلاه انه اخفى الإشارة الى وجوب الضمان والحماية من طرف المرقي العقاري كما كان في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 واكتفى بتعريف عقد البيع على التصاميم على أنه العقد الذي يكرس التحويل الملكية البنائيات وحقوق الارض من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب حسب تقديم الاشغال مقابل دفع هذا الاخير مبلغا ماليا كلما تقدم الانجاز ويلاحظ تطابق تعريف القانون لعقد البيع على التصاميم ونظيره الفرنسي من خلال هذا التعريف يمكن ان نستخلص الالتزامات التي يترتبها هذا العقد وهي:

أولاً: التزامات المرقي العقاري في فترة الإنجاز

يتوجب على جميع المراقين العقاريين في إطار قيامهم بإنجاز عقارات في إطار صيغة بيع العقار بناء على تصاميم احترام مختلف التزامات التي تقع على عاتقهم في مواجهة المكتتبين خاصة تلك الالتزامات التي تنشأ قبل مباشرة عملية الانجاز والمتمثلة أساسا في الثمن التقديري وكيفية دفعه بما يسمح بنقل الملكية للمقتني حتى قبل إنهاء الانجاز¹.

فبالنسبة للشكالية بخلاف عقد حفظ الحق الذي كان يحزر في شكل عقد عرفي ثم اشترط فيه الرسمية بموجب القانون فإن عقد البيع على التصاميم يبرم في شكل رسمي منذ نشأته فعلا

¹ د،سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، الطبعة 2014، دار الامل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص ص 13 15.

بنفس المادة 34/1 تنص: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في شكل الرسمي والارضية التي شيد عليها البناء".

ويحرر عقد البيع على تصاميم تحت طائلة البطلان وفقا لنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 431-13 والذي يجب أن يتضمن البيانات المحددة في المادة 30 و 37 من قانون رقم 11-104¹.

حاول المشرع الجزائري من خلال أحكام المستحدثة لعقد البيع على التصاميم بتقادي سلبات التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى لا سيما التخلص من مقررات الاستفادة التي كانت تستعمل بصفة غير قانونية لأخذ تطبيقات ودفعات بما لا يوفر الحماية للمقتني ويجعله عرضة للنصب والاحتيال بما يوازي تقدم الأشغال على عدم قبول أي دفع قبل توقيع العقد واحترام طرق الدفع المحددة بما يوازي تقدم الأشغال مع عدم تجاوز النسب المحددة قانونا لكل مرحلة تعد ضمانا قانونية تتيح للبائع الاستفادة من هذه الدفعات للمساهمة في تمويل وللمقتني لدفع بالتقسيط لا سيما مع غلاء الثمن السكنات فقد يعجز عن الدفع مرة واحدة مع تحديد طرق المراجعة التي لا يمكن ان تتجاوز نسبة 20% من السعر التقديري المحدد ولأسباب التي حددتها نص المادة 38 من القانون رقم 11-04 ولم يتركها لتقدير وتعسف المرقي العقاري².

ثانيا: التزام المرقي العقاري بالمطابقة والضمان

يعلق انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى دفع كل الأقساط، ولا يحق للبيع استلام القسط الأخير الا بعد التسليم علما انه لا يمكنه تسليم الملكية إلا بعد الحصول على شهادة

¹ بوجنان نسيمه ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكره ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2009، ص 9.

² كتو لامية، المرجع السابق ص ص 35، 36.

الفصل الثاني أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري وجزاء الإخلال به

المطابقة¹، وبموجب هذه المعادلة يضمن المقتني تسليم البناء خلال الأجل المحدد في العقد المطابق لرخصة البناء من خلال ضمان حسن التنفيذ والضمان عناصر التجهيز في حاله تهدم البناء لعيوب في الانجاز أو الارض يتحمل المرقي العقاري والمشيدين المسؤولية العشرية².

اشترط المشرع الجزائري استخراج شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة البناء للرخصة وقواعد البناء والتعمير بما يسمع باستغلال البناء قبل الحيابة البناء تعد بمثابة رخصة السكن وعليه لا يكفي تحرير العقد في شكل الرسمي وتسجيله دون استخراج هذه الشهادة غير أنه بموجب التعليم الوزارية الصادرة عن المديرية املاك الدولة رقم 8498 المؤرخ في 24/08/2011 لا يمكن شهر العقد قبل استخراج هذه الشهادة³.

كما يترتب في ذمة البائع العقار على تصاميم الالتزام بالضمان وطبقا للقواعد العامة يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق مثل باقي العقود البيع، غير أن الالتزام بضمان العيوب الخفية لها احكام خاصة تدخل ضمن الضمانات الخاصة فهو ملزم بتقديم الضمانات قبل تحرير العقد الا ما بعد تسليم الملكية، وبالنظر لخصوصية هذا العقد فرض المشرع احكاما صارمة وقواعد أمره فيما يخص الضمانات الخاصة لحماية المشتري من ضياع المخصصة لدفع الثمن ومن تعسف البائع، ولا تتمثل الضمانات الخاصة في التزام البائع ابتداء قبل اكتابة العقد اكتابة ضمير لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، أما بعد اتمام التسجيل وتسليمه مؤقتا فإنه يلتزم بضمير كافة العيوب الظاهرة في البناء وضمان حسن السير عناصر التجهيز القابلة للانفصال بموجب ضمان السنوي أو ما يعرف بضمان حسن الانجاز.

¹ تنص المادة 39 من قانون رقم 11-04: "في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990، والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يونيو سنة 2008، والمذكورين اعلاه".

² سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص ص 63،64.

³ وزارة مالية، مديري املاك الدولة، مجموع النصوص القانونية، لسنة 2011، ص ص 179-180

الفصل الثاني أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري وجزاء الإخلال به

المطلب الثاني: الالتزامات المشتركة في عقود بيع العقار قبل الانجاز

يلتزم المرقي العقاري سواء في إطار عقد حفظ الحق أو بيع على التصاميم بالبناء وإتمامه قبل التاريخ المحدد للتسليم بهدف إيجاد محل العقد فيتمكن بمجرد انتهاء انجاز بتحرير عقد البيع والتسليم الملكية للمقتني طبقا لما هو متفق عليه فهناك التزام المرقي العقاري بالإعلام والتزامه باكتساب مختلف التأمينات (الفرع الأول) والتزامات مشتركة بين عقدين وهم الالتزام بالبناء والتسليم خلال الاجل المتفق عليه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التزام المرقي العقاري بالإعلام والتزامه باكتساب مختلف التأمينات

أولاً: التزام المرقي العقاري بالإعلام

يختلف الالتزام بالإعلان عن الالتزام بالإعلام من حيث الهدف، فالالتزام الأول يهدف الى العمل على رواد المنتجات والخدمات المقدمة للجمهور ليقدم على شرائها بينما الالتزام الثاني يهدف لتكوين فكرة معينة أو عدم الثقة في نظام معين، وإعلام المتعاقد معه بالمعلومات محل الالتزام، فالإعلام هو أكثر موضوعية من الإعلام فهو يرمي الى جعل الشخص موجه اليه اتخاذ القرار بشكل سليم بما يناسب مصالحه ورغبته، ويختلف هذا الالتزام عن التفاوض الذي يتضمن مناقشة شروط العقد المختلفة من أجل تحديدها وبلورتها في الاتفاق اما الاعلام فيقتصر على وصف الشيء الذي يرد عليه الاتفاق من أجل العلم دون مناقشة شروط العقد¹.

وان كان التفاوض يفترض وجود اعلام والنصح من أجل تنوير إرادة التفاوض الاخر، وترجع نشأة الالتزام بالإعلام الى اجتهادات قضائيو وفقهية، ومن أبرز الفقهاء الذين تناولوا هذا

¹ مسكر سيهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 105.

الموضوع بكثير من الاهتمام هو الفقيه جوقلار JUGLARI في كتابه الالتزام بالإعلام في العقود سواء كان قبل أو أثناء التعاقد¹.

أ- شروط الالتزام بالإعلام:

اشترط المشرع الجزائري في المادة 18 من القانون 03 /09 شروطا في الاعلام ومنها أن يكون مفهوما ظاهرا كاملا:

1- أن يكون الاعلام مفهوما: وهو الإعلام الذي يلفت انتباه المستعمل في عبارات سهلة تخلو من التعقيد.

2- أن يكون الإعلام ظاهرا: معناه لا يصعب على المشتري رؤيته أو معرفته بل يتفطن إليه من اول وهلة.

3- أن يكون الإعلام كاملا وهو ما نستخلصه من المادة 107 /1 قانون مدني جزائري التي تنص على ما يلي: «يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه ويحسن النية²....»

4- الطبيعة القانونية للالتزام بالإعلام:

لقد تضاربت الآراء حول الطبيعة القانونية للالتزام بالإعلام، هناك جانب قضائي يرى بأنه التزام بتحقيق نتيجة. أما الجانب الاخر من شراح القانون يرى بأن الالتزام بالإعلام وكذا الالتزام بالنصح هو الالتزام ببذل العناية. إلا أن المشرع الجزائري حسب الخلاف بموجب القانون رقم 09/03 المتعلق بحماية المستهلك السالف الذكر واعتبره التزام بتحقيق نتيجة³.

ج- الأساس القانوني للالتزام بالإعلام:

اختلف الشراح حول الأساس الذي يقوم عليه الالتزام بالإعلام، وهناك من يرى بأن أساسه هو الالتزام بضمان العيوب الخفية والالتزام بضمان السلامة، غير ان نص المادة 140

¹ زاهية حورية سي يوسف، دراسة القانون رقم 03-09، المؤرخ في 25 فيفري 2009، المتعلق بحماية المستهلك، دار الهومة، الجزائر، 2017، ص 50.

² زاهية حورية سي يوسف، القانون رقم 03/ 09، المرجع السابق ص 62.

³ زاهية حورية سي حواس، نفس المرجع، ص 65.

مكرر من قانون المدني الجزائري المعدل والمتمم عند تعريفها للمنتوج اقتصر على المنقول المادي اولا المعنوي ولو كان متصلا بالعقار، وهذا يترتب عليه استبعاد العقار في مفهوم المنتوج واستثناء المراقب العقاري من احكام المسؤولية المنتج، ومن تطبيق الاحكام الخاصة بحماية المستهلك، وهذا غير منطقي في المواطن يقتني العقارات فهو يستهلك هذا المنتج ويستفيد من الخدمات التي يقدمها، ويقرر في مركز ضعيف بالنسبة للمهني¹. ولهذا يعمل القانون الاستهلاك أن يجعل الطرف الضائع في مواجهة الطرف القوي بهدف إعادة التوازن الى علاقة العقدية².

لكن الملاحظ في الواقع ومن الناحية العلمية نجد استغلال بائع المرقي العقاري لجهل المشتري المقتني وكذا حاجته الماسة للسكن، وهذا مع علمنا بحدائثة هذا النوع من العقود في الجزائر، وكذا عدم وجود إعلام الوسائل الإعلام إدراك ومعرفة المواطن الجزائري لهذا النوع من البيوع، مع العلم أن المشرع الجزائري عمل على تحديد المعلومات التي لها أهميه في تحديث الرغبة في العقد النموذجي، وحتى قبل دفع المتعاقد للتسبيق غير أن هذا لا يعفي مسؤولية المقتني بالاستعلام وحرصه على المصالحة، فالملزم بإعلامه غير مسؤول عن إهماله ورعونته وعدم انتباهه، وفي هذه النقطة يرى الفقيه الفرنسي بيسود يفس Pisod Yuves: "أنه في الواقع يجب على كل متعاقد أن يستلم بحسب قدرته أو مؤهلاته، وإن جهل يجب أن يكون هذا الجهل بحسب قدراته أو مؤهلاته وأن يكون هذا الجهل مشرعا لكي يكون مقبولا ومسوغا"³.

¹ مسكر سيهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 105 - 106.

² السيد محمد السيد عمران، الالتزام بالأخبار المجموعة العلمية للأبحاث القانونية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص 16

³ Michel Zauaro. Op. Cit, p292(En effet, tout contractant doit se renseigner selon ses

(capacities, L'ingnorence doit etre ecceptebel

ثانياً- التزام المرقي العقاري باكتساب مختلف التأمينات والضمان.

يترتب في ذمة البائع العقار على تصاميم التزام بالضمان، وتبقى لقواعد العامة يلتزم بضمير التعرض والاستحقاق مثل باقي عقود البيع، غير أن الالتزام بضمان العيوب الخفية لها أحكام خاصة تدخل ضمن الضمانات الخاصة، وبالنظر لخصوصية هذا العقد فرض المشرع أحكام صارمة وقواعد أمره في ما يخص الضمانات الخاصة، حماية المشتري من ضياع مدخراته المخصصة لدفع الثمن ومن تعسف البائع ولهذا سنقسم هذا الالتزام الى الضمانات العامة.

الضمانات العامة :

يترتب على عقد البيع وفقاً للقواعد العامة التزام بضمان التعرض والاستحقاق والالتزام بضمان العيوب الخفية، وعقد البيع على التصاميم كغيره من العقود الناقلة للملكية التي يلتزم بمقتضاها البائع ضمان المبيع للمشتري، ويتمكنه من حيازته حيازة هادئة ومستمرة وذلك بأن يتمتع عن أي عمل مادي أو قانوني يعيق هذه الحيازة سواء كان هذا تعرض شخصي أو صادر من الغير، إضافة الى ضمان بقاء الملكية المشتري للمبيع في حالة استحقاق الغير كلياً أو جزئياً للعقار محل البيع، إلا أنه بخلاف القواعد العامة فإن الالتزام بضمان العيوب الخفية لها أحكام الخاصة ترتبط بالضمان العشري وسنلخص ضمانه تعرض و الاستحقاق المبيع كما يلي:

أ- **ضمان عدم التعرض الشخصي:** يلتزم المرقي العقاري بصفته بائعاً بضمان تعرضه

الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً عملاً بقاعدة: " من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض "، وبنص المادة 371 من القانون المدني: (يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير، يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري ويكون البائع مطالباً بضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من بائع نفسه).

