

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
كلية الحقوق



مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي تخصص هيئة و تعميمير
الموسومة ب:

الاطار القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري

• إشراف الأستاذ : د/ بن داود حسين

• إعداد الطلبة :

– بن سليمان دليلة

– خليفة بغدوش ليندة

لجنة المناقشة :

د/ بوزيد وردة..... رئيسة اللجنة

د/ بن داود حسين..... مشرفا

د/ طحورور فيصل..... مناقشا.

السنة الجامعية : 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨

شكر وعرفان

نتقدم بجزيل الشكر وكثيرا من الامتنان إلى أستاذنا الذي كان له كل الفضل في إنجاز هذا العمل وعلى كل كلمة وعلى كل مساعدة وصبر وعلى النصائح والتوجيهات قيمة كما نشكره على رحابة صدره

إلى كل أساتذتي في تخصص قانون التهيئة و التعمير بجامعة محمد البشير الإبراهيمي وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.

إهداء

بعد الحمد والثناء على الله والصلاة والسلام على نبينا محمد صلى عليه وسلم
أهدي ثمرة عملي إلى من كان عطائها خير زاد لي في هذه الدنيا، إلى من حملتني وهنا
على وهن ورسمت طريقي إلى رمز العطاء الأبدي إلى من زرعت فيا حب العمل
والسعي أُمي أُمي أُمي حفظها الله
إلى من أرادني ناجحة إلى عزيز النفس ولم يتوانى لحظة في جعلني كذلك باذلا كل جهد
إلى قرة عيني وإلى سندي في الحياة أبي حفظه الله لنا
إلى أخواني صباح و أمال و ماسيسليا الغاليات
إلى زوجي العزيز مهدي حفظه الله
وإلى زميلتي في هذا العمل وفقها الله
إلى الصديقات : أميرة ، صبرينة ، سلمى

تينهينان

إهداء

بعد الحمد والثناء على الله والصلاة والسلام على نبينا محمد صلى عليه وسلم
أهدي ثمرة عملي إلى من كان عطائها خير زاد لي في هذه الدنيا، إلى من حملتني وهنا
على وهن ورسمت طريقي إلى رمز العطاء الأبدي إلى من زرعت فيا حب العمل
والسعي أمني أميأمني حفظها الله
إلى من أرادني ناجحة إلى عزيز النفس ولم يتوانى لحظة في جعلي كذلك باذلا كل جهد
إلى قرة عيني وإلى سندي في الحياة أبي حفظه الله لنا
إلى أخواني شهناز و سلمى و مارية الغاليات
و أخي عبد الرؤوف حفظه الله
إلى زوجي العزيز امين حفظه الله
وإلى زميلتي في هذا العمل وفقها الله
وإلى الصديقة العزيزة : خلود
وإلى كل خالاتي و بناتهم حفظهم الله

إيمان

مقدمة

مقدمة:

يعتبر السكن حق من الحقوق الملازمة للإنسان من لحظة وجوده ، بإعتباره من أكثر الحاجات الاجتماعية الحساسة ، و أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، حيث كرسته الجزائر كحق دستوري في الدساتير السابقة ، و أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن دون سكن لائق " و قد عانت الجزائر ولازلت تعاني من مشاكل السكن إلى يومنا هذا ، و لم تستطيع الوفاء باحتياجات المواطن ، ورغم كل المجهودات المعتبرة إلا أن الدولة عجزت بمفردها على النهوض بهذا القطاع مما أدى إلى تفاقم أزمة السكن خاصة مع التزايد السكاني و النزوح الريفي ، مما دفع الدولة للبحث عن بدائل لحل هذه الأزمة بإشراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية.

حيث ظهر أول قانون والمتمثل في القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04¹ المتعلق بالترقية العقارية¹ و الذي أعتبر بمثابة قفزة نوعية أدت صراحة إلى بعث هذا النشاط، و فتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز المشاريع السكنية ، ولقد كان الهدف الأساسي للمشروع من خلال إصدار هذا القانون هو محاولة إشراك الخواص في السياسة السكنية للدولة عن طريق إنجاز بعض البرامج لتلبية الحاجات الاجتماعية و كانت أعمال الترقية في ظل هذا القانون مدنية ، ولقد أعطى هذا أولوية للترقية العقارية العامة على حساب الترقية الخاصة .

وبصدور دستور 1989² و تحرير المعاملات ، لم يعد قانون 07/86 يتماشى مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر ، فظهر إطار قانوني جديد للترقية العقارية

¹ القانون 07/86، المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10، المؤرخة في 1986/03/05

² دستور الجزائر 1989 ، الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 09-18، ج ر العدد 6، المؤرخ في 1989/20/08

تجسد في صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية¹، خلال هذه الفترة تميز النشاط العمراني بسرعة الوتيرة التي صاحبها في الكثير من الأحيان رداءة النوعية و الأخطاء التقنية و الفنية ، و إصطلاح هذا المرسوم التشريعي 03/93 على القائم بالإنجاز المتعامل في الترقية العقارية و تميز هذا النص بالغموض من حيث تحديد مدى مسؤولية المتعامل في الترقية العقارية مقارنة بالمساهمين معه من مهندسين و مقاولين و التقنيين في مواجهة المقتنين .

وبذلك صدر القانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية² أين اصطلح على القائم به تسمية المرقى العقاري كمحرك لمختلف لعمليات المشكلة لهذا النشاط و الشروط التي من شأنها تحدد بدقة مهنة المرقى العقاري و بما أن النشاط المنظم في القانون 04/11 هو عملية البيع المصاحبة أو التالية بعد عملية البناء و تحدد مسؤوليات المرقى و وضع مداها ، ووضح مسؤوليات المتدخلين معه في مواجهة المقتنين ، و عمل على تنظيم التزامات المرقى بهدف التقليل من النزاعات المترتبة على التجاوزات الحاصلة في السابق .

أسباب إختيار الموضوع :

سبب إختيارنا هذا الموضوع هو المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر و دور نشاط الترقية العقارية في الحد من هذه الأزمة الخانقة على مدى سنوات و سبب أيضا هو تجاوز المرقين العقاريين لإلتزامهم و البحث عن الثغرات القانونية من أجل تمرير مشاريعهم .

¹ المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر ، العدد 14 ، المؤرخة في 03/03/1993.

² القانون 04/11، المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ، العدد 14، المؤرخة بتاريخ 06 مارس 2011 .

ومن الناحية أخرى النوعية الكارثية في البناء أو في الأرضية المستخدمة و الذي يسبب في تهدم البنايات .

و أيضا من بين الأسباب تجاوز أجل التسليم و عدم الإلتزام بالمدة المحددة للإنجاز والتي من شأنها أن تحدث ضرر معنوي و مادي للمقنتي .

أهداف الدراسة :

يهدف موضوع بحثنا إلى تبيان الإطار القانوني للمرقي العقاري العقاري وذلك للحد من التجاوزات التي عرفت هذه المهنة في السابق و إعادة الاعتبار لها من خلال القانون 04/11 بحيث تضع إلتزامات لممارسة هذه المهنة و المسؤولية الواقعة أيضا على عاتق المرقي و كذا العقوبات التي تفرض عليه في حالة الإخلال بالإلتزاماته .

الصعوبات و العراقيل :

تجدر الإشارة إلى أن أهم مشكل واجهنا في إجراء هذا البحث قلة المراجع المتعمقة في الموضوع ،وكذا إنتشار فيروس كورونا في فترة إنجاز هذا العمل وحال دون الإنتقال إلى مكتبة الجامعة أو المكتبات الجامعية للولايات الأخرى بسبب انتشار الفيروس من جهة ومن جهة أخرى غلق كل أنواع المواصلات بين الولايات وكذا داخل الولاية مما شكل عائقا كبيرا بالنسبة لنا ،هذا ما أدى إلى استعنا بتحليل نصوص قانونية وكذا دراسات سابقة .

إن دراسة هذا الموضوع تثير الإشكالية التالية :

ماهي الأحكام التي جاء بها المشرع الجزائري لتنظيم مهنة المرقي العقاري ؟

وهي الإشكالية التي تتفرع منها السؤالين التاليين :

- ما هو الإطار النظري لمهنة المرقى العقارى بموجب القانون 04/11 ؟

-كيف نظم المشرع الجزائري مسؤولية على المرقى العقارى ؟

المنهج المتبع :

يتمحور موضوع دراستنا حول الإطار القانوني للمرقى العقارى في التشريع الجزائري وراثينا أن نعتد على المنهجى الوصفى التحليلي، وذلك بالتطرق إلى أحكام القانون 04 / 11 والمراسيم التنظيمية ووصف مهنة المرقى و شروط ممارستها .

لقد قسمنا الموضوع إلى :

الفصل الأول: تجده تحت عنوان الإطار المفاهيمي للمرقى العقارى، يتضمن مبحثين المبحث الأول ينطوي تحت عنوان، مفهوم المرقى العقارى .

المبحث الثاني : إكتساب صفة المرقى العقارى .

الفصل الثاني : نجده تحت عنوان مسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري ،ينطوي تحته مبحثين المبحث الأول تحت عنوان المسؤولية المدنية للمرقى العقارى .

المبحث الثاني : خصصناه للحديث على المسؤولية الإدارية و الجزائية للمرقى العقارى الإدارية و العقوبات الجزائية.

الفصل الأول

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري.

إن مهنة المتعامل في الترقية العقارية أهمية بالغة، و تكسب أهميتها من أهمية نشاط الترقية العقارية في حد ذاته، و تحديدا من حساسية قطاع السكن.

لذلك كان على المشرع أن ينظمها لأن المتعامل في الترقية العقارية يعتبر من المشاركين الأساسيين في النشاط العقاري خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93، وفتح المجال أمام المتعاملين الخواص ، الذين أصبحوا يشكلون نسبة معتبرة في مجال نشاط الترقية العقارية ، بعدما كان في السابق حكرا على المتعاملين العموميين.

و تجدر الإشارة بداية إلى أن المتعامل في الترقية العقارية تطلق عليه العديد من التسميات كالمرقى العقاري، المتعامل العقاري، المتعهد بالترقية العقارية،.... وعليه سنبين من خلال هذا الفصل مفهوم المرقى العقاري ،و أنواعه في المبحث الأول، أما في المبحث الثاني فسنستطرق الى تحديد الآثار القانونية لاكتساب صفة المرقى العقاري.

المبحث الأول : مفهوم المرقى العقاري

يرتبط مصطلح المرقى العقاري أساسا بنشاط الترقية العقارية . فالشخص الذي يقوم بنشاط الترقية العقارية يعتبر مرقى عقاري ، و أمام التطورات الاقتصادية و التوجيهات الجديدة للدولة أصبح المرقى العقاري له أهمية كبيرة في مجال الترقية العقارية ، خاصة في تنفيذ برامج و مخططات الدولة السكنية .

فممارسة هذه المهنة تتطلب مجموعة من الشروط و المؤهلات سواء كانت مادية أو تقنية ، كل هذا من أجل التحكم في عملية الترقية العقارية التي تتطلب العديد من المهنيين كالمهندسين و المقاولين و التقنيين في ميدان البناء و التعمير ، لهذا قام المشرع بإصدار قانون ينظم هذه المهنة و يضع لها شروط ممارستها .

المطلب الأول : تعريف المرقى العقاري

لتحسين أنشطة الترقية العقارية و دعمها تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 4 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،ومن خلال هذا القانون تم تعريف المرقى العقاري بأنه: "يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".¹

الفرع الأول : تحديد المعنى اللغوي و الاصطلاحي للمرقى العقاري

عرف المشرع الجزائري مصطلح المرقى العقاري بموجب القانون 04/11، لأنه المصطلح الأصح، وعلى عكس ما كان يطلق عليه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 بالمتعامل في الترقية، فمن هذا المنطلق سوف نتطرق إلى المدلول اللغوي أولا و الاصطلاحي للمرقى العقاري ثانيا.