وبالرجوع الى عقد البيع على التصاميم فانه يشترط عقد التحرير العقد إرفاق عقد الملكية الارض مع حل الانجاز، والموثق المكلف باكتتاب العقد يتأكد من عقد الملكية ومن البيانات الواردة فيها، ومن تاريخ تسجيلها وشهرها، لأن عدم ملكيته الأرض محل الإنجاز تثير إشكالية نقلها الى المشتري، إضافة الى مشكلة نقل ملكية البناء المنجز على أرض الملك الغير، ولهذا نستبعد هذا تعرض القانوني في هذا العقد، لكن بالرجوع لبعض الاحكام القضائية نجد منازعات فمثلا بعدما انتقلت الملكية للمقتني يتضح أن مديرية الاملاك الدولة طالبة باستحقاق الملكية أو جزء منها بعد ما أثبتت أن ملكية الوعاء العقاري يعود لملكيتها وحين اكتسبه المرقي العقاري بالتقادم المكتتب لتطالب بإلغاء دفتر العقاري، كما أننا نرى لو طبق عقد الامتياز فإن هذا يسمح لمديرية الأملاك الدولة من أن تنهي حق انتفاع المقتني بالوعاء العقاري محل الانجاز بفسخ عقد الامتياز لعدم دفع الادارة السنوية المستحقة وهذا يثير اشكال قانوني في ما يخص البناء المملوك للمقتني.

ب- ضمان تعرض الصادر من الغير : طبقا لقواعد العامة يضمن البائع تعرض صادر من الغير اذا كان تعرف قانونيا يستند الى حق ثابت للغير وقت البيع وآل إليه بعد البيع من البائع نفسه، فمثلا قد يطالب الغير بحق الملكية، كما اذا فسخ أو أبطل الملكية البائع، او بثبوت تكليف على المبيع لم يخطر المشتري بوجوده سواء كان حق عينيا كالانتفاع والارتفاق، أو حقا شخصيا كحق المستأجر، أو يطالب الغير برهن المبيع لدين مضمون به، أو ينازعه في ملكيه المبيع أن يكون الغير واضعا يده عليه واكتملت له مدة التقادم المكسب قبل انعقاده البيع وقد يكون التعرض لا دخل للبيئة في انشائه كان يصدر قرار بنزع ملكية العقار قبل بيعه، أو يكون بفعله، اذا باع العقار مره ثانية الى المشتري ثاني وبدر هذا الاخير لتسجيل العقد وشهر قبل المشتري الاول فسارت له أفضلية طبقا لمبدأ الأسبقية في التسجيل والشهر.

يتضمن ضمان تعرض الصادر من الغير التزامين على عتق البائع، الاول هو الالتزام بالدفع التعرف، والثاني الالتزام بضمان الاستحقاق بتعويض المشتري اذا ما اثبت الغير ما يدعي أن يخطر البائع في حالة رفع دعوى قضائية من الغير حتى يتدخل في الخصومة. ليدفع هذا التعرض ويرد الى ادعاءات الغير، وله الحق في طلب إخراجته من الدعوى ليحل محله البائع لتفادي الحكم عليه بالمصاريف القضائية، إلا أن الغالب انه يبقى إلى جانبه حتى يراقب دفاعها ويحول دون تواطؤه مع الغير، أما إذا لم يتدخل بالرغم من اخطاره، وفشل المشتري في رد الاعتراض، وحكم بالاستحقاق الغير وجب على البائع الضمان نتيجة تقصيره، إلى إذا اثبت أن الحكم كان نتيجة أو تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري طبقاً لنص المادة 372 من القانون المدني.

أما إذا قصر المشتري في إخطار البائع في الوقت المناسب، في الحصول المرقي على حكم النهائي يرفض الدعوى الاستحقاق المرفوعة من الغير، فانه لا يستطيع الرجوع الى البائع بضمان تعرض اذا اثبت هذا الاخير انه لو تدخل في الخصومة فان ذلك سيؤدي الى رفض دعوه الاستحقاق.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم خلال الأجل المتفق عليه

أولاً: الالتزام بالبناء

بالرجوع الى القواعد العامة فان محل العقد هو العملية القانونية المراد تحقيقها¹، تتضمن التزامات متقابلة لكلا الطرفين، فمحل الالتزام البائع نقل الملكية المبيع، ومحل التزام المبيع دفع الثمن²، فما هو محل الالتزام بالبناء في عقد البيع على التصاميم؟

¹ محمد يحي عبد الرحمن المحاسنه مفهوم المحل والسبب في عقد (د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة-مصر، 1986، ص 23.

² عبد الرزاق أحمد السنهوي، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكي، المجلد الاول، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، ص 191.

1- تحديد محل الالتزام بالبناء:

إن محل عقد الحفظ هو حجز العقار لم يتم إنجازه وفي طور الإنجاز بهدف ضمان انتقال ملكية بعد بيعه عند اتمام إنجازه على المرقي العقاري الالتزام بالبناء عملا بنفس المادتين 27 و 31 من قانون 04-11 ومضمون نموذج حفظ الحق المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-341 فهو لا يخالف القواعد العامة مادام ماك يؤجل نقل الملكية لحين تواجد المحل وانهاء عملية الانجاز على أكمل الوجه وهو يقع على البناء أو جزء من البناء. أما عقد البيع على التصاميم، وهو بيع يقع على العقار في طور الإنجاز، لا يزال في مرحلة التشييد فالبايع ملزم بنقل ملكيته للمشتري، بالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن، فهو بيع المضعف، إلا أنهما يمثلان المحل لعقد واحد¹.

وما يميز هذا العقد أن الارض ملك للبايع ينقلها للمشتري في حالة البناية الفردية، ولجماعة المالكين في حالة البناية الجماعية على الشيوخ، وقد لا يملك البائع الوعاء العقاري محل الانجاز، فينقل الحقوق العينية التي تقع على العقار، فقد أخذ بنفسه ما ذهب إليه المشرع الفرنسي في عدم اشتراك ملكية العقار محل الانجاز.

يرى الدكتور علي علي سليمان بأن البناء هو: «مجموعة من المواد سواء من الحجارة أو من الطوب أو من الخشب أو من الحديد أو من الطين، شيدها الانسان فوق الارض أو في باطنها، واتصلت بالأرض اتصال القرار مهما كان الغرض من إنشائها، ومدة استقرارها ودوامها²».

وعرفها الدكتور عبد الناصر توفيق العطار: «المقصود بالبناء هو كل شيء متماسك من صنع الانسان اتصل بالأرض اتصال القرار فاصله وقد يكون من الاتصال مباشرة كالبناء

¹ سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الانشاء والضمانات الخاصة للمشتري وحدات سكنية، الطبعة الاولى، مكتب ومطبعة الاشعاع الفنية، مصر، 2001، ص 12.

² علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني، (ط2)، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص 180.

على سطح الارض أو بعمل أساسات فيها، وقد يكون غير مباشر كبناء حجرة أو جدار في الدور العلوي متصل بالأدوار السفلى ثم بالأرض اتصال القرار¹»

ويرى الاستاذ سمير عبد الساميع الأودن: « أن البنائيات هي منشآت ثابتة، يخرج منها كل شيء غير ثابت أي المنقولات المنشأة على الارض وكل ما يتصل بها كعنصر لاحق مثل الحدائق المكتملة للفيلات أو المساحات الخضراء المحيطة بالعمارات، وينظم إليها الطرق الواصلة للفيلات المنقولة، ولا تصبح عقارا إلا الى شهدت فدمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة والعمارات والمباني، والمنشآت قبل تشييدها في الارض كانت جملة من مواد البناء وأدواته فكانت منقولة، ولا تصبح عقارا إلا اذا شيدت فاندمجت في الأرض واصبحت ثابتة مستقرى²» « فكل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار ومحل العقد في عقد البيع تحت الإنشاء مهما كان أوجه الاستغلال سواء كانت مخصصة للسكن أو الاستغلال التجاري أو الصناعي أو الزراعي أو الرياضي³».

والمشرع الجزائري يعتبر البناءات عقارات طبقا للمادة 683 من القانون المدني الثابت لا يمكن نقلها بدون تلف، وبالرجوع الى المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 / 05 / 1991 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، فقد عرفت العمارات ذات الاستعمال السكني بانها: «.. المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الاقل في نفس مجموعة الغرف المحددة للحياة العائلية...» وعملا بالمادة 14 الفقرة الثانية رقم 11- 04

¹ عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، (د ط)، مطبعة السعادة، ص 09.

² سمير عبد الساميع الأودن، مرجع سابق، ص 10.

³ المرجع نفسه ص 06.

فان هذه البناءات تكون محال ذات استعمال سكني او مهني أساسا أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي او تجاري بصفة عرضية.

الملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال نص هذه المادة والامتيازات التي يمنحها في مجال المحلات السكنية أصبح يتجه للتفريق الذي اتجه إليه التشريع الفرنسي الذي خص البناءات ذات الاستعمال السكني بحماية خاصة وضمانات قانونية صارمة، في ما سماه بالقطاع المحمي (Secteur protégé)، بخلاف النوع الثاني من البناءات المخصص للمزاولة النشاطات المهنية والتجارية، بحيث جعل هذه ضمانات غير ملزمة في قطاع الحر (Secteur protégé)، بخلاف النوع الثاني من البناءات المخصصة لمزاولة النشاطات المهنية والتجارية، بحيث جعل هذه الضمانات غير ملزمة في إطار القطاع الحر (secteur libre)، على اساس أن الصناع والتجار لهم خبرة و إمكانيات للدفاع عن حقوقهم، الأمر الذي يدفعهم للتعايل باقتناء محلات ذات الاستعمال سكني، ثم تحويلها لمحلات مهنية وتجارية قصد الاستفادة من الضمانات المقتصرة على القطاع المحمي، ومما يصعب مهمة القاضي في البحث عن نية المشتري واثبات وجهة الاستعمال.

ثانيا - الالتزام بتسليم البناية:

يقع على المرقي العقاري الالتزام بتسليم العقار المنتج من المقاول أولا في أقرب وقت بمجرد أن يضعه تحت تصرفه حتى ما تقضي به أحكام نص المادة 589 من القانون المدني ما دام ملزم بالاستعانة بخدمات المقاول، يلتزم بتسليمه للمقتني الذي يقوم بدوره بتسليم ملكيته في المكان والزمان المتفق عليهما في العقد، بمجرد اعلامه ووضع المبيع بين يديه، ليتمكن من الانتفاع به طبقا لأحكام نص المادة 367 من القانون المدني، وهذا يتزامن مع التسلل في غالب وقت واحد.

ونظر لخصوصية عقد البيع على التصاميم فإن التسليم فيه يكتسي أهمية خاصة، كون أن المشتري لا يستطيع التحقق من المواصفات المبيع بدقه إلا أثناء التسليم، وهذه اللحظة_ اي

وقت التسليم_تشكل غالبا نقطة بداية حساب المواعيد المتعلقة بجميع الدعاوي التي ترمي الى إقامة المسؤولية البائع عن الضمانات الناشئة عن عقد البيع على التصاميم أو التي ينص عليها القانون، كما تشكل ميعاد استحقاق المرقي العقاري لثمن المتبقي من الثمن متفق عليه¹.

ومن هنا يظهر الفرق بين التسليم في عقد البيع العادي، التسليم في عقد البيع على التصاميم الذي لا يعد فقط مجرد استيلاء المادي أو حكمي على الشيء المبيع، بل يتضمن أيضا عناصر أخرى تتمثل أساسا في قبول الاشغال البناء، والموافقة عليها بعد فحصها، أو التحفظ عنها².

ومن خلال هذا سنتعرف على الالتزام بالتسليم عقد البيع على التصاميم(أولا)، وطريقة التسليم في عقد البيع على التصاميم (ثانيا)، وكذلك الالتزام بآجل التسليم (ثالثا).

1- تعريف الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم

رتب المشرع الجزائري الالتزام بالتسليم في كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لا يرتبه هذا العقد بل عقد البيع الذي يبرم بعد إنهاء الانجاز، إن هذا العقد لا ينقل الملكية للمحجوزة له، فعقد البيع هو الذي يتضمن الالتزام بالنقل الملكية للمشتري مقابل الثمن المحدد من قبل البائع³.

والالتزام بالنقل الملكية يتضمن الالتزام بالتسليم الشيء المبيع والمحافظة عليه حتى التسليم وفقا لما تقضي به نص المادة 167 من القانون المدني.

ويعتبر تسليم الشيء المبيع في عقد البيع بصفة عامة من بين أهم الالتزامات المرتبة عن هذا العقد، والملقاء على عاتق البائع، وأهميته تتجلى في أن المشتري وبمجرد تسليمه الشيء

¹ بالجراف سامية، مرجع سابق، ص 582.

² كتو لامية، مرجع سابق، ص 114.

³ طبقا لنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

المبيع يصبح قادرا على الانتفاع الكامل بهذا الشيء، ومن ثم يكون قد حقق الغاية من ابرامه¹.

ويعرف التسليم بالإجراء الذي يتم بوجوبه تمكين المشتري من المبيع، بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته كمالك دون أن يمنعه من ذلك أي عائق².

وحسب نص المادة 367 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري يتم التسليم بوضع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته، والارتفاع به دون عائق، ولم يستولي عليه استيلاء ماديا مادام البائع اعلمه بذلك. وتابعا لهذه المادة، فلكي يتم التسليم لا بد من توافر عنصرين، فأما العنصر الأول هو وضع المبيع تحت تصرف المشتري بكيفية يتمكن من حيازته، والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا ما دام البائع اعلمه بذلك. وهذا يقتضي ألا يوجد هناك عائق يمنع المشتري من الانتفاع بالمبيع، وأما العنصر الثاني يتمثل في الاعلام المشتري بأن المبيع قد وضع تحت حيازته، سواء كان هذا الاعلام كتابة او شفاهية³.

وبخلاف العقد البيع العادي اين يلتزم البائع بتسليم شيء مبيع في حالة التي كان عليها وقت التعاقد، فإن في عقد البيع على التصاميم البنائية محل العقد غير موجد وقت التعاقد، التسليم فيه خاضعا لتسلسل منطقي استلزمته طبيعة الشيء المبيع، اذ يتعين أولا على المرقي العقاري انجاز البنائية، واتمامها ثم تسليمها، علما ان التسليم يكون على مراحل تتماشى

¹ بن عبد القادر الزهره، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم الانسانية، تصدر عن جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 28 ديسمبر 2007، ص 242-243.

² سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع (د د)، 2008، ص 137.

³ محمد لبيب شنب ومحمد محمد ابو زيد، عقد البيع 200، (د ط)، (د د) 2000، ص ص 229-230.

ومراحل انجاز البناية هذا ما يجعل الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم التزم بتحقيق نتيجة لا ببذل العناية¹.

ما يلاحظ عند قراءتنا للفقرة الثانية من نص هذه المادة أن المشرع لم يكتفي بتحرير العقد في شكل رسمي بل اشترط اتمام العقد بمحضر يثبت حيازة البناية المنجزة بما يرافق أن المرقي العقاري قام بالالتزامه بالتسليم والمقتني تسلم البناء ويحوزه حيازة هادئو على الرغم من أن الحيازة الواقعة المادية يمكن إثباتها بمختلف طرق الإثبات طبقا لقواعد العامة. وبالرجوع الى قرار المحكمة أن النقص الفرنسية فهي توسيع من مفهوم التسليم حيث تنص: «لا يقتصر الالتزام بالتسليم فقط على التسليم ما هو متفق عليه، لكن أن يوضع تحت تصرف المشتري شيئا موافقا في كل النقاط للهدف المبحوث عنه²».

وعليه تسليم بناء غير مطابق لرخصه البناء الممنوحة أو للمواصفات المتفق عليها يقيم المسؤولية المرقي العقاري بصفته بائعا ويعطي المقتن حق الرفض التسليم بسبب عدم المطابقة للمعقود عليه أو بوظيفة المبيع المقصود أو لوجود عيوب ظاهرة³، ويبقى البائع طبقا لقواعد العامة ملزما بإصلاح كل عيب في البناء سواء كان ظاهرا أو خفيا.

02- طريقة التسليم في عقد البيع على التصاميم:

إن تسليم العقار في عقد البيع العادي يكون بالتخلي عن حيازته للمبيع لصالح المشتري، وعدم مباشرة أي السلطات التي يتمتع بها الملك على شيء المملوك، فاذا كان العقار عبارة عن بناية فيعين على البائع إخلاؤها، ونقل ما فيها من امتعه وتسليم المفاتيح للمشتري⁴.

¹ كتو لامية، مرجع سابق، ص 113

² لحسن بن الشيخ آث موليا، بحوث في القانون (العناصر الموضوعية الخاصة بعقد الشركة، القواعد الأساسية لنظرية الإثبات في المنازعات المدنية والادارية، مقدمات التنفيذ)، (د. ط) دار هومة، الجزائر، 2000، ص 344.

³ السيد محمد السيد عمران، المجموعة العلمية الأبحاث القانونية، الجزء الخاص بعدم المطابقة في بيع العقار تحت التشييد، ص 17.

⁴ سي يوسف زاوية حورية، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 364

لكن في عقد البيع على التصاميم فالتسليم لا يكون فقط بوضع البناية في حيازة المشتري حتى يمكن القول ان المرقي قد توفى بالتزامه بالتسليم بل يجب على غرار ذلك أن يقبل المشتري البناية، ويقر صراحة بأنه موافق عليها، وأنها قد تمت وفقا للمواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، وتبقى للأصول الفنية والتقنية الخاصة بالبناء، لقواعد التهيئة والتعمير.

ضف الى ذلك يجب إثبات عملية التسليم بمحضر يحرر من طرف نفس الموثق الذي قام بتحرير العقد¹ وذلك عملا بالمادة 34 من القانون رقم 11-04 التي تنص على: «يتم عقد البيع على تصاميم المذكور في الفقرة السابقة يعد حضوريا في نفس المكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتسب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية».

فتابعا لهذه المادة فيجب أن يتم إعداد محضر التسجيل من قبل نفس الموثق الذي اكتتب العقد في مكتبة، ويكون ذلك بحضور طرفي العقد، قبل أن يتم تحرير هذا المحضر يجب أن يتأكد الموثق من الحيازة الفعلية للمشتري للبنائيات محل العقد وتسليمه لها اولا أنه موافق عليها بدون اي تحفظ.

03- الالتزام بأجال التسليم: ربط المشرع الالتزام بأجال التسليم التقديري في عقد حفظ الحق الذي يوافق انهاء الانجاز وتحرير عقد البيع يتمكن من تسليم العقار محل العقد أما في عقد البيع على التصاميم فقد ربط كل جزء من مراحل الانجاز بأجال يتم الاتفاق عليها تحسب بالأشهر على أساسها تحدد طريقة دفع الثمن في العقد النموذجي، مع أخذ بعين الاعتبار حالة توقف وأيام العطل وفي كل الأحوال عليه تقييد بهذه الآداب حتى يتم التسليم في المعاد المحدد له، وإلا تعرض إلى عقوبات التأخير في حاله عدم احترام هذه الآجال، حيث قسمها الى أربعة مراحل: اتمام الاساسات، الثانية اتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك

¹ كتو لامية، مرجع سابق، ص 114

المساكة والجدران الخارجية والداخلية، الثالثة اتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذلك التهيئة الخارجية، وأخيرا الإتمام النهائي للأشغال، وبالرجوع لنص المادة 03 من القانون 11-04 يقصد بالإتمام الكامل للأشغال رفع تحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وأصحاب العيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

ويبدأ أجل التسليم البنائية من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم الى حين آجال القصوى المحدد لإتمام انجاز البناء، وهذا وفقا لنموذج عقد البيع على التصاميم هو الذي نص صراحة تحت عنوان: "أجل التسليم" على: «أن أجل التسليم البنائية أو جزء من البنائية يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم...».

والجدير بالذكر إلا أن القانون رقم 11-04 لم ينص صراحة على ضرورة الإشارة الى أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم، مثل ما فعله المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي نص صراحة في المادة¹ 10 ، منه على ضرورة النص في العقد البيع على التصاميم والعقوبات التأخير في حالة عدم احترام هذا الأجل والا كان العقد باطلا.

ويترتب على عدم احترام المرقي الأجل التسليم تعرضه لعقوبة التأخير وفقا لنص المادة 43 من قانون رقم 11-04 التي تنص على: «يؤدي كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي يحدد مبلغ العقوبة التأخير وأجالها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم».

¹ بالجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجله الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013، ص 582.

المبحث الثاني : جزاء الإخلال بالالتزامات

تتنوع التزامات المرقي العقاري في إطار الترقية العقارية حيث اذا كان بصدد عقد حفظ الحق ترتب عليه التزام شخصي اتجاه صاحب حفظ الحق بحجز العقار طور الانجاز والتحرير عقد البيع عند اتمام الإنجاز ليتحول التزامه الى التزام عيني بتسليم العقار المحجوز مقابل الثمن المقبول أما اذا تم التعاقد عن طريق إبرام عقد البيع على التصاميم فإن مسؤوليته تزداد كون الالتزام يكون عينيا يتمثل في إتمام أشغال البناء تبعا للأقساط المدفوعة واحترام الأجل التسليم المحددة في العقد وضمن عيوب البناء وكل تهدم من خلال مدة الضامن وعليه تترتب مسؤوليات قانونية والاخلال بها يؤدي إلى جزاءات تعرض عليه وهذا من أجل حماية المقتنين في إطار العقد المبرم بينهم إلا أن المرقي العقاري يحاول دائما نفي المسؤولية عنه.

تتسع مسؤولية المرقي العقاري على حسب اتساع حجم الالتزامات القانونية والمهنية المقررة على عاتقه لغرض حفظ التوازن التعاقدي بينه وبين المرقي العقاري وضمن احترام الصارم لأخلاقيات المهنة التي تلزمه بالوفاء.

وفي كل الحالات، بحسن النية في تنفيذ التزاماته، لأن الإخلال بها يترتب إما المسؤولية المدنية (المطلب الأول) والعقوبات الجزائية المترتبة عن مخالفة المرقي العقاري التزاماته (مطلب الثاني).

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

يعتبر المرقي العقاري مسؤولا مدنيا اتجاه المقتني بكل الالتزامات التعاقدية التي تقتضي منه تنفيذ العقد بحسن النية¹، فعدم تنفيذ التزامه أو التقصير في تنفيذه ما التزم به في عقد

¹ تنص المادة 107/1 من القانون المدني على: «يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن النية، ولا يقتصر العقد على التزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون، والعرف، والعدالة، بحسب طابع الالتزام. غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية،

يرتب مسؤولية مدنية، وهذه المسؤولية في إطار قانون رقم 11-04 تنقسم الى نوعين المسؤولية: المدنية المهنية للمرقى العقاري (الفرع الاول) وكذلك المسؤولية المدنية العشرية له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسؤولية المدنية

لقيام المسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري يتطلب توافر شروط تمثل في خلال التزاماتهم المهنية المحددة في القانون أو المرتبطة بأخلاقيات المهنة، ويجب أن ينشأ عن هذا الإخلال ضرر يلحق بالغير أي أن يكون خطأ المرقى هو الذي تسبب في الضرر الذي أحدثه للغير وهذا ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، فإذا كان أساس هذه المسؤولية التزام قانوني مفترض أن يكون بصدد المسؤولية التقصيرية المترتبة عن خطأ شخصي أو لافتراض ارتكاب هذا الخطأ، أما إذا كان الإخلال بالالتزام تعاقدية، فهنا نكون أمام المسؤولية التعاقدية، وتصدر الإشارة إلى أن المسؤولية المرقى لعقاري تقوم عن خطائه الشخصي تجاه الغير بغض النظر عن أخطائه العقدية عند تنفيذ أشغال البناء وعن التزاماته اتجاه الغير بغض النظر عن أخطائه العقدية عند تنفيذ اشغال بناء وعن التزاماته المهنية¹.

أولاً: أركان قيام المسؤولية العقدية

لا يعتبر المرقى العقاري مسؤولاً مسؤولية عقدية إلا إذا أخذ بالتزام من التزاماته التعاقدية ويفترض لتحقيق ذلك توظيف ثلاثة شروط أساسية تتمثل في: الخطأ، الضرر، والعلاقة السببية بينهما، أما إذا لم تتوفر هذه الشروط فلا تقوم المسؤولية العقدية ونرجع الأصل العام بتطبيق احكام المسؤولية التقصيرية.

وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين ان يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك».

¹ الطيب عائشة، الحماية القانونية لملك البناء في العقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 2013، ص 147.

أ- المسؤولية العقدية للمرقى العقاري:

يؤدي الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري إلى قيام المسؤولية العقدية التي يشترط لقيامها توفير أركانها الثلاثة والمتمثلة في: الخطأ العقدي، الضرر، والعلاقة السببية بينهما.

- الخطأ العقدي:

يتمثل الخطأ العقدي في إخلال المرقى العقاري في الالتزام العقدي ويقصد بذلك تقصيره في تنظيم التزامه التعاقدى أو التأخير في تنفيذه، ومهما كان السبب سواء تعمد أو اهمل في تنفيذ التزامه التعاقدى أو التأخير في تنفيذه، ومهما كان السبب سواء في تنفيذ التزامه، ويستوي في ذلك أن يكون عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً أو متأخراً أو معيباً، فإن مسؤوليته تترتب مالم يثبت المدين السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية (وهو ما يؤكدته محتوى المادة 176 من القانون المدني الجزائري، والتي جاء فيها اذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم التزامه، ما لم يثبت ان استحالة تنفيذ نشأة عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك اذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه)¹.

ويحقق الخطأ العقدي إذا بمجرد عدم وفاء المرقى العقاري بالتزامات ولا يؤثر في تحقيقه أن يكون عدم الوفاء راجع الى عمله الشخصي كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقاً للمواصفات المحددة في العقد أو الى فعل الغير أي فعل شخص آخر أحل محله في تنفيذ الالتزام كالمقاول أو المهندس يتحملها المرقى العقاري اتجاه المضرور او كعدم الوفاء الى الفعل الاثنياء، حيث تتحقق مسؤولية المرقى العقاري في هذه الحالة في خطأ منسوب الى شيء في حيازة المدين استخدمه في تنفيذ التزامه.

¹ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص117.

- الضرر:

لا يكفي الإخلال بالالتزام التعاقدى وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري، فلا بد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري، لأن انتفاء الضرر يؤدي الى انتفاء المسؤولية العقدية، ويقع عبء إثبات الضرر على عاتق المستفيد الذي يدعي ان الخطأ المنسوب الى المرقى العقاري قد تسبب فيه هذا الاخير وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة الطرق الإثبات، بما فيها البيينة والقرائن، فلا يكفي لمساءلة المرقى عقديا بمجرد إخلاله بالالتزام التعاقدى وانما يتعين وقوع ضرر جراء هذا الإخلال، فأخلال المرقى العقاري بالتزامه في انجاز البناية أو عدم مطابقتها أو عدم التسليم في الميعاد المتفق عليه، يؤدي حتما الى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلتزم المرقى العقاري بالتعويض عنها¹.

- العلاقة السببية

لقيام المسؤولية العقدية المرقى العقاري، يشترط توافر العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه المرقى العقاري والضرر الذي لحق المستفيد او المكتتب، فلا يكفي وقوع الضرر الناتج عن الخطأ فلا بد أن يكون هذا الخطأ هو السبب المباشر في وقوع الضرر وهذا هو معنى العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الذي يعد ركن الهام والضروري فبدونه لا تقوم أية مسؤولية عقدية².

تناول المشرع الجزائري العلاقة السببية في المادتين 124 و 125 من حيث وجوب توافرها وتناول في المادتين 127 و 176 من حيث كيفية دفعها³، إلا أن تطبيق هذه النصوص في

¹ طيب عائشة، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم،

تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 148

² ويس فتحي، " مسؤولية المعمارين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة"، كتاب الملتقى الوطني حول: الترقية العقارية في

الجزائر - الواقع والآفاق -كلية الحقوق والعلوم السياسية، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 260 - 264 - 273.

³ مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية لعدد 14، صادر

بتاريخ 9 مارس 1993. (ملغى)

مجال الترقية العقارية صعبة نوعا ما وذلك نظرا لتعدد الاطراف المتدخلين في عملية البناء وتشابك مراحلها الذي يؤدي الى تعدد الأخطاء ومن وصعوبة إثبات العلاقة السببية أي البحث عن السبب المباشر في وقوع الضرر.