أولا : التعريف اللغوي

إن مصطلح المرقى العقاري مركب من كلمتين، المرقى و تعني المتعهد بالبناء تختلف التسمية من بلد إلى آخر حسب الوظيفة التي يلتزم بها.²

أما كلمة عقاري فهو نسبة إلى العقار و هو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض و المنزل،³ فهو مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تتوافق مع

¹ قانون رقم 04/11، متعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية.

² عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية الجديد، كتاب الترقية العقارية ملتقى وطني للترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص 111 .

³ عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، عربي فرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2004، ص 364.

مجال نشاط الترقية العقارية.¹

ثانيا : التعريف الاصطلاحي

إصطلاحا يعتبر المرقى العقاري بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهياً لوعاء العقاري لهذا الغرض،² فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم في إطار مهنته أو بصفة عرضية بإبرام عقود ترقية عقارية لصالح رب العمل ،قد يكون مقاولا أو مشيدا أو موكلا.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي و الفقهي و القضائي للمرقى العقاري

في هذا الفرع سنتطرق الى التعاريف التي جاء بها التشريع الجزائري للمرقى العقاري أولا الفقه ثانيا و القضاء ثالثا.

أولا : التعريف التشريعي

لقد كان تدخل المشرع الجزائري منذ بداية تنظيمه لنشاط الترقية العقارية حسب تطور المنظومة القانونية فحسب نص المادة 8 من القانون رقم 07/86 كان يطلق عليه المكتتب³ بحيث تسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي له جنسية جزائرية ، اكتتاب عقد حفظ الحق الذي يسمح له بحجز سكن طور الانجاز و يستثنى الأشخاص و الهيئات العمومية التي يخول لها قانونها الأساسي ذلك.

¹ المادة 15 من القانون رقم 04/11 .

² المادة 15 الفقرة 3 من القانون رقم 04/11.

³ المادة 8 من الفقرة الاولى من قانون رقم 07/86 فتح الاكتتاب قصد انجاز عمليات الترقية العقارية لكل شخص طبيعي او معنوي، ذي جنسية جزائرية ،قادر على التفاوض و التعاقد بالتزام بإبرام الاتفاقية ،و يستثنى من ذلك الاشخاص ، الهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك و البناء الذاتيون ،و الفرادى أو المنتظمون في تعاونيات عقارية الذين يبقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليه.

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

و بالرجوع إلى نص المادة 6 من نفس القانون نجدها تجيز هذا الاستثناء و تتناقض مع نص المادة 8 المذكورة أعلاه¹ ، بالرغم من عدم إمكانية إضفاء الصفة التجارية على الأشخاص التي تبني لتلبية حاجاتها العائلية أو الخاصة والتي لا تهدف لتحقيق الربح غير أن هذا القانون أجاز ذلك كونه يعتبر الترقية العقارية عملا مدنيا له طابع اجتماعي، تهدف لتلبية الحاجة إلى السكن.

أما بالنسبة للمرسوم التشريعي 03/93 متعلق بنشاط الترقية العقارية و الذي ألغى بموجبه المشرع القانون 07/86 فهو أول نص قانون متعلق بالترقية العقارية استعمل مصطلح متعامل في الترقية العقارية للتعبير عن القائم بنشاط الترقية العقارية، إذ تنص المادة 3 الفقرة واحد على أنه يدعى " كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 أعلاه متعاملا في الترقية العقارية "فقد استثنى الشركات المدنية العقارية التي تقوم بعمليات عقارية لتلبية حاجاتها الخاصة و لأتباعها تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية.²

غير أن النص الفرنسي للمادة 3 المذكورة أعلاه كان أكثر دقة باستعمال مصطلح مرقى عقاري promoteur immobilier: فهو القائم بنشاط معين ومطور للعقار فدوره كان يقتصر على العمليات و نشاطات الترقية العقارية ولا يشمل كل الأعمال التي يقوم

¹ المادة 6 : تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية و الهيئات و الأشخاص الأتية أوصافهم :

-الجماعات المحلية طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.

-المؤسسات و المقاولات و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الاساسي .

-الخواص القائمون بالبناء الذاتي ،سواء اكاموا فرادى ام منتظمين في تعاونيات عقارية.

-الأشخاص الطبيعيون او المعنويون الخاضعون للقانون الخاص.

² مسكر سهام ،التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ،رسالة دكتوراه ،تخصص قانون عقاري وزراعي ،كلية الحقوق و العلوم الادارية ،جامعة الاخوة منتوري ،قسنطينة ،2015-2016 ،ص17 .

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

بها كل شخص طبيعي أو معنوي بل وظائف و نشاطات محددة قانونا من مجموع العمليات العقارية و النشاط العقاري.¹

نستنتج مما سبق أن المادة 03 غير دقيق حيث يفهم منه أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار تكون موجهة للاستعمال السكني، و هو ما يترتب عليه أن المقاول أو المهندس المعماري هم متعاملون في الترقية العقارية لأنهم جميعا يساهمون بعملهم في الانجاز التجديد و هذا غير صحيح، فالمرشح من خلال المرسوم التشريعي 93-03 لم يأخذ بمعيار تولي زمام المبادرة و العناية في انجاز المشروع العقاري²

و هكذا بقي مصطلح المرقى العقاري غير واضح لفترة طويلة إلى أن صدر قانون 04/11 الذي فصل بين نشاط كل من المقاول و المرقى العقاري ، حيث وضع المشرع تعريفا واضحا لكل منهما ،فهو بعد أن عرف نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية من خلال المادة 3 ف 10 من هذا القانون انتقل في نفس المادة في فقرتها 16 إلى تعريف المرقى العقاري على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة و تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم أو بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة تأهيل الشبكة قصد بيعها أو تأجيرها".

أما المقاول حسب ما ورد في المادة 3 ف 11 من نفس القانون فهو " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية " .³

¹ عبد الحليم بن مشري-فريد علواش ،مرجع سابق،ص111

² مسكر سهام ، مرجع سابق ، ص 17.