هو السبب يعود الى صعوبة تحديد السبب المباشر في وقوع الضرر لأن السبب قد يكون خطأ منتج للضرر، وقد يكون منتجا للضرر بصفة غير مباشرة، حالة إعداد تصميمنا معينا من طرف المهندس المعماري، لم يتمكن المقاول من كشفه رغم ما بذله من عناية في ذلك الأمر الذي استوجب هدم الجزء المبني وهو ما أدى الى تأخر في التسليم وتحمل مرقى العقاري غرامات التأخير في التسليم لصالح المقتني، في هذه الحالة المهندس المعماري هو المتسبب في الإخلال بالتزام إعداد التصميم غير مطابق للقواعد المهنية والفنية والإخلال بعدم الإشراف على التنفيذ، فالخطأ المباشر المتسبب في ضرر هو خطأ المهندس التنفيذي الملزم بمراجعة التصاميم قبل وضعها موضع التنفيذ¹.

فالوصول الى قطع الصلة بين الخطأ والضرر سواء المهندس المعماري المحل بالتزامه، المقاول المخطئ ينقل عبء علاقة السببية إلى الطرف الاخر، وهذه العلاقة لا تنفي الا بإثبات السبب الأجنبي²، الذي يقصد به كل أمر غير منسوب للمرقى العقاري، والذي قد يكون قوة قاهرة، أو حادث مفاجئ، في هذه الحالة يفسخ العقد في حكم القانون عملا بنص المادة 121 من التقنين المدني الجزائري، أو يكون فعل مضرور كأن يقوم هذا الأخير بأحداث تغييرات في المسكن مما يحدث خلافا في البناء الى جانب الخطأ العقدي للمرقى

¹ قانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، العدد 14، صادر بتاريخ 6 مارس 2011.

² مرسوم تنفيذي، رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفيات دفعها، جريدة رسمية، عدد 66، صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

العقاري، في هذه الحالة مثلا تطبق قاعدة الاستغراق (يفوق أحد الخطأ في جسامته الخطأ الآخر)¹.

أو يكون فعل غير كحالة قيام الغير بالحفر إلى جانب العمارة التي شيدها المرقى العقاري أن خطأ الغير هو المسبب لضرر انتقت العلاقة السببية.

ب- المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري :

تنشأ المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري نتيجة خطأ أو إهمال أو تقصير منه سبب ضررا للغير وهو يؤكدته محتوى المادة 124 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على: «أنه كل عمل أي كان، يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض». وعليه يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية توفر عنصر التعدي الذي يكون في إخلال بالتزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو التعسف في استعمال الحق بمحض إرادته سواء كان عن قصد أو إهمال أو تقصير ويفترض عنصر الإدراك عند الفعل حتى يسأل، يصبح ملزم بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعات خطئه الشخصي.

- الخطأ:

يشترط المشرع الجزائري لقيام المسؤولية التقصيرية، توفر العنصر التعدي الذي يكون في إخلال التزام قانوني يكون خارجا عن التزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسفا في استعمال الحق بمحض إرادته سواء كان عن قصد أو إهمال أو تقصير ويشترط عنصر الإدراك عند الفاعل حتى يسأل، ويصبح ملزم بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعات خطئه الشخصي.

¹ المرسوم تنفيذي، رقم 95-414، المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بإلزاميات التأمين في البناء المسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية، عدد 76، صادرة بتاريخ 10 ديسمبر 1995.

- الضرر:

يعتبر الضرر شرط ضروري لقيام المسؤولية التقصيرية، حيث يعبر الضرر عن مصلحة المضرور عند رفع دعوى التعويض، حيث يقدر التعويض المناسب الخسارة المادية والمعنوية التي تلحق بحق الضحية، ويشمل التعويض في المسؤولية التقصيرية الضرر المباشر دون الضرر غير المباشر وهو ما يؤكدته محتوى المادة 61/182 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه «... ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعة لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن ان يتوفاه ببذل جهد المعقول».

فالمشرع الجزائري اعتمد على الضرر المباشر في تقدير التعويض، وتجدر الإشارة الى ان التعويض في إطار المسؤولية التقصيرية يشمل الضرر المباشر المتوقع (يقصد بضرر المتوقع الضرر الذي يكون في حسابان الطرف عند التعاقد، اي من الممكن توقع حصوله أثناء تنفيذ العقد، ويستوي في ذلك أن يكون مقررا بقوة القانون أو المبني على الاتفاق)¹.

- العلاقة السببية:

يقصد بذلك أن يكون الخطأ وهو سبب في حدوث الضرر على المضرور إثبات العلاقة السببية ليستحق التعويض، إلا أنه قد تتعدد الأسباب في حدوث الضرر، لهذا أخذ كل من القانون والقضاء الجزائري المنتج أو الفعال فبالرجوع الى محتوى المادة 126 من التقنين المدني الجزائري التي جاء فيها: «إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض».

¹ العربي بلحاج، الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، الجزائر، دار وائل

في إطار نشاطات الترقية العقارية، يحتاج المرقى العقاري إلى أشخاص آخرين يسند إليهم مهام انجاز المشروع كالمقاولين والمهندسين المعماريين... وغيرهم ولا يمكن استبعاد دخولهم في الجانب التقني والتنفيذي وللمشاريع التي يقوم بها المرقى العقاري، لذلك فإن المسؤولية هذا الأخير مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه عما سببت أخطاؤهم من أضرار للغير، ولا يمكن نفي مسؤوليتهم إلا بإثبات السبب الأجنبي (المادة 127 من التقنين المدني الجزائري).

ثانيا: إلزامية التأمين بالمسؤولية المدنية للمرقى العقاري

يعتبر نشاط الترقية العقاري من بين أكثر النشاطات تعقيدا، نظرا لتعدد المساهمين و المتدخلين في عملية إنجاز و التسويق المنتج العقاري في مختلف مراحله، وقيام العديد من العلاقات التعاقدية بين الفاعلين في مختلف مراحل هذا النشاط الذي لا يخلو من مخالفات العقدية والمهنية والقانونية للمخيلين بالنظام التعاقدية والقانوني والمهني، وبالتالي التعرض لأخطار تعرقل عملية التشييد الأمر الذي جعل القانون يلزم المرقى العقاري وكل المتدخلين مهما كانت صفتهم ونطاق تدخلهم باكتتاب عقود التأمين التي جاء فيها: «على كل مهندس معماري ومقاول و مراقب تقني وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا أن يكتب تأمين لتغطية مسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء و تحديد البناءات أو ترميمها¹....».

كما ألزم المشرع المرقى العقاري بتأمين مسؤوليته المدنية المهنية التي قد تنتج جراء تعرض الغير للضرر بسبب أشغال البناء سواء كان الضرر مادي أو معنوي².

¹ المادة 1 و4 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلقة بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، جريدة رسمية، العدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر.

² المادتين 3 و2، من المرسوم التنفيذي، رقم 95-414.

كما يشمل التأمين مكان تنفيذ الأشغال من جميع الأخطار المرتبة في هذا المكان، وذلك من أجل تفادي كل الأخطار التي قد تؤدي إلى تعطيل عملية الإنجاز من بداية الأشغال إلى غاية انتهائها¹.

كما يشمل التأمين ضمان مخاطر الإنجاز الناتج عن عملية البناء من الكوارث الطبيعية والحريق والانفجار والسرققة وغيرهما من المخاطر.

ويشمل أيضا ضمان المسؤولية المدنية التي تتضمن الأضرار الجسمانية عند الحادث والخسائر والأضرار التي تصيب الغير.

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية

تقضي القواعد العامة بانقضاء الالتزام بمجرد التنفيذ الكامل لمقتضيات العقد من الطرفين أو من أطرافه، إلا أن خصوصية الالتزام في مجال الترقية العقارية تجعلها تتجاوز القواعد العامة من حيث النطاق الزمني المسؤولية ذلك أنها تمتد إلى الالتزام الإضافي لما بعد التسليم مفاده سلامة البناء لمدة عشر سنوات وهو ما يعرف بالمسؤولية العشرية².

حيث تنص المادة 46 من القانون رقم 04-11: «تقع المسؤولية العشرية على عاتق المكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء النوعية الرديئة أرضية الأساس»، حتى نصف هذه المادة لم يستحدث ضمان العشري فهو معروف في عقود المقاولة بموجب المادة

¹ المادة 177 من الامر رقم 07-95، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية، العدد 13، صادر 08 مارس 1995، معدل ومتمم، قانون تأمينات، جريدة رسمية، عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006، وبموجب الامر، رقم 10-01، المؤرخ في 26 اوت 2010، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر بتاريخ 29 اوت 2010.

² ريمان حسينة، المرجع السابق، ص 180.

554 من القانون المدني الجزائري¹ ويعتبر التأمين على هذه المسؤولية من التأمينات الإلزامية علميا قانونا.

أولا: شروط قيام المسؤولية العشرية

تخضع المسؤولية العشرية لشروط خاصة لقيامها ولا تخص فقط المرقى العقاري فقد يكون مسؤولا بالتضامن مع المتدخلين في عملية الإنجاز وتقوم هذه المسؤولية على ثلاثة شروط وهي:

أ- تهديم البناء:

هي حالة تصيب البناء فتختل أجزاؤه المتماسكة أو بعضها وتؤول إلى وضع تصبح معه متفككة غير متماسكة فتختل وتتساقط أو تؤول الى سقوط فلا تقوى على البقاء قائمة والتهديم قد يكون جزئيا فيصيب جزء من البناء دون الآخر².

فالتهديم الكلي او الجزئي الذي يعتبر سببا للتضامن هو التهديم غير إرادي الذي يرجع سببه إلى وجود عيب في البناء كأن تكون المواد التي استعملت في عملية التشييد غير صالحة وقد يرجع السبب التهديم الى عملية البناء غير متقنة لعدم اتباع قواعد الفن المعماري وقد يحدث التهدم الكلي أو جزئي لعيب في الارض مع ذلك تتحقق مسؤولية مشيدي البناء طبقا عليه في المادة 554 من القانون المدني³.

وما يلاحظ على المشرع الجزائري انه لم يحدد أسباب تهدم البناء وربما هدف المشرع الجزائري من ذلك هو تقرير حماية قانونية بملك البناء عن أي تهدم مهما كان سببه لأن قيام

¹ تنص المادة 554 من القانون المدني: «يتضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحده خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته... وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل نهائيا...»

² او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء الاحكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، في قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 172.

³ كتو لامية، المرجع السابق، ص ص 174-175.

مشيدين بعملية البناء دون تراخيص قانونية تعتبر أخطاء تستدعي تقرير مسؤوليتهم وهو ما اكده المشرع في القانون 04-11 الذي أوجب على المرقين العقاريين ضمان تهم كلي أو جزئي جراء عيوب في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الاساس.

ب- وجود عقد مقاوله مبان أو منشآت أو عقد البيع العقار:

وذلك سواء في إطار عقد البيع بعد الإنجاز أو على التصاميم¹ والمرقي العقاري، بصفته صاحب المشروع ملزم بالإنجاز وبالتعاقد مع المقاولين ولهذا فهو ملزم بالتضامن معهم بالضمان العشري².

ج- ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان:

لا يغطي الضمان الأضرار التي تحدث خلال 10 سنوات من وقت التسليم النهائي الأعمال طبقا المادة 554 من القانون المدني الجزائري³، ويعتبر العنصر الزمني في هذا الضامن أهم عناصره وأظهر شروطه بل انه سبب خروجه عن نطاق القواعد العامة في المسؤولية ليكون بذاته نوعا مستقلا عن باقي المسؤوليات الخاصة التي تسخر بها المجموعات المدنية كما تعتبر هذه المدة اختبار لمكانه بناء وسلامته وهي مدة السقوط وليست مدة التقادم لذلك فإنها لا توقف ولوجد مانع يتعذر معه رب العمل أن يطالب من الاستلام النهائي للمشروع العقاري⁴.

¹ صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في عقد البيع على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 76.

² مسكر سيهام، المرجع السابق، ص 393.

³ تنص المادة 554 من القانون المدني: «يتضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات يتهدم كلي أو جزئي فيما مشيدها مبان أو أقماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشأ عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المبان و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتبدأ مدة السنوات (10) العشر وقت تسلم العمل نهائيا. ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

⁴ أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 177.

ويجب على المتضرر رفع دعوة الضمان خلال ثلاثة سنوات من الحصول التهدم وقد تخل
المشروع عن العيوب التي تهدد سلامة ومثانة البناء خلافا للقواعد العامة وإذا لم يرجع دعواه
خلال المدة المحددة بثلاث سنوات سقط حقه¹.

-ثانيا: التأمين على المسؤولية المدنية العشرية

يلتزم كل المسؤولون بما فيهم أن المرقي العقاري بتأمين على مسؤوليتهم المدنية العشرية
وعليه حدد اثار عقد التأمين من حيث الاضرار التي يشملها الضمان العشري وهي:

- كل تهديم كل أو جزئي للبناء محل البيع.
- كل عيب يهدد سلامة ومثانة البناء
- كل الاضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز البناية غير قابلة للانفصال
فاذا توافرت أحد هذه الأضرار تقوم المسؤولية العشرية.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 46 من القانون 11-04 والمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم
12-85 يشمل هذا الضمان سقوط البناية كليا أو جزئيا جراء العيوب في البناء أو لرداءة
أرضية الأساس خلال مدة الضامن.

فالضمان العشري يغطي نوعا خاصا من الضرر على الدرجة عالية من الجسامة وهو إما
تهدم البناية أو النشأة الثابتة أو تعييبها بعيوب يترتب عنها ويستوي في التهديم الذي هو
عبارة عن تفكك البناء أو انفصاله عن الارض وانحلال الرابطة التي تربط بين أجزاءه ان
يكون كليا أو جزئيا، سواء كان راجعا الى عيب في التصميم أو في التنفيذ الاعمال أو في
المواد المستعملة فيها او في رداءة الارض ذاتها²، أما ما يعيب البناء من عيوب لا ترقى في
خطورتها أو جسامتها الأساس ان تنال من مثانة وسلامته كالتشققات البسيطة الناتجة عن

¹ كتو لامية، المرجع السابق، ص 179.