³ المادة 3 من القانون 04/11.

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

و عليه فلا يكفي في نظر المشرع لاعتبار الشخص مرقيا عقاريا أن يقوم بعمل من الأعمال المذكورة في الفقرة 16 من المادة 03 ، بل لابد أن تتوفر في صفة المبادرة في القيام بهذا العمل تفريقا لمهنة المرقى العقاري عن بقية المهن المعمارية الأخرى، ولا يمكن اكتساب صفة المرقى العقاري من طرف المقاول حتى و لو التزم بتشييد البناء أو الترميم أو إعادة التأهيل ... فهو ملزم بتسليم العمل مقابل أجره عن أعماله.¹

كما لا يمكن لأي شخص اكتساب هذه الصفة ما لم تتوفر فيه الشروط المنظمة في الموسم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 2013/02/26 و المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.²

و لضبط هذه المهنة المرقى العقاري اتجه المشرع الجزائري إلى توسيع نشاطات الترقية العقارية و ضيقها في تحديد الشخص الذي يكتسب صفة المرقى العقاري ليكون مؤهلا لممارستها بهدف غلق المجالات للتجاوزات تطبيقا لأحكام الترقية العقارية السابقة ، ومحاربة الشركات الترقية الوهمية فرخص فقط للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري و الجدول الوطني و الذين يمتلكون المهارات في هذا المجال و القدرات المالية الكافية للمبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار.³

ثانيا : التعريف الفقهي و التعريف القضائي

غياب تعريف فقهي أو قضائي للمرقى العقاري أو لنشاط الترقية العقارية بصفة عامة و السكن الترقوي بصفة خاصة ، وذلك راجع لحدثة العقد في التشريع الجزائري لهذا ارتأينا الاستئناس ببعض المفاهيم القانونية للمرقى العقاري لأساتذة القانون في بعض التشريعات الأخرى .

¹ مسكر سهام ، مرجع سابق ، ص 19.

² المرسوم التنفيذي رقم 96/13 ، المؤرخ في 2013/02/26 ، ج ر ، العدد 13 ، المؤرخ في 2013/03/06 ، ص 16.

³ المادة 4 من قانون 04/11.

بالرجوع إلى الفقه الفرنسي باعتبار موضوع الترقية العقارية من المواضيع التي خاض فيها هذا الفقه فقد عرفها كل من الأستاذين philippe et malinvaud : jestaz philippe المرقى العقاري على أنه : " الوكيل الاقتصادي الذي يتول مهمة بناء بناية أو عدة بنايات لينقل ملكيتها إلى شخص أو عدة أشخاص تطلق عليهم تسمية مكتسبي الملكية "

في حين عرفه الأستاذ christantopalov بأنه " الوكيل الاجتماعي الذي يضمن تسيير رأس المال و تحويله إلى بضاعة سكنية " ¹.

كما يرى الاتحاد الوطني للمرقين العقاريين الفرنسي بأنه : " كل شخص طبيعي او معنوي تكون مهمته المبادرة بالقيام بعملية التشييد العقاري و تحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات المختلفة من دراسة و تصميم و تنفيذ و تمويل العملية العقارية " ².

أما تعريف القضاء الفرنسي للمرقى العقاري فيستنتج من خلال اجتهادات محكمة النقض الفرنسية التي تعتبره كل شخص يأخذ زمام المبادرة في المجال العقاري فهو المشيد ومن يباشر أعمال هامة في التجديد قبل بيع البناية ، و هو الذي يأخذ مقابلا ماليا لأعماله ³

نستخلص من هذه التعريفات بان المرقى العقاري لا ينشئ عقد البيع تحت الإنشاء في التشريع الفرنسي بل هذا العقد هو الذي يعطي له هذه الصفة فلا وجود له بدون هذا العقد بخلاف المشرع الجزائري الذي جعله الشخص المؤهل قانونا للمبادرة بهذه المشاريع

¹ نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم تخصص قانون ، كلية الحقوق بود واو ، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس ، 2017-2018 ، ص 22.

² جمال عبد الرحمن محمد علي ، التزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية ومدى حقة في الرجوع على المؤمن له و الغير المسؤول ، بدون دار النشر ، مصر ، دون سنة ، ص 106.

³ مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 25.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

العقارية فهو الذي ينشئ هذه العقود و هو رب العمل المسؤول عن كل هذه العمليات العقارية.

في غياب تنظيم تشريعي لعقد البيع تحت الإنشاء في القانون المصري عرف الأستاذ سمير عبد السميع الأودن بائع العقار بأنه : "الشخص الذي يلتزم ببناء العقار خلال مدة معينة ، يستوي أن يقوم بالبناء بنفسه أو عن طريق غيره ، و هذا الالتزام يستمر بإنهاء عمليات البناء حتى اكتم الوجود العقار فعليا"¹.

و قد عرفه الدكتور عبد الرزاق حسن حسين : "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي تعهد إليه من طرف رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري و ذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل و إدارة و إبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب"².

المطلب الثاني : أنواع المرقى العقاري

طبقا للمادة 3 من القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية قد يكون المرقى العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، هذا الأخير الذي يكمن أن يكون شخصا معنوي عام أو خاص لذلك فالمرقى العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة.

و يسمى المرقى العام أو العمومي و قد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، و يسمى المرقى العقاري الخاص .

¹ سمير عبد السميع الأودن ،تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء ،الطبعة الاولى ،مكتبة الاشعاع الفنية ،مصر ،2001 ،ص51.

² عبد الرزاق حسن حسين ،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقال البناء ،الطبعة الاولى، بدون دار النشر، مصر 1987 ،ص542.

الفرع الأول :المرقى العقاري العام :

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في الجماعات المحلية (البلدية و الولاية) و دواوين الترقية و التسيير العقاري، و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و أخيرا مؤسسة ترقية السكن العائلي، تم إلغاء هذه المؤسسة و تم تعويضها بمؤسسة الترقية العقارية .