² وا علي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، الملتقى الدولي الترقية
العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 27 28 فيفري 2012، ص 17.

عملية الأشغال الجارية على العقار المشيد أو عيب بسيط في خط انابيب الصرف الخارجي أو خطأ في بعض التوصيلات الكهربائية أو سقوط بعض البقايا تبليط السقف أو الجدران أو العيب الناشئ عن توزيع الاماكن توزيعا غير مريح داخل البناء بالإضافة إلى العيوب التي تجوب أبواب المباني أو نوافذه الى غير ذلك من العيوب التي لا يمكن أن تؤدي الى تهديد متانة العقار المشيد أو سلامته وبالتالي لا تدخل في المسؤولية العشرية¹ كما يرى بعض الفقهاء أن اعتبار العيب مما يهدد متانة البناء وسلامته هي مسألة يختص بتقديرها قاضي الموضوع وفقا لظروف كل واقعة على حدى بمقتضى ما له من سلطة تقديرية مطلقة على الواقع وبالأحرى انه يكفي ان يثبت القاضي ان الخلل أو العيب المكتشف في البناء قد بلغ جزء من الجسامة تجعله يعرض البناء للخطر وتكون العبرة هنا بمتانة المبنى في كل أجزائه أو سلامه الجزء الأكبر والاساس منه، حيث أنه لا يعتد بالعيوب التي تعرض للخطر متانة العناصر الثانوية للمباني أو سلامة الأعمال الصغيرة فيه وحدها التي ليس لها تأثير على البناء مما يعني انتقاء المسؤولية العشرية في هذه الحالة في الجانب الاطراف العلاقة التضامنية².

المطلب الثاني: العقوبات الجزائية المترتبة عن مخالفة المرقى العقاري التزاماته المهنية

نص المشرع الجزائري على ردع المرقين العقاريين الذين يمارسون المهنة دون اعتماد وذلك بتوقيع العقوبات الجزائية الى الحفاظ على سمعة المهنة، ولمحاربة كل الاشخاص المنتحلة لهذه المهنة ومنع النصب على كل راغب في التعاقد في إطار عقود الترقية العقارية وجرم ممارسة المهنة المرقى العقاري دون اعتماد وذلك بالإحالة إلى قانون العقوبات كما اعتبر عدم الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المادة 74 من القانون 11-04.

¹ الشعوة مهدي، مرجع سابق، ص 283.

² موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري والمقاول البناء، مذكرو ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

2007، ص 62.

الفرع الأول: ممارسة مهنة المرقى العقاري دون اعتماد

تنص المادة 77 من القانون رقم 11-04 «يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الامر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1996 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم». وعندما يؤدي الممارسة غير القانونية كما منصوص عليها أعلاء الى النصب تطبق احكام المادة 372 من الامر 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1996 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

وتطبيقاً لهذا النص فإن ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول الى اعتماد تحكيما الى نص المادتين مثل 243 و372 من قانون العقوبات، وهما جريمة انتحال الألقاب (أولاً)، وجريمة النصب (ثانياً).

أولاً: جريمة انتحال الألقاب

سبق وأن تناولنا شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري، ومن أهمها ضرورة الحصول على الاعتماد من السلطة المختصة وإذا لم يحصل على هذا الاعتماد لا يحق مزاولتها، لكن هناك من قد يلجأ الى ممارستها دون اعتماد ومواصفات لم يرخص لهم القانون بها وابتغاء الترويج لأنفسهم من أجل الربح المادي كمن يدعي لنفسه بانه مرقى عقاري، ويتظاهر بعض الاشخاص في حصولهم على الترخيص المسبق قبل اكتمال الاجراءات القانونية لذلك وهذا ما يطلق عليه انتحال ألقاب أو أسماء أو صفات بغير حق وجه.

وبالاطلاع على نص المادة 04 من القانون والتي نصت: « لا يمكن أي كان أن يدعي صفه المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على الاعتماد»، نجدها جاءت واضحة ولا تقتضي أي تفسير بما أن المشرع نص على شروط دقيقة ومحددة لممارسة المهنة فعبر عنها باستعمال عبارات (لا يمكن)، (يجب)، (تخضع المهنة)، كما يمكن اعتبارها شروط أساسية وواجبة التوفر في نفس الوقت بالنسبة لمن يريد ممارسة مهنة المرقى العقاري،

وهناك كذلك في بعض الحالات يتم سحب الاعتماد من المرقى العقاري بعد حصوله على اعتماد بسبب مخالفته لأحكام المادة 64 من قانون 11-04، ومع ذلك يمارس الشخص المهنة.

1- أركان جريمة انتحال الألقاب:

تنص المادة 243 من قانون العقوبات المعدل والمتمم: (من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت سلطة العمومية بشروط منحها أو إدعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج أوح بإحدى هاتين عقوبتين).

1/1 - الركن المادي:

بالنسبة للركن المادي لهذه الجريمة فإن الأمر يتعلق بانتحال لقب المرقى العقاري دون أن يكون مؤهلاً لذلك وغير حاصل على اعتماد يمكنه من ممارسه المهنة، كأن يمارس مقاول أو مهندس معماري مهنة مرقى العقاري وينتحل صفاته فعلياً على توفر شرط الاستمرار والتعود كما أشار إلى ذلك رجال القانون أي اتيان الفعل لأكثر من مرة.

ولقد سبق أن تناولنا شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري كما حددها القانون 11-04 والمراسيم التنفيذية له، في الفرع الأول وهذا من أجل صيانة هذه المهنة عن عبء الدخلاء عن المهنة وافتقارهم لمقومات الترقية العقارية ومباشرة المهنة، هذا ومن جهة ومن جهة أخرى تحديد المسؤوليات وحماية المقتنين.

ويتمثل الركن المادي في السلوك الايجابي يقوم به الشخص وذلك بممارسة مهنة المرقى العقاري التي نظمها القانون دون الحصول على اعتماد الذي يمنحه الوزير المكلف بالسكن

وكذلك في حالة مواصلة ممارسة المهنة بعد سحب الاعتماد منه من طرف السلطة الوطنية¹.

أ- ممارسة مهنة المرقى العقاري قبل الحصول على الاعتماد:

في هذه الحالة ينتحل الشخص مهنة المرقى العقاري قبل القيام بإجراءات طلب الاعتماد²، أو أن يقدم ملف طلب الاعتماد³، ولكن قبل الحصول على الاعتماد يقوم بمزاولة مهنة المرقى العقاري فهنا تقوم المسؤولية الجنائية، ويقع تحت طائلة العقاب.

ب- ممارسة مهنة المرقى العقاري بعد سحب الاعتماد:

تكون هذه الحالة عندما يسحب الاعتماد من المرقى العقاري بقرار من الوزير المكلف بالسكن أي يحصل المرقى العقاري على الاعتماد على ممارسة المهنة، ومع ذلك يسحب منه اعتماد في حالات ثبوت الإخلال بالتزاماته وتطبق عليه عقوبات إدارية⁴، تمنعه من ممارسة المهنة وسنتكلم عن هذه الحالات التي يسحب منها الاعتماد من الملف العقاري وتتنوع هذه العقوبات الإدارية بين السحب المؤقت للاعتماد والسحب النهائي والسحب التلقائي.

▪ السحب المؤقت للاعتماد:

بالرجوع الى نص المادة 64 من القانون 04-11 فقد حدد حالات السحب المؤقت للاعتماد وهي:

✓ في حالة تقصير المرقى في التنفيذ الجزئي والغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين، المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة وهذا يترتب عليه تنفيذ كل التزاماته اتجاه المقتني

¹ مباركة رحومة، المسؤولية الجزائية للباحث العقاري في القانون الفرنسي، مجلة الفقه والقانون، العدد 16، فبراير، ص 303.

² تنص المادة 04 من القانون 04-11 (برخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية لا يمكن اي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على الاعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون).

³ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 (تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين).

⁴ انظر المادة 64 من القانون 04-11 السالف ذكر.

وبالتالي لا يمكن تنفيذها جزئياً وإذا نفذها جزئياً يعتبر مخالفاً بالتزاماته، والمشرع هنا لم يبين لنا المقصود بالتنفيذ الجزئي، وترى الاستاذة مسكر سيهام أن المشرع يقصد عندما يلتزم بإنجاز جزء من البناء¹.

✓ في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد الأخلاقيات المهنة لقد عمل المشرع من خلال القانون 11-04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على وضع نظام قانوني محكم لمهنة المرقى العقاري استحدث بموجب هذا القانون هيئات تتمثل في مجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، يسهر على مراقبة احترام قواعد وأخلاقيات مهنة المرقى العقاري، وهذا ما يكرس فعلياً الرقابة على أعمال المرقى العقاري²، ومما سبق يقع على عاتق المرقى العقاري الالتزام بالحفاظ على سمعة المهنة باعتباره تاجراً، كون الأعمال التجارية تمتاز بالثقة والائتمان، ويكون من خلال الالتزام بأخلاقيات المهنة وقواعدها، وذلك بالقيام بأعمال الايجابية التي تزيد في ثقة المتعاملين والمتعاقدين مع المرقى العقاري وكذا تنفيذ كل الالتزامات القانونية، و الامتناع عن كل عمل يسئ للمهنة، ويقصد احترام أخلاقيات المهنة احترام قواعد و الأعراف وبالشيم الحميدة و القيم الدينية و الأخلاقية بحيث يلتزم بالنزاهة والصدق والامانة والاخلاص في العمل اتجاه المقتنين والمتدخلين في عملية الانجاز والادارة بصفتها الهيئة المراقبة، وتقديم النصيحة وتحسين الراحة للزبائن³، وذلك بأن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة للاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين⁴، كما يتعين على المرقى العقاري أن يتوفر لديه بصفة دائمة قدر كافي من الموظفين هو المؤهلين الذين لهم صلة بالنشاط⁵.

¹ مسكر سيهام، مرجع سابق، ص 410.

² انظر المادة 24 من قانون 11-04 السابقة الذكر.

³ مسكر سيهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 74.

⁴ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السلف الذكر.

⁵ انظر المادة 22 من النفس المرسوم.

▪ السحب النهائي للاعتماد:

السحب النهائي للاعتماد هو أخطر عقوبة إدارية يتعرض لها المرقى العقاري وتتكون في الحالات التالية:

✓ في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد:

لقد وضع المشرع شرط محدد لممارسة مهنة المرقى العقاري بهدف حماية تنظيم المهنة، وذلك بعد موافقة لجنة مختصو في منح الاعتماد، ولكن قد يسحب الاعتماد وذلك بعد استعمال الطالب طرقا احتيالية للحصول عليه بتغيير تصريحاته وحقيقته ووضعيته لتضليل لجنة منح الاعتماد يتعرض المرقى العقاري للسحب النهائي للاعتماد حتى بعد منحه متى ثبت سوء نيته وغشه في الحصول عليه أو تلك الشروط لم تعد متوفرة فيه بعد منح الاعتماد.

✓ في حالة تجاهل المرقى العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة عليه:

✓ وتشمل التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع التزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني¹، وتتمثل في الحصول على الترخيص إداري مسبق حيث لا يمكن للمرقى العقاري المبادرة بالأشغال والبداية في إنجازها إلا بعد الحصول على ترخيص إداري مسبق.

✓ إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته للاعتماد:

في هذه الحالة إذا قام المرقى العقاري بإنهاء نشاطه يجب عليه إرسال إخطار مسبق للسلطة التي منحت الاعتماد وهي الوزير المكلف بالسكن ولجنة الاعتماد ولا بد أن يسبب الإخطار

¹ بن زكي راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا لقانون 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية والآفاق، كليه الحقوق والعلوم السياسية، يومي 27 و 28 فبراير 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص 236.

بمبررات قانونية تتضمن أسباب ودواعي انهاء مهامه شرط ألا تكون دوافع التهرب الضريبي أو الغش أو التزوير على المقتنين¹.

✓ إذا قصر المرقى العقاري في التزامه كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه:

هذا النوع من المخالفات واسع النطاق يشمل تقصير المرقى العقاري في التزاماته المفروضة عليه وفقا لقانون 04 - 11 والمراسيم التنفيذية له و وفقا لشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي المحدد للمسؤوليات المهنية للمرقين العقاريين، لذلك يجب على المرقى العقاري احترام القوانين المتعلقة بالمحافظة على البيئة والتنمية المستدامة والتقييد بمعايير عالية في البناء، كما يجب عليه عدم التقصير في واجباته اتجاه شركائه من المقاولين ومكاتب دراسات ومهندسين معماريين والتنفيذ الاتفاقات المبرمة دون تأخير أو تماطل وهذا يدل على رقي مهنة المرقى العقاري.

▪ السحب التلقائي للاعتماد:

هناك حالات خاصة يكون فيها السحب تلقائيا لاعتماد المرقى العقاري وهي:

✓ في حالة وفاة المرقى العقاري: هي واقعة مادية غير إدارية، يترتب على مجرد حدوثها بصفة تلقائية السحب التلقائي لاعتماد المرقى العقاري، ولا يمكن أن ينقل هذا النشاط لورثته، ويحل محله صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية لعقارية².

✓ في حالة إذا ما كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني او عقلي يمنع من القيام بالتزاماته، ويكون في حالة عوارض تصيب المرقى في جسمه فيعذر عليه التعبير عن إرادته مثل العاهة المزوجة كالشخص الأصم الأكم أو الاعمى أصم

¹ طيب عائشة، مرجع سابق، ص 240.

² أنظر المادة 80 من القانون المدني المعدل و المتمم.

أعمى أبكم وكذلك في حالة العوارض التي تصيب العقل أو تؤدي إلى عدم التعبير والتدبير¹.

✓ إذا كان المرقى العقاري صدر ضده حكم قضائي موضوعه الغش الضريبي: يلتزم المرقى العقاري بدفع الضرائب المستحقة لأنه تاجر، لكن قد يتحايل المرقى العقاري على مصلحة الضرائب عن الغش الضريبي وذلك بتقديم تصريحات ضريبية غير صحيحة وبالتالي انقاص الواردات العمومية ومنه التأثير على الاقتصاد الوطني²، والتهرب من الغش الضريبي الذي يقصد منه تخفيض كل أو بعض الوعاء الضريبي باستعمال مناورات الغش يخضع الرقابة الجنائية الذي لها حق المعاتبة وحجز المستندات والوثائق الهادفة للتملص من الوعاء والمراقبة من الإدارة الجنائية بترخيص من رئيس المحكمة المختصة إقليمياً أو قاضي يفوضه هذا الأخير، ومتابعته قضائياً³.