أولا :الجماعات المحلية :

الجماعات المحلية حسب دستور سنة 1996¹ هي البلدية و الولاية ، فقد منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية و هذا بموجب نص المادة 6 من قانون رقم 08/86 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي : تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية : الجماعات المحلية طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها².

و لكن بالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية، إلا أنها لاتزال تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية، فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الولايات المحلية فيما بعض السكنات الاجتماعية التساهمية ،دون السكنات الترقية³، كما تتلقى تدعيمات من طرف المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية ،عن طريق المساهمة في عملية البيع بالإيجار و أيضا في تسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن.

¹ دستور الجزائر 1996، ج ر العدد 76 المؤرخة في 1996/12/8

² بوسته إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية-، دار الهدى، دون طبعة ،عين مليلة ،الجزائر، 2011 ص 59-60.

³ سهام مسكر ،بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية -دراسة تحليلية- ،مذكرة ماجستير ،تخصص قانون عقاري زراعي ،كلية الحقوق ،جامعة البليدة ،2005 ،ص55.

ثانيا :دواوين الترقية و التسيير العقاري:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 و بالتحديد المادة 1/1 فقد تم تغيير دواوين الترقية و التسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم و المدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري¹، و تعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية، ذات طابع صناعي و تجاري، فهي تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي و تخضع لواعد القانون التجاري و هذا من حيث القيد في السجل التجاري و حرية الإثبات وشهر إفلاسها²، وقد عرف المرسوم التنفيذي رقم 147/91 تعديلا في بعض مواد المرسوم التنفيذي رقم 08/93.³

تمارس دواوين الترقية و التسيير العقاري نشاطها على كامل التراب الوطني ، وتتولى في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا ، و تتكلف علاوة على ذلك بالترقية العقارية على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه و العمل على ترميم و صيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار إليها⁴، كما تقوم بإيجار السكنات و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي.⁵

¹ مرسوم تنفيذي رقم 147/91 ، مؤرخ في 12/05/1991 ، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، ج ر ، عدد25، المؤرخة في 25/05/1991.

² اومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04/11 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2015 ، ص39.

³ مرسوم تنفيذي رقم 08/93 ، مؤرخ بتاريخ 02/01/1993 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 147/91 ، ج ر ، عدد2 ، المؤرخة في 06/01/1993.

⁴ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 197/91 .

⁵ المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي.

ثالثا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره :

أنشئت مؤسسة ترقية السكن العائلي سنة 1984 بصدور المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي و تحويل أملاكه و حقوقه و التزاماته ،و تعتبر مؤسسات ترقية السكن العائلي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي.¹

ولقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية وما يفسر و يؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية² هو نص المادة 2 من المرسوم 148/91 التي حددت مهامها في هذا المجال و المتمثلة في :

- ترويج و تطوير السوق العقارية و ترقيتها.

- تأطير و تنشيط الأعمال التالية:

القضاء على السكن غير الصحي.

تغيير البيئة الحضرية.

إنشاء مدن جديدة.

1- مؤسسات ترقية السكن العائلي :

عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي eplf التي تم حلها وتأخذ على عاتقها طلبات

¹ بوسنة ايمان ،المرجع السابق ، ص67.

² عربي باي يزيد ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص القانون العقاري كلية الحقوق ،قسم العلوم القانونية ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009- 2010 ، ص 33- 34 .

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط اقل أو ما يساوي 80 ألف دينار، الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي.¹

و تختص هذه المؤسسة في :

- اقتناء الأراضي الضرورية و تهيئتها، لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها و ذلك فيما يخصها
- تكوين جمعيات و تعاونيات عقارية و مساعدتها إداريا و تقنيا
- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية ،لجمع حصص المترشحين و الجمعيات و الجماعات المحلية.²

ثانيا : المرقى العقاري الخاص

ظهر المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات و التي هيا عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية سكن عائلي.³

لذا كان يكتسب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون الراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك و بصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وجد في ظله المكتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص .

كما يتمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون

¹ أومحمد حياة ، المرجع السابق ،ص40.

² بوسنة ايمان ،المرجع السابق ،ص68.

³ مادة 2 من الامر رقم 92/76 ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

الخاضعون للقانون الخاص¹، إما في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري من خلاله ظهر المتعامل الخاص هو شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة²، وعلى هذا يكون المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ما جاء به هذا المرسوم

- أو يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر رقم 92/76 و القائمة بعمليات الترقية العقارية بمفهوم المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.³

- أو الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص الذي هو عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال نشاطات الترقية العقارية، و يكون المرقى العقاري على راس هذه الشركة التي تظهر في أن واحد كشركة بناء و شركة بيع، و شركة تجديد و انجاز طبقا للقانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.⁴

المبحث الثاني : اكتساب صفة المرقى

نظرا للمشاكل والتدخلات التي عرفت مهنة المرقى العقاري، وبسبب غياب قواعد قانونية التي تضبط هذه المهنة سابقا، فإن القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلقة بالترقية العقارية لم يعطي شروطا دقيقة لاكتساب صفة المرقى واستثنى منه فقط

¹ قطوش فوزي، لدغم شيكوش عبد الرزاق، التزامات المرقى العقاري و الضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماستر اكايمي، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017 ص7.

² مادة 3 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر .

³ عربي باي يزيد ، مرجع سابق، ص36.

⁴ او محمد حياة، مرجع سابق، ص 43.

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

بعض أشخاص و هيئات لأنهم خاضعون لإجراءات منطبقة عليهم¹، فقد عمل المشرع على إعادة الاعتبار لهذه المهنة من خلال المرسوم التشريعي 08/93 المؤرخ 03/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، لكن لم يوفق لأنه أعطى دلالات واسعة مرتبطة بالممارسات والأنشطة التي يقوم بها المرقى العقاري والالتزامات الواقعة على عاتقه ولم يحددها في شروط .

ومن ثم ظهر القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي عمل على وضع حد للتجاوزات من خلال قوانين و مراسيم تنفيذية لتنظيم هذه المهنة حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى ضوابط ممارسة مهنة المرقى العقاري ، ونتناول في المطلب الثاني التزامات المرقى العقاري .

المطلب الأول :ضوابط ممارسة مهنة المرقى العقاري

لقد سمح المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل بالأعمال التجارية ممارسة نشاط الترقية العقارية، إضافة إلى ضرورة توفره على مؤهلات اللازمة لهذه المشاريع²، وهذا ما نلاحظه من خلال القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية حيث نصت المادة 3 منه على الطبيعة التجارية البحتة لممارسة مهنة المرقى العقاري وهو ما يجعل هذه العملية تخضع لأحكام التجارية بحكم طابعها التجاري.

¹ المادة 8 القانون 07-86 المتعلقة بالترقية العقارية .

² زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة و العولمة ، الجزائر ،العدد الأول، سنة 2015 ص 16

الفرع الأول : اكتساب صفة التاجر

إن المشرع بتبنيه للطبيعة التجارية في الترقية العقارية، فإنه يكيف ذلك على أساس شراء المرقى العقاري قطع أرضية ثم يقوم بإعادة بيعها في شكل مباني.¹

ولقد نصت المادة 19 من القانون 04-11 صراحة على خضوع مهنة المرقى العقاري للأحكام التجارية و القانون التجاري، ولاكتساب المرقى صفة التاجر ينبغي توفر الشروط المنصوص عليها في القواعد العامة و القوانين و المراسيم التنفيذية التي تنظم الممارسات التجارية و المتمثلة في التمتع بالأهلية و القيد في السجل التجاري .

أولاً: الأهلية التجارية

إشترط المشرع في من يماس نشاط الترقية العقارية سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً وأن تتوفر لديه الأهلية القانونية التي تأهله لممارسة التجارة.¹

إذ يلزم لاعتبار الشخص تاجراً أن يكون له الأهلية اللازمة لإحتراف التجارة، والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص لصدور العمل القانوني منه، وهذا ما أكدت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 04-12 على أن يكون المرقى العقاري متمتع بالأهلية التجارية لكن المشرع حددها ب 19 سنة في القانون المدني .

أما في ما يخص الترقية يجب أن يكون 25 سنة على الأقل، فضلاً عن إلزامية الجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي و الخضوع للقانون الجزائري بالنسبة للشخص المعنوي.

¹ ميلودي لخضر ، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية حقوق ، جامعة يوسف بن خدة ، سنة 2024 ص13

¹ ايمان بوسنة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه ، قانون أعمال سنة 2017 ص61.

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

يتضح من خلال المادة 6 أنه يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية ممارسة نشاط الترقية العقارية، حيث أن الشرط جد منطقي بالنظر إلى حجم المشاريع التي يبادر بها ويسيرها المرقى العقاري، وبالنظر لحجم الالتزامات و المسؤوليات التي تقع على عاتقه فالأمر يتطلب نضجا و عقلا و مهارات تفوق بكثير مجرد بلوغ سن الرشد المقرر في القانون المدني بتسعة عشر سنة².

ثانيا : القيد في السجل التجاري .

السجل التجاري وثيقة رسمية تسلم بصفة شخصية للتاجر أو الشركة التجارية يترتب عليه آثار قانونية ، وبهذه الصفة لا يمكن التنازل عليه أو كراؤه للغيره، ويحتوي على جميع البيانات و المعلومات التي تخص التاجر أو الشركة وهو سجل شامل لكل الأنشطة التجارية داخل الدولة أقر المشرع في 04/11 على ضرورة التسجيل في السجل التجاري من خلال المادة 4 منه" يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية "¹ وهذا ما يعطي للمرقى العقاري الصفة التجارية من خلال القيد في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، ويسلم له السجل التجاري الذي يعطيه صفة شخصية التاجر ،ويقوم بهذه العملية ضابط عمومي مؤهل قانونا لكل شخص طبيعي يتمتع بالحقوق المدنية و المعنوية، يقوم بالتعبير صراحة عن رغبته في امتهان الأعمال التجارية باسمه ولحسابه الخاص، أو باسم شخص معنوي، على أن لا يكون موضوع أي تدابير تمنعه من ممارسة النشاط أو لمهنة أو فقدان الأهلية المدنية.

² المادة 04 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط العقاري .

¹ زيتون زكرياء ، مرجع سابق ص 16.

الفرع الثاني : الحصول على الاعتماد

يعد الاعتماد بمثابة ترخيص لممارسة مهنة المرقى وذلك وفق عدة إجراءات شكلية وإدارية، حيث فرض المشرع على الأشخاص الراغبين في مزاولة مهنة المرقى العقاري حصولهم المسبق على الاعتماد يمنح لهم من قبل الوزير المكلف بالسكن.²

ويعتبر هذا الشرط من الشروط المستحدثة في القانون 04/11 ولم يكتفي المشرع بذلك فقط بل عمد على إصدار المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك جدول المرقين العقاريين الذي وضع من خلاله جميع المراحل التي لابد على الأشخاص الراغبين في الإلتحاق بهذه المهنة احترامها ، التقيد بها.

ومن أجل إعادة الاعتبار لهذه المهنة وضعت عدة شروط بالسماح للأشخاص المؤهلين لممارسة هذه المهنة ومن بينها :

أولا : بالنسبة للشخص الطبيعي :

-أن يكون عمر طالب الحصول على الاعتماد خمس وعشرين (25) سنة على الأقل .

-أن يكون من جنسية جزائرية.

-أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

-أن يتمتع بحقوقه المدنية.

-أن يكسب عقد تأمين ضد العواقب و المسؤولية المدنية و المهنية لنشاطات العقارية

² المادة 5 المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين .

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

ولقد أشارت المادة 02 من القانون 04/11 عن الأشخاص المستثنون من ممارسة مهنة المرقى العقاري بقولها : " لا يمكن أن يكون المرقين العقاريين منشئين أو مشاركين بالأفعال أو فعليا بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط لمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات التزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، السرقة و إخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتدليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات، النصب وإصدار شك بدون رصيد، رشوة الموظفين العموميين، شهادة الزور و اليمين الكاذبة و الغش الضريبي، الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية و المشطوبون تأديبيا و بصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات " .

ثانيا : بالنسبة للشخص المعنوي :

لقد عمد المشرع الجزائري على وضع مجموعة شروط ضرورية لتكيف مع الطابع الخاص لهؤلاء الأشخاص :

- أن يكون الأشخاص المعنوية خاضعة للقانون الجزائري .
- أن تثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز هذه المشاريع العقارية
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد الموانع القانونية التي نصت عليها المادة 20 من القانون 04/11 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية .

ينبغي للحصول على الاعتماد المسبق توفر المحلات اللازمة ذات الاستعمال التجاري وتكون مجهزة بجميع الوسائل اللازمة خاصة لتلك المتعلقة بوسائل الاتصال¹ وعند توافر جميع الشروط يمكن إيداع طلبات لدى المصالح المختصة لدى المكلفة بالسكن

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 84/12

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

¹، و عندما يكون الملف المقدم من طرف طالب الاعتماد كاملا يتم تسليم وصل استلام بذلك، مع ضرورة إرفاق بعض الوثائق الضرورية، والتي تتطلبها إجراءات الحصول على الإعتماد من طرف الإدارة المعنية ² .

ولقد نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 84/12 على ضرورة إلزام الوزير المختص بالإطلاع على الطلبات الاعتماد و يقوم بالرد على الملفات التي استوفت كل الشروط المحددة في آجال لا تتعدى 3 أشهر ابتداء من تاريخ إستلام الطلب. تتولى اللجنة المؤهلة لإعتماد المرقين العقاريين القيام ببعض المهام المخولة لها قانونا في إطار صلاحياتها المحددة بموجب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 84/12 والتي تتمثل في دراسة طلبات الاعتماد و الطعون لممارسة مهنة المرقى .

وفي حالة ابداء اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطلاب وفق النموذج المحدد بموجب قرار، وهذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية و بعد ذلك يوفى المرقى العقاري وزير السكن بالوثائق التالية :

-وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك و المسير.

-نسخة من مستخرج السجل التجاري.

-نسخة من رقم التعريف الضريبي.

-نسخة من وثيقة البنك محل الوفاء.

-نسخة من سند شغل المحل المستعمل ، وإلا تعرض إلى عقوبة السحب إما المؤقت أو النهائي للإعتماد.¹

¹ المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي

² شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرفى العقاري في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه ،قانون عقاري، فرع تهيئة و تعمير ،كلية القوق جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ،سنة 2015 ص76.

¹ المادة 20 من مرسوم التنفيذي 84/12

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

نلاحظ أنه من خلال وضع هذه الشروط و الضوابط و وضع اجراءات صارمة لممارسة مهنة المرقى العقاري، نصل إلى مرقين عقاريين أكفاء ورفع مستوى الجودة في المشاريع المنجزة من الناحية الفنية .

الفرع الثالث: التسجيل في جدول المرقين العقاريين .

يعد أهم شرط حسب المادة 4ف2 من قانون 04/11، إذ لا يسمح لغير المسجل بممارسة مهنة المرقى وهذا الجدول ممسك من قبل وزير السكن و العمران، و التسجيل يمنح مقابلته ترخيص لممارسة المهنة حسب الشروط الشكلية و الإدارية الموجودة في المادة 23 منه وممسك التسجيل و كفياته يحدد عن طريق التنظيم .

ولقد وضع المشرع شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين في المادة 24ف1 من المرسوم التنفيذي 84/12 والمتمثلة في :

بالنسبة للشخص الطبيعي :

- مستخرج من شهادة الميلاد 12
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدورها على 3 أشهر
- تثبت الكفاءة المهنية .

-نسخة من عقد الملكية أو إيجار المحل

-شهادة الجنسية و شهادة إقامة الطالب

-دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري و مسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي

بالنسبة للشخص المعنوي :

-نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي

-نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة

-نسخة من المدونات التي تم خلالها تعيين الرئيس و المدير العام أو المسير مالم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا .

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

-دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري و مسؤوليته المهنية المملوءة كما ينبغي
-إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية بالنسبة
للأشخاص الطبيعيين .

كما أضافت المادة 23من القانون 84/12 أن منح الاعتماد للمرقى العقاري يتطلب
إتباعه بتسجيل في جدول المرقين العقاريين، و يعد كترخيص قانوني لممارسة هذه المهنة
مع ضرورة القيام بمراعاة الإجراءات الشكلية و الإدارية .

ومن بين الشروط الأساسية لمزاولة مهنة المرقى العقاري نصت عليها المادة
12من القانون 04/11 يجب أن يكون المرقى العقاري من المحترفين وأن يكون له قدرات
مالية كافية ويكون له معارف و تقنيات و إلمام بقواعد البناء والتعمير والأحكام المنظمة
لنشاط الترقية العقارية، هذا الشرط يؤدي لا محال إلى استبعاد جميع الأشخاص الذين
ليست لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية.¹

- إضافة إلى ضرورة الاستعانة بخدمات المقاول لأن له مؤهلات و له معارف و
تقنيات و إلمام بقواعد التعمير و البناء و يسرع أكثر في وتيرة الأشغال، وهذا ما نصت
عليه المادة 16 من القانون 04/11 .

- أن لا يكون محل متابعة جزائية أي غير متابع بأي فعل من الأفعال الإجرامية
التي نصت عليها المادة 20من القانون 04/11.

يعتبر التسجيل آخر إجراء يمكن من خلاله اكتساب صفة المرقى وبصفة نهائية إذ
بعد الحصول على الاعتماد يتم تسجيل المرقى في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن .

¹ زهرة بن عبد القادر ، محمد رضا التميمي ، "دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع البناء" ، دراسة
تحليلية في القانون 04-11 ، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم
البواقي ، العدد 09 ص 171.