✓ إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية: في هذه الحالة إذا تعرض المرقى العقاري للإفلاس نظراً لعدم قدرته على تسديد ديونه فيتم سحب اعتماده بصفات تلقائية.

-02/01 الركن المعنوي:

تقع هذه الجريمة بتوافر القصد العام لدى الجاني، أي يكفي توفر علم الجاني بأن فعله يعد من أعمال المرقى العقاري المنظمة في القانون الترقية العقارية، والتي لا يجوز لغير المرخص لهم والذين لا تتوفر فيهم شروط معينة أن يمارسوها، مع اتجاه إرادته إلى قيام بهذا الفعل على وجه الاعتياذ أو الاستمرار دون حصوله على الترخيص القانون للقيام بمثل هذه الأعمال. وعليه فطبقاً للقانون 11-04 فإن هذه الجريمة ترتكب من كل شخص غير

¹ انظر المادة 42 من القانون المدني المعدل والمتمم.

² بن زكي راضية، المرجع السابق، ص 241.

³ مسكر سيهام، المرجع السابق، ص، 422.

الفصل الثاني أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري وجزاء الاخلال به

حاصل على الاعتماد ويمارس المهنة أي لا تتوفر فيه الشروط المطلوبة لممارسة هذه المهنة.

ثانيا: جريمة نصب المرقي العقاري على المقتني

01-تعريف جريمة النصب:

لم يعرف المشرع الجزائري النصب في مادة 372 قانون العقوبات وترك أمره للفقهاء ويعرف النص بأنه هو الاستيلاء على مال المنقول مملوك للغير بوسيلة يشوبها خداع المجني عليه وحمله على الانتفاع بشيء وهمي للتواصل إلى التسليم ذلك المال¹، وعرف الفقهاء الفرنسي بأنه استيلاء على مال الغير باستعمال وسائل الخداع المؤدية إلى إيقاع المجني عليه في الغلط ويؤدي إلى تسليم ماله إلى الجاني.

02- أركان الجريمة:

02/01 الركن المادي:

يتكون الركن المادي للجريمة النصب من ثلاثة عناصر:

- ❖ النشاط هو فعل الاحتيال، وهو استعمال وسيلة من وسائل التدليس التي نص عليها القانون على سبيل الحصر.
- ❖ النتيجة التي تترتب على هذا الفعل وهي تسليم المجني عليه ماله إلى المجني.
- ❖ العلاقة السببية بين النشاط والنتيجة.

¹ محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشديد، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة 2015، الاسكندرية، مصر، ص 54.

الفصل الثاني أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري وجزاء الإخلال به

أ- استعمال المرقي العقاري وسيلة من وسائل التدليس:

لا يعاقب المشرع على الكذب المجرد للمرقي العقاري على المقتني، لأن المشرع الجنائي لا يعاقب على التدليس ايا كان صورته كما الشأن في القانون المدني، وإنما يعاقب عليه إذا كان على درجة معينة من الخطورة¹.

ويختلف التدليس والغش في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا، فالقانون المدني يحكم ببطلان العقد اذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع هذه الحيلة، سواء كان السكوت المتعمد عن ملابسة أو واقعة اذا ثبت ان المدلس عليه ما كان يبرم العقد ولو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة أو كانت عبارة عن أكاذيب على درجة من الجسامة بحيث لولاها لما تم العقدين المتعاقدين، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية، لأن القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس الا عند الضرورة، وذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة² وذلك في نص المادة 372 من قانون العقوبات على الطرق التدليسية التي وردت على سبيل الحصر وهي:

❖ استعمال طرق احتيالية.

❖ التصرف في مال الغير المملوك للجاني وليس له حق التصرف فيه.

❖ استعمال أسماء وصفات كاذبة.

ويترتب على ذلك أن كل الاستيلاء على المال الغير بأسلوب مختلف عن أساليب الواردة في المادة 372 من قانون العقوبات لا يعد نصبا، وإن صح أن يكون سببا للإبطال في التصرفات القانونية³، ويجمع الوسائل الثلاثة للاحتيال:

- استعمال المرقي العقاري لطرق الاحتيال.

¹ محمد فتحي الشحنة ابراهيم دياب مرجع سابق صفحة 57

² محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر،

طبعة، 2000 ص 142

³ المرجع نفسه، ص 59.

الفصل الثاني أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري وجزاء الاخلال به

- استعانة المتهم بشخص آخر متفق ومتواطئ معه لتدعيم وتأيد اقواله.
- أن يكون التدخل الشخص الثالث قد تم بناء على سعي الجاني وتدبيره.
- أن يكون تأييد الشخص الثالث لادعاءات الجاني مستقلا عنها وصادرا عن شخصه.

ب- النتيجة المترتبة على الفعل وهي الاستيلاء على مال الغير:

إن النتيجة المترتبة على جريمة النصب هي أن يقوم المجني عليه بتسليم ماله الى الجاني بناء على الطرق الاحتمالية التي وقعت عليه، وهو محل الجريمة التي عرفتها المادة 372 من قانون العقوبات ويتعلق الأمر بالأموال والمنقولات والتصرفات والأوراق المالية والوعود والمخالصات والإبراء من الالتزامات.

ج- العلاقة السببية بين وسيلة التدليس وسلب مال الغير:

يشترط لقيام جريمة النصب أن تكون العلاقة سببية بين وسائل الاحتمالية المستعملة وتسليم الأشياء وهذا يقتضي أن يكون التسليم لاحقا على استعمال ويجب أن تكون الوسائل الاحتمالية من شأنها أن تؤدي إلى تسليم المال نتيجة انخداع ضحية بها.

2/2- الركن المعنوي:

النصب جريمة عمدية يلزم لوقوعها توافر القصد الجنائي ولا يكفي القصد العام وحده لوقوع جريمة النصب، بل يجب فضلا عن ذلك أن يقوم لدى الجاني قصد الخاص، ولذلك يشترط أن يكون الجاني عالما بالاحتمال بانصراف إرادته الى تحقيق عناصر الجريمة بكامل كما حددها القانون، وهذا يتم بقيام الجاني بأفعال وأقوال مكذوبة، وهو يعلم بعدم صحتها، لأنه لو كان يجهل ذلك ويتصور انها صادقة فلا يتوفر في حقه القصد الجنائي، ويجب أن يهدف الجاني من وراء استعمال طرق الاحتمالية الى الاستيلاء على مال الغير وتملكه، فاذا لم يتوافر في نية الجاني سلب المال الغير فلا عقوبة لعدم وجود القرض الجنائي¹.

¹ محمد فتحي شحنة ابراهيم دياب، الحماية الجنائية للمشتري العقار تحت التشديد، المرجع السابق، ص 153.

03-العقوبة المقررة لجريمة النصب:

طبقاً لنص المادة 77 فقره 2 من قانون 04-11 أنه في إذا ما أدت ممارسة مهنة المرقى العقاري إلى النصب فيتم تطبيق نص المادة 372 من قانون العقوبات التي تعاقب على جريمة النصب من سنة إلى خمس سنوات وهو عقوبة أصلية، ويجوز أن يحكم علاوة على ذلك بالحرمان من جميع الحقوق المنصوص عليها في المادة 14 من القانون العقوبات، بالإضافة إلى أن الفقرة 2 من المادة 372 من القانون العقوبات نص على طرفاً مشدداً والتي نصت إذا وقعت العقوبة من شخص لجأ إلى الجمهور يقصد بإصدار أسهم سواء شركات أو مشروعات تجارية أو صناعية وفي هذه الحالة يجوز رفع العقوبة لتصل مدة الحبس إلى 10 سنوات والغرامة المالية إلى 400.000 دج، والملاحظ من هذا النص أن الظرف المشدد هو اللجوء إلى الجمهور، أي جماعة من الأفراد وليس لشخص واحد.

الفرع الثاني: جريمة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 (يجب على كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمراقين العقاريين أن ينتسب للصندوق، ويخول الانتساب صفة المعاون) تنص المادة 55 من قانون 04-11 (يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمراقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط ترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993).

أولاً: الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

قبل التطرق إلى الحديث على الانتساب نتطرق إلى تعريفه وطبيعته القانونية، وإطاره التنفيذي.

1- تعريف الصندوق وطبيعته القانونية:

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 (يجب على كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمراقين العقاريين أن ينتسب للصندوق، ويخول الانتساب صفة المعاون) تنص المادة 55 من قانون 04-11 (يجب ان ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمراقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط ترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993).

2- الإطار التنظيمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

للصندوق طابع تعاوني وغرضه ليس تحقيق الربح، وضع له أجهزة خاصة بالتسيير قصد تحقيق الغرض من وجوده¹، حيث يديره مجلس إدارة ويسيره مدير العام ويزوده بجمعية عامة ولجنة الضمان، يتكون مجلس الإدارة من سبعة الى تسعة اعضاء ينتخبون من ضمن المنخرطين في الجمعية العامة ويحضر المدير العام في اعمال المجلس. يجتمع هذا المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسته أربع (04) مرات على الاقل في السنة، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية كلما دع ضرورة مصلحة الصندوق، لذلك بطلب من رئيسته أو ثلثي (2/ 3) أعضائه على الاقل وذلك عملا بالمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-460.

ويتمتع الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب مجلس إدارته بكل السلطات في مجال الإدارة ولا سيما:

- ❖ تحديد برنامج نشاط الصندوق. • تنظيم الصندوق وإحداث ممثلياته الجهوية.
- ❖ المصادقة على النظام الداخلي للصندوق.

¹ انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-466 المتضمن إحداث الصندوق والضمان والكفالة المتبادلة

- ❖ المصادقة على الميزانية التقديرية.
- ❖ الموافقة على الحصائل والحسابات النتائج وتخصيصها.
- ❖ تحديد الشروط وكيفيات العامة باكتتاب تامين لدى الصندوق.
- ❖ المصادقة على القواعد العامة لاستعمال الأموال الجائز التصرف فيها وتوظيف الأموال الاحتياطية.
- ❖ اما بالنسبة للمدير العام للصندوق فهو يعين بقرار من الوزير المكلف بالسكن والذي ينهي مهامه بموجب قرار ويتولى المدير العام المهام التالية:
 - يسهر على تحقيق أهداف الصندوق وتنفيذ قرارات المجلس الادارة.
 - يمثل الصندوق أمام القضاء وفي كل أعمال الحياة المهنية.
 - يعد المشروع النظام الداخلي ويعرضه على مجلس الإدارة

3-الزامية الانتساب لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

قبل صدور القانون 11_ 04 كان هناك إشكال بين مدى إلزامية الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وذلك بسبب التناقض النصوص القانونية¹، فقد نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 على الزامية اكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مع إلزامية إرفاق شهادة الضمان مع عقد بيع على التصاميم²، ثم نصت المادة 3/2 من المرسوم التنفيذي رقم 97- 406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على الزامية الاكتتاب في الصندوق بالنسبة للمرقي العقاري المنخرط.

¹ نسيمه موسى، ضمانات تنفيذ العقود الترقية العقارية، عقد البيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة الدكتوراه، القانون

الخاص، كلية الحقوق، جامعه الجزائر 1، السنة 2015، ص 15

² المادة 11، من المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

لقد تدارك المشرع الجزائري التعارض الذي كان حاصلًا بين النصوص وأنهى الجدل حول الأمر الاختياري أو الإلزام في الانخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وذلك في القانون رقم 04-11 وذلك بإلزام المرقين العقاريين بالانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية مع الزامية ارفاق شهادة الضمان مع عقد البيع على التصاميم.

ثم نصت المادة 3/2 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على إلزامية الاكتتاب في الصندوق بالنسبة للمرقى العقاري المنخرط، بمعنى أن إلزامية التأمين تقع على المنخرطين فقط في الصندوق لأن الإخراط هو أمر اختياري للمرقى العقاري، باعتبار أن المشرع في المادة 04 من نفس المرسوم نص على أنه يمكن أن ينظم للصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطات الترقية العقارية، لكن بالرجوع الى المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجد ما تلزم المرقى بالاكتتاب لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بغض النظر عن انتسابه أو عدم انتسابه¹.

4-التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة في الترقية العقارية:

يقع على عاتق كل مرقى عقاري معتمد ومسجل لدى جدول الوطني للمراقين العقاريين ومنتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في النشاط الترقية العقارية أن يكتتب ضمانا على مشروعه في حالة عقد البيع على التصاميم ويسعى الضمان إلى تحقيق هدف مزدوج، يضمن للمشتري حق الاسترداد الثمن، واستكمال مشروع الى اخر لحظة²، وهو بذلك يهدف الى ضمان التطبيقات التي يدفعها المقتنون الى المرقين العقاريين، فهو ما نص عليه القانون 04-11 السالفة الذكر.

¹ إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 195.

² زاهية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الامل للطباعة والنشر، الطبعة 2014، ص 50.

5- الضمانات التي يقدمها الصندوق الى المقتني:

يضمن الصندوق حالة عدم قدرة المرقي العقاري على التسليم العقار محل الانجاز، أو عدم قدرة تعويض المقتني للتسديدات المدفوعة على الشكل دفع مسبق وتختلف الحالات التي يضمن فيها الصندوق إذا كان المرقي شخص طبيعي أو معنوي:

أ- حالة المرقي شخص طبيعي:

يضمن الصندوق للمشتري ما يلي: • حالة الوفاة المرقي العقاري دون اكماله لمراحل الإنجاز المتبقية.

- حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي أو أي وثيقة إدارية من جهة إدارية مختصة.
- اكتشاف احتياله ونصب من طرف السلطة المختصة.

ب- حالة المرقي شخص معنوي:

- افلاس المرقي العقاري.
- تصفية الشركة مهما كانت أسبابها.
- اثبات المخالفة العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه.
- اكتشاف احتياله ونصبه من قبل السلطة القضائية.

6- شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني:

يتدخل الصندوق لإتمام المشروع عن طريق تكليف مرقي آخر على حساب المرقي العقاري الأصلي بالتزاماته وذلك في حدود الأموال الذي يترتب عليه شطبه من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آليا¹ ويمنع على كل مقتني ومواصلة انجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي سحب منه الاعتماد أكثر ما كان منصوص عليه المرسوم التشريعي رقم 93- 03

¹ تنص المادة 58 من قانون 11-04 السالف الذكر (يؤدي كل سحب الاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة ادناه، أو لسبب آخر، إلى حلول صندوق قانون محل مقتنين ويخوله حق متابعة عمليات اتمام الانجاز البناءات بموجب الالتزام ورقه عقاري على حساب المرقي العقاري الأصلي وبدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة).

الفصل الثاني أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري وجزاء الإخلال به

الذي يسمح للمشتري بمواصلة البناء بنفسه وعلى نفقة البائع إذا توقف هذا الأخير عن الانجاز بسبب عجزه المالي بعد ما يقوم بإعداره بمواصلة الانجاز¹.

7-كيفية حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

بالرجوع الى المصادر القانونية التي تناولت التأمين نجد انها تنص دائما على الالتزام دفع المبلغ التأمين وليس الالتزام بتنفيذ الضمان، ولكن بالرجوع الى القانون رقم 04-11 نجد المشرع استحدث نقطة جديدة حيث أصبح الالتزام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بالضمان لا ينحصر في التسليم مبلغ الضمان الى المقتني أي ضامن تطبيقات بل وسع المشرع من مجال التعويض ليشمل انجاز المشروع العقاري.

ثانيا: الجزاء المترتب على عدم الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

استحدث المشرع الجزائري في قانون 04-11 المحدد لقواعد الترقية العقارية وعقوبات جزائية تقع على المرقي العقاري في حالة الإخلال بالزامية الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

1- العقوبات الإدارية:

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 (يؤدي انتساب المرقي العقاري في أجل اقصاه ستة أشهر (06) بعد حصوله على اعتماده الى الوقف المؤقت لاعتماده وذلك بموجب احكام مادة 06 من قانون 04-11، ويتحول هذا الوقف المؤقت الى السحب النهائي في حالة عدم تسوية المرقي لوضعيته لدى صندوق الضمير من أجل إضافة مدة ثلاثة أشهر، وبالرجوع الى نص المادة 64 من قانون 04-11 إنها نجدها نصت على العقوبة الإدارية التي يتعرض لها المرقي العقاري وهي:

أ- الوقف المؤقت بالاعتماد.

ب- السحب النهائي.

¹ انظر المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، السالفة الذكر.

ج- عدم القيام المرقى بالدفع الاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق.

2- العقوبة الجزائية:

تنص المادة 74 من قانون 11-04) يعاقب كل مرقى عقاري غير مكنتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين الى سنتين وغرامه من 2.000.000 دينار جزائري.

أ- شروط جريمة عدم الانتساب الى صندوق الضمان:

ويتمثل الركن المادي في هذه الجريمة في عدم القيام مرقى العقاري، بالانتساب لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

أما الركن المعنوي في الجريمة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تعتبر جريمة عمدية ذات قصد عام لأن النشاط العقاري فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير عمدي أو عدم الاحتياط يتطلب الأمر العلم بجميع العناصر الجريمة المكونة لها، كما يجب إثبات وجود القصد أيضا العام المبني على العلم، وأيضا لا يجوز الادعاء بعدم العلم بمضمون التأمين ذلك لأن عدم العلم الفعلي ينفي العلم القانوني بمضمون التأمين¹.

ب- العقوبة المقررة لجريمة عدم الانتساب:

وما يلاحظ أن المشرع نص على عقوبتين عقوبة إدارية وعقوبة جزائية مطبقتين في حالة واحدة وهي حالة عدم الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لذا يجب تعديل المادة 74 من القانون 11-04، فليس من المنطق تقرير عقوبتين مختلفتين في حالة واحدة.

¹ محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبه الوفاء القانونية، الاسكندرية، مصر، ص

خزائن مئة

خاتمة

يعتبر المرقى العقاري من أهم المتدخلين في نشاط الترقية العقارية في الجزائر بحيث أولى له المشرع الجزائري أهمية كبيرة لمساهمة الفعالة في تطوير قطاع السكن بصفة خاصة، والنشاط العقاري بصفة عامة.

وقد صدر القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي تضمن تنظيم مهنة المرقى العقاري وأعطى له المركز القانوني المناسب له عرفه أنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعملية البناء المشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تحديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل السكنات قصد بيعها أو تأجيرها.

وقد تناول القانون رقم 04-11 كل ما يتعلق بالمرقى العقاري وحرص على إعطائه الطبيعة القانونية التي تتناسب مع مهنة موكله والمحددة له قانونا، فأضفى الصفة التجارية له هي الأصل في كل نشاطه، وفي بعض الحالات الصفة المدنية كاستثناء وذلك عندما يقوم بإنجاز المشاريع العقارية الموجهة لتبنيه الحاجات الخاصة به فقط.

وقد حدد القانون رقم 04-11 جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر في كل شخص يرغب في مزاوله مهنة المرقى العقاري وشدد المشرع في هذه الشروط لتكون ضمانات قانونية تحمي الطرف الثاني وهو المقتني وتوفر له كل الحقوق في هذا المجال من سلامة، والتزام المرقى العقاري بالآجال والمواصفات القانونية من جهة أخرى لهذه المهنة والمرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفية منع الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمراقين العقاريين والمرسوم رقم 13-96 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 12-84.

لم يحرص المشرع الجزائري فقط على تنظيم مزاوله الالتحاق بالمهنة، بل اعتمد إلى تحديد التزامات المرقى العقاري ووضع جزاء مخالفة لهذه الالتزامات التعاقدية والتي

تتمثل في الالتزامات الخاصة بالحجز أو بيع العقار قبل الإنجاز وتتضمن الالتزامات المترتبة على عقد الحق وعقد البيع على التصاميم وكذا الالتزامات المشتركة المترتبة عن هذين العقدين، وعلى جانب ذلك وجب تحديد نظام الملكية المشتركة وضمان تسيير العقار، وكذلك عدم الالتزام المرقى العقاري، وضع القانون رقم 04-11 جزاءات مدنية وجزائية تطبق على المرقى العقاري انصافا لحق المقتنين وتحقيقا لأهداف الدولة في تطوير النشاط العقاري.

إلا أنه توجد بعض النقائص والسلبيات التي تخص مهنة المرقى العقاري في الجزائر، رغم محاولة المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 وكذا المراسم التنفيذية المنظمة له تطوير المركز القانوني له من حيث شروط الالتحاق أو توسيع النشاطات أو الالتزامات التعاقدية والجزائية المترتبة عن مخالفتها.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- العربي الحاج، الإطار القانوني لمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء قانون مدني الجزائري، الجزائر، الدار وائل للنشر، 2010.
- 2- بناسي شوقي، القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أستاذ قانون المدني، الطبعة 01، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق في ضوء قانون 11-04، دار النشر، 1989.
- 3- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2011.
- 4- حسن حسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاول البناء، الطبعة 1، مصر، 1997.
- 5- د.سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، طبعة 2014، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر
- 6- محمد حسن منصور، المسؤولية المعماريو، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006.
- 7- محمد يحي عبد الرحمن المحاسنه، مفهوم المحل والسبب في العقد(د.ط)، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، 1986.
- 8- محمد صبحي نجم، شرح القانون العقاري الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، طبعة 2000.
- 9- محمد فتحي شحنة إبراهيم دياب، الحماية الجنائية للمشتري العقاري تحت التشييد، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة 2015، الاسكندرية مصر.

- 10- محمد لبيب شنب، ومحمد أبو زيد، عقد البيع، (د.ط.)، (د.د.) 2000
- 11- عبد الرزاق أحمد سنهاوي، الوسيط في شرح قانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الأول، البيع والمقايضة دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964.
- 12- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر.
- 13- عبد الناصر توفيق عطار، تشريعات تنظيم المباني (د.ط.)، مطبعة السعادة (د.س)
- 14- لحسن بن الشيخ آث موليا، بحوث في القانون (العناصر الموضوعية الخاصة بالعقد الشركة، القواعد الاساسية لنظرية إثبات المنازعات المدنية والإدارية، مقدمات التنفيذ)، دار الهومة، الجزائر، 2000.
- 15- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (دراسة وصفية تحليلية) دار الهومة، الجزائر، 2003.
- 16- زاهية حورية سي يوسف، دراسة القانون رقم 09-03، المؤرخ في 25 فيفري 2009، المتعلق بحماية المستهلك، دار الهوما، الجزائر، 2017.

ثانيا: الرسائل والمذكرات

أ- الرسائل

- 1- دبار محمد أمين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، 2020/2021.

- 2- شهوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2015.
- 3- مسكر سيهام، إلتزامات المرقبي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.
- 4- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقبي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2018
- 5- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة بين القانون الجزائري و الفرنسي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011-2012.
- 6- عثمان بلال إبراهيم، تمليك العقارات تحت الإنشاء، رسالة دكتوراه، جامعة عين الشمس، مصر، 2001.
- 7- موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية تحت الإنشاء، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2015،

ب-المذكرات

- 1- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة ماجستير، تخصص (قانون الهقود)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 26/02/2015.
- 2- بو جنان نسيمة ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2009.

- 3- دوة آسيا، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، سعد دحلب، بلدية، 2016.
- 4- عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015.
- 5- نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- 6- ريمان حسينة،(المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء قانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية)، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
- 7- ويس فتحي، "مسؤولية المعمارين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة، كتاب ملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-الواقع والافاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012.
- 8- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في اطار قانون 04-11، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013.
- 9- منصورى نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003.

ثالثا: المقالات

- 1- الطيب عائشة، "الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2013.

- 2- بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، جامعة خيضر، بسكرة، سنة 2013.
- 3- بن حمودة محبوب، إسماعيلين قانة، أزمة العقار، ودوره في تنمية الإستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، العدد الأول، ماي، 2007، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- 4- بن عبد القادر زهرة، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم السياسية، تصدر عن جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 28، ديسمبر 2007.
- 5- د. فايزة جروني، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 01، ماي 2021.
- 6- محفوظ موهوبي، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 11-04، تشجيع أم تثبيط، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وآثارها في التنمية في الجزائر المنعقد، يومي 17-18 فيفري 2013، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، منشورة في مجلة الجزائر و الحريات).
- 7- لامية خلوفي، مجلة الحكومة و القانون الإقتصادي، المجلد 2، العدد 01، سنة 2022.

رابعاً: المدخلات

- 1- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في عقد البيع على التصاميم على ضوء القانون رقم 11-04، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، واقع و آفاق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

- 2- واعلي جمال، المسؤولية المدنية للمهندس و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاكي المشروع، الملتقى الدولي للترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 27-28 فيفري 2015

خامسا: المصادر

أ-القوانين

- 1- قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 يتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 10، 1986.
- 2- المادة 03 من قانون 04-11 التي تنص: « أن يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي المقاول كل شخص طبيعي أو معنوي... أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنة».
- 3- المادة 549 من القانون المدني تنص على: «المقولة عقد يتعاهد بمقتضى أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو ان يؤدي عملا بمقابلته أجر يتهد به المتعاقد الاخر».
- 4- المادة 550 تنص على:«يجوز للمقاول أن يقتصر على تعهد بتقديم عماله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في قيام بعمله».
- 5- نص المادة 17«... كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون تنص على كل مرقي عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزه تسيير الاملاك».
- 6- عملا بنص المادة 04من المرسوم الذي جاء فيها «تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن التالية الوكالة العقارية الوسيط العقاري».
- 7- المادة 549 من القانون التجاري تنص: « لا تتمتع الشركة بالشخصية المعنوية الا من تاريخ قيدها في السجل التجاري وقبل اتمام هذا الاجراء يكون الاشخاص الذين تهدوا بإسم الشركة ولحسابها متضامين من غير تحديد أموالهم إلا اذا قبلت الشركة بعد تأسيسها بصفة قانونية أن تأخذ على عتيقه تعهدات المتخذة».

- 8- المادة 42/1 من القانون 04-11 «لا يمكن للمرقي أن يطالب ولا أن يقبل أي تسييف أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين».
- 9- المادة 38 من قانون 04-11 «يتم وضع تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقديم الاشغال...20% كحد الاقصى من السعر المتفق عليه منذ البداية».
- 10- المادة 39 من القانون 04-11 «في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو حذف من بناء من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة، المنصوص عليها في قانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990».
- 11- قانون رقم 04-11 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 «يحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم الأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك بموضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير آجاله».
- 12- عملا بنص المادة 04 من المرسوم 15-234: «يتطلب التسجيل في سجل تجاري لممارسة النشاط أو مهنة منظمة تقديم رخصة أو اعتماد مؤقت تسلمها الإدارات أو الهيئات المؤهلة».
- 13- المادة 09 من قانون 09 و 10 من المرسوم 15-234 الذي جاء فيها: «تبقى الممارسة الفعلية للأنشطة والمهن المنظمة.... عندما تسمح شروط ممارسة النشاط أو المهنة بذلك».
- 14- المادة 22 من قانون 04 1-1 التي تنص على: «لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد.... ويفرض ضرورة تجديده حسب نفس الاشكال وشروط الحصول عليه».
- 15- المادة 08 من قانون 07-86 (ملغى).

- 16- المادة 793 من القانون المدني الجزائري « لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار..... وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».
- 17- المادة 554 من قانون المدني «يضمن المهندس المعماري والمقاول التضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع الى المقاولين الفرعيين».

ب-الأوامر

- 1- المادة 02 من امر رقم 75- 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.
- 2- المادة 13 من من قانون رقم 86- 07 المتعلق بالترقية العقارية.
- 3- امر الرقم 75- 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري الجريدة الرسمية، عدد 101 الصادر في 19 ديسمبر 1975 معدل متمم.
- 4- المادة 117 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 15 صادر بتاريخ، 8 مارس 1995.

ج-النصوص التنظيمية

النصوص التشريعية:

- 1- مرسوم تشريعي رقم 93- 03 المؤرخ ف 9 جانفي 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، لسنة 1993.
- 2- المادة 30 من المرسوم التشريعي، رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 04 مارس 1986.
- 3- المادة 2/1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

4- المادة 06 من المرسوم التشريعي، رقم 93- 03، المتعلق بالنشاط العقاري.

5- مرسوم تشريعي رقم 93- 03 المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية لعدد 14، الصادر بتاريخ 3 مارس 1993.

النصوص التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي، رقم 12- 84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012 المعدل والمتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 13- 96، جريده رسمية العدد 13 مؤرخة في 26 فيفري 2013.

2- المرسوم تنفيذي رقم 13- 96 مؤرخ في 26 فبراير 2013، الجريدة الرسمية العدد 13، سنة 2013.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91- 414 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، جريدة رسمية عدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995.

4- المادة 1 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 95- 414 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، جريدة رسمية عدد 76، المؤرخ في 10 ديسمبر.

5- المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 95- 414.

6- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97- 406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

د-القرارات:

1- قرار رقم 64748 الصادر عن المحكمة العليا، بتاريخ 23 جانفي 1991، المنشور في المجلة القضائية، العدد 4، سنة 1992.

- 2- تقرير المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية رقم 2، اكتوبر 1995
- 3- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 09 جانفي 2011 المحدد لنموذج الإعتماد والشهادات التسجيل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخ في 14 مارس 2013.

سادسا: المؤلفات

- 1- السيد محمد السيد عمران، الإلتزام بالأخبار، المجموعة العلمية للأبحاث القانونية، دار المطبوعات الجامعية، مصر 1994.
- 2- السيد محمد السيد عمران، المجموعة العلمية للأبحاث القانونية، الجزء الخاص بعدم المطابقة في بيع العقار تحت التشييد، 2000.
- 3- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمو بإجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، (د.د)، 2008.

القواميس:

- 1- استعمل مصطلح المرقى العقاري من طرف Fernard سنة 1954، التعبير عما كان يعرف في النظام الفرنسي بمركب العمليات العقارية وقد ظهر هذا المصطلح حسب Robert في نصف القرن العشرين للدلالة على الشخص بتمويل عملية إنجاز البناء.
- 2- سلسلة معاجم الطلاب-قاموس فرنسي- الطبعة الأولى، دار الرتب الجامعية 2005.

المراجع باللغة الفرنسية:

Les ouvrages spéciaux :

- ❖ Michel zavaro, op-cit (En effet, tout contractant doit se renseigner selon ses capacités, L'ignorance doit se renseigner selon ses capacités, L'ignorance doit être acceptable .
- ❖ Duban (B). Promoteurs constructeurs. Que sais-je, Parise, ptt, 1982.
- ❖ Topalove (ch) ،les promoteurs, immobiliers contribution à l'analyse de la production capitaliste logement en France., Parise, moiton 1974.
- ❖ jestaz (ph), malinvaud (ph), les droit de la promotion immobilier, 5ème éd, paris, dalloz, 1991.
- ❖ Massis (t), le contrat preliminaire dans la vent d'immeubles àconstartire, these, paris II.

بعض الوثائق الأخرى

وزارة مالية، مديريةية الأملاك الدولة، مجموع النصوص القانونية، سنة 2015.

الملاحق

2 جمادى الأولى عام 1434 هـ 14 مارس سنة 2013 م		الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 14	24
الملاحق			
الاختبارات الكتابية والشفوية والمعاملات			
العلامات	المعاملات	طبيعة الاختبارات	
200	10	I - الاختبار الكتابي (دراسة حالة)	
280	14	II - الاختبارات الشفهية	
60	3	1 - مراجعة قانونية وتعاقدية	
60	3	2 - مناقشة تقارير تربص الخبير المحاسب	
40	2	3 - القانون : القانون التجاري العام، قانون الشركات، قانون الأعمال، القانون الجنائي العام والتشريع الجنائي التطبيقي للأعمال، العقود والالتزامات، الخبرة القضائية	
60	3	4 - الجباية	
40	2	5 - الاقتصاد العام، تسيير المؤسسة	
20	1	6 - التقنيات الكمية : الإعلام الآلي، الرياضيات التطبيقية للتسيير، الإحصاء والسبر التطبيقي للتدقيق	
480	24	III - مجموع المعاملات والعلامات (الكتابي والشفوي)	
<p>المركبي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، لا سيما المادتان 17 و 26 منه،</p> <p style="text-align: center;">يقرر ما يأتي :</p> <p>المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادتين 17 و 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، يهدف هذا القرار إلى تحديد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمركبي العقاري الملحقين بهذا القرار.</p> <p>المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p> <p>حرر بالجزائر في 26 صفر عام 1434 الموافق 9 يناير سنة 2013.</p> <p style="text-align: center;">عبد المجيد تبون</p>			
<p>وزارة السكن والعمران</p> <p>قرار مؤرخ في 26 صفر عام 1434 الموافق 9 يناير سنة 2013، يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمركبي العقاري.</p> <p style="text-align: center;">إن وزير السكن والعمران،</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12-326 المؤرخ في 17 شوال عام 1433 الموافق 4 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة</p>			



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن والعمران
Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

Decision n° du portant agrément pour
l'exercice de la profession de promoteur immobilier

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن
الاعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري

- Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;
- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière ;
 - Vu le décret présidentiel n° ... du correspondant au portant nomination des membres du Gouvernement ;
 - Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers ;
 - Vu l'arrêté n° 04/SPM du 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers ;
 - Après avis favorable de la commission d'agrément réunie en date du

- إن وزير السكن والعمران ،
- يتقضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،
 - ويتقضى المرسوم الرئاسي رقم المؤرخ في الموافق والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،
 - ويتقضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري وكذا كيفية مسك الجداول الوطني للمرفق العقاريين ،
 - ويتقضى القرار رقم 04/SPM المؤرخ في 26 مارس سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء لجنة اعتماد المرفق العقاريين ،
 - وبناء على موافقة لجنة الاعتماد الخيصة بتاريخ

Décide :

بمقرر ما يلي :

Article 1er : Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à :
Nom et prénom ou dénomination sociale :
Né (e) le à
Siège social : Commune de Wilaya de
Le cas échéant :
Article 2 : La gérance de l'activité de la promotion immobilière est assurée par Mr/Mme/Melle :
Nom et prénom :
Né (e) le à
Article 3 : Le présent agrément est personnel, révocable et incessible. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

اللغة الأولى : يتم اعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري إلى :
اللقب والاسم أو اسم الشركة :
الميلاد (ة) في بـ ولاية
العنوان المهني :
عند الاقتضاء ،

اللغة 2 : يتم تسيير نشاط الترقية العقارية السيد (ة) الآتية :
اللقب والاسم :
الميلاد (ة) في بـ ولاية
اللغة 3 : الأشخاص شخصي ، قابل للإنهاء ولا يمكن التنازل عنه ، ولا يمكن تأجيله بأي شكل من الأشكال .

Fait à Alger, le
وزير السكن والعمران

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن والعمران
Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

شهادة التسجيل في الجدول
الوطني للمرقين العقاريين

Attestation d'inscription au tableau national
des promoteurs immobiliers

Conformément aux dispositions du décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers :

المُرقي العقاري : : الرقم العقاري :

مُعتمد تحت الرقم : : معتمد تحت الرقم :

رقم السجل التجاري : : رقم السجل التجاري :

رقم التعريف الضريبي : : رقم التعريف الضريبي :

عنوان مقر الشركة : : عنوان مقر الشركة :

مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت الرقم :
..... : مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت الرقم :

Fait à Alger, le : حور بالجزائر في

الفقه ريس

الصفحة	العنوان
	شكر وعرافان
	إهداء
2-1	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري
03	تمهيد
03	المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري
04	المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري وتمييزه عن أصحاب المهن المشابهة له
04	الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري وتمييزه عن أصحاب المهن المشابهة له
05	أولا : التعريف اللغوي الاصطلاحي
05	ثانيا : التعريف التشريعي
07	ثالثا: التعريف الفقهي او القضائي
08	الفرع الثاني : تمييز المرقي العقاري عن أصحاب المهن المشابهة له
08	أولا : المرقي العقاري والمتدخلين الآخرين في عملية البناء
11	ثانيا : المرقي العقاري وغير المتدخلين في عملية البناء
14	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري
14	الفرع الأول : مراحل تطور نشاط المرقي العقاري في الجزائر
14	أولا : نشاط المرقي العقاري في ظل القانون 86-07
17	ثانيا : نشاط المرقي العقاري في المرسوم التشريعي 93-03
20	ثالثا : نشاط المرقي العقاري في القانون رقم 11-04
21	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري
21	أولا : الطابع المدني لنشاط المرقي العقاري
22	ثانيا : الطابع التجاري لنشاط المرقي العقاري
23	المبحث الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري والمهام المسندة إليه
23	المطلب الأول : شروط ممارسة المهنة

23	الفرع الأول : صفة التاجر والقييد في السجل التجاري
23	أولا : صفة التاجر
24	ثانيا : ممارسة مهنة المرقى العقارى على وجه الاعتياد
25	ثالثا : التمتع بالأهلية
26	رابعا : القيد في السجل التجاري
27	الفرع الثاني : الاعتماد المسبق والتسجيل في الجدول الوطنى للمرقى العقارى
27	أولا: الحصول على الاعتماد وإجراءاته
32	ثانيا : التسجيل في الجدول الوطنى للمرقين العقارين
35	المطلب الأول: مهام وصفات المرقى العقارى
35	الفرع الأول: المهام المسندة إلى المرقى العقارى
36	أولا : المهام الترقية
37	ثانيا : المهام التقنية
37	ثالثا : الوظيفة التمويلية
38	الفرع الثاني: صفات المرقى العقارى
39	أولا: المرقى العقارى المستثمر
41	ثانيا : المرقى العقارى التاجر
الفصل الثانى - أحكام ممارسة مهنة المرقى العقارى وجزاء الإخلال به	
43	تمهيد
43	المبحث الأول: التزامات المرقى العقارى التعاقدية
44	المطلب الأول: الالتزامات الخاصة بحجز أو البيع العقار قبل الإنجاز
44	الفرع الأول : الالتزامات المرقى العقارى فى عقد حفظ الحق
46	أولا : الالتزامات المترتبة قبل إتمام الإنجاز
46	ثانيا : الالتزام بتحرير عقد البيع ونقل الملكية لفائدة الحجز
48	الفرع الثانى : التزامات المرقى العقارى فى عقد البيع على التصاميم
49	أولا : التزامات المرقى العقارى فى فترة الإنجاز
50	ثانيا : التزام المرقى العقارى بالمطابق والضمان
52	المطلب الثانى : الالتزامات المشتركة فى عقود بيع العقار قبل الإنجاز

52	الفرع الأول : التزام المرقي العقاري بالاعلام و التزامه باكتساب مختلف التأمينات
52	أولا : التزام المرقي العقاري بالإعلام
55	ثانيا : التزام المرقي العقاري باكتساب مختلف التأمينات والضمان
57	الفرع الثاني : الالتزام بالتسليم خلال الأجل المتفق عليه
57	أولا : الالتزام بالبناء
60	ثانيا : الالتزام بتسليم البناية
66	المبحث الثاني : جزاء الإخلال بالالتزامات
66	المطلب الأول : المسؤولية المدنية للمرقي العقاري
67	الفرع الأول : المسؤولية المدنية
67	أولا : أركان قيام المسؤولية العقدية
73	ثانيا : إلزامية التأمين بالمسؤولية المدنية للمرقي العقاري
74	الفرع الثاني : المسؤولية المدنية العشرية
75	أولا : شروط قيام المسؤولية العشرية
77	ثانيا : التأمين على المسؤولية المدنية العشرية
78	المطلب الثاني : العقوبات الجزائية المترتبة عن مخالفة المرقي العقاري التزاماته المهنية
79	الفرع الأول : ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد
79	أولا : جريمة انتحال الألقاب
86	ثانيا : جريمة نصب المرقي العقاري على المقتني
89	الفرع الثاني : جريمة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة
89	أولا : الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
84	ثانيا : الجزاء المترتب على عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
96	خاتمة
98	قائمة المراجع
109	الملاحق
	فهرس
	ملخص الدراسة

ملخص

المركز القانوني للمرقي العقاري عرف تطوراً كبيراً، بحيث لم يعد يقتصر عمله على عمليات البناء لمختلف المشاريع السكنية، بل امتد دورهم إلى القيام بعمليات أخرى في كل القانون الجديد، بالإضافة إلى ذلك فقد نص هذا القانون على إجراءات جديدة لتنظيم مهنة المرقي العقاري من خلال ضبط الحقوق والالتزامات التي تقع عاتقه، ونظم العلاقة بين المرقين العقاريين وجميع الأشخاص المهنية المتدخلة في عمليات البناء عبر جميع المراحل التي تمر بها عملية هذه السكنات.

أما عقد بيع على التصاميم من أهم العقود في نشاط الترقية العقارية، وهو يعرف بالعقد الرسمي المسجل والمشهر، يلتزم فيه البائع بصفته مرقي عقاري بإنجازه وإتمامه من خلال الأجل المحدد في العقد وكذلك بالمواصفات المطلوبة، والمطابقة لقواعد البناء والتعمير وتسليم البناية للمشتري بصفته مستفيد مقابل دفعة تسبيقات أو دفعات مجزأة.

وتعتبر المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري من الأمور المستحدثة في قانون الترقية العقارية الجديد، من أجل معالجة الثغرات الموجودة في القانون السابق.

The legal center of the real estate promoter has known a great development, so that its work is no longer limited to construction operations for various housing projects, but their role has extended to carrying out other operations in all the new law, in addition to that, this law stipulates new procedures to regulate the profession of real estate promoter through controlling rights. And the obligations that fall upon him, and the systems of the relationship between the real estate developers and all the professional persons involved in the construction operations through all the stages of the process of these housing units.

As for the sales contract on designs, it is one of the most important contracts in the real estate promotion activity. It is known as the official registered and notarized contract, in which the seller, as a real estate promoter, is obligated to complete and complete it within the period specified in the contract as well as with the required specifications, conforming to the rules of construction and reconstruction, and handing over the building to the buyer as a beneficiary in exchange for an advance payment. or split payments.

The criminal responsibility of the real estate promoter is one of the new issues in the iron real estate promotion law, in order to address the gaps in the previous law.