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

ويتوج هذا التسجيل بتسليم شهادة التسجيل والتي تعد ترخيصا لممارسة المهنة و يترتب عليها الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبدلة للترقية العقارية ويعتبر هذا التسجيل مرجع للاعتماد و المعلومات التالية:

- تعيين المرقى و مقره و رأسماله و رقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي و بنك محل الوفاء.

- هوية و عنوان الحائز أو الحائزين رأس المال وكذا هوية المسير.

- أي معلومات متعلقة بالمشاريع العقارية التي يادر بيها المرقى العقاري و المشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا تدابير التأديبية التي يكون قد تعرض لها¹

المطلب الثاني : إلتزمات المرقى العقاري في التشريع الجزائري

تعتبر الإلتزمات الواقعة على عاتق المرقى ضمانات تحمي المقتني ، والمقصود بالمقتني هو الشخص المستفيد من المشروع أو البناء الذي يقوم به المرقى العقاري ، وهي الإلتزمات التي يمكن حصرها كما يلي :

الفرع الاول : احترام مخططات التهيئة و التعمير

إن مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها في قانون 29/90 المؤرخ في 14 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 هي أدوات تعمير ملزمة للجميع ينبغي احترامها وعدم مخالفتها .

و تخضع مهنة المرقى العقاري في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به، كما لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها في المادة 05 من القانون 04/11.

¹ المادة 24 من المرسوم التنفيذي 84/12.

ويجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية.

كما يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني و الجمالي عند تصميم البناية¹.

الفرع الثاني:الحصول على تراخيص

لا يمكن للمرقى المبادرة بمشروع عقاري وبداية انجازه إلا بعد الحصول على ترخيص إداري حيث تنص المادة 04من القانون 04/11"يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"،وحسب المادة 06من نفس القانون فإن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة الهيكلة أو تدعيم عقاري تخضع إلى ترخيص إداري مسبق ، حيث يمنع القانون الشروع في هذه الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق من السلطات المعنية .

الفرع الثالث : الإلتزام بالإنجاز و المطابقة

إلتزام المرقى بالبناء و إتمام الإنجاز في الآجال المحددة ، وتقع على عاتق المرقى إكمال وجود العقار وجودا فعليا ، و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا لعملية الإنجاز و البناء بل اكتفى فقط بذكرها من خلال المادة 03من القانون 04/11"عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات استعمال ..".

¹ النوعي أحمد ،مجلة أفاق العلمية ، جامعة عمار تليجي ، الأغواط ، المجلد 11، العدد 4 رقم التسلسلي 21 ،سنة2019 ص245، 246

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

لقد عرفه الدكتور علي سليمان البناء على أنه " مجموعة من المواد سواء من الحجارة أو الطوب أو الخشب أو من الطين يشيدها الإنسان فوق الأرض أو في باطنها و إتصلت بالأرض اتصال قاراً مهما كان الغرض من إنشاءها أو مدة إستقرارها¹ .

كما ألزم المشرع المرقين العقاريين بضرورة إبرام عقود المقاولات في مجال إنجاز المشاريع العقارية² ومن خلال المادة 16 من القانون 04/11 فإن عقد المقاولات يخضع لأحكام القانون المدني طبقاً للمادة 549 قانون المدني الجزائري " المقاولات عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شئ أو أن يؤدي عمل مقابل أجر يتعهد به للمتعاقّد الآخر.³

تحديد مدة الإنجاز تكون اتفاق بين الطرفين وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 413/13 ترك تحديد الآجال لكل مرحلة من المراحل الأشغال للاتفاق¹ و الهدف المتوخى من تحديد آجل الإنجاز يتمثل في حماية المقتني من الضرر الذي يلحق به نتيجة ماطلة المرقى في إنجاز البناء محل الارتفاق في المدة التي تم تحديدها سلفاً .

الإلتزام بالمطابقة :

فمعناه يمكن أن يكون إنجاز وفقاً للمواصفات المطلوبة ويتوجب على المرقى العقاري إنجاز العقار وفقاً للمعايير المنصوص عليها قانوناً مما يضمن سلامة و متانة البناء، ويكون ذلك عن طريق شهادة المطابقة و تكون بعد انتهاء الإنجاز، حسب المادة 56 القانون 29/90 يقصد بشهادة المطابقة بأنها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال وتبين مدى تطابق البناء مع انسجام التصاميم الموضوعة و استخدام مواد البناء المذكورة في العقد .

¹ علي سليمان ، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الثانية المزيّدة و المفتحة بدون سنة ، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، بدون سنة، ص 180

² النوعي احمد، مرجع سابق، ص 246

³ المادة 541 من القانون المدني الجزائري .

¹ الطيب زرواتي ، "حماية المشتري العقاري في البيع على التصاميم طبقاً للمرسوم 03/93"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية و السياسية، الجزائر، الجزء 42، رقم 2 ص 61 .

الفرع الرابع :الإلتزام بنقل الملكية

يقصد بنقل الملكية قبل الإنجاز ملكية الرقابة و ملكية بعد الإنجاز يقصد بها ملكية الانتفاع ، يتم عقد البيع بالإلزام البائع بنقل الملكية للمشتري مقابل دفع ثمن، وهذا ما يتضح لنا من خلال نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري، لا ينعقد عقد البيع الوارد على العقار انعقادا صحيحا إلا إذا استوفى ركن الشكالية كركن الرابع ، بالإضافة إلى أركان أخرى المعروفة (رضا، محل، سبب)، لذلك فهو ليس عقد رضائي كما هو في بيع المنقولات بل هو عقد شكلي أي عقد رسمي .

الإلتزام بنقل الملكية مضمونه أن يلتزم البائع بكل ما يلزم من جانبه لإجراء التسجيل و الإشهار العقاري لعقد البيع، وهذا ما نصت عليه المادة 165 من القانون المدني "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم قانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئا معنيا بالذات يملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري .

ومن أجل حماية المشتري نصت المادة 34 الفقرة 04/11 على أنه يمر بإجراءات معينة بدء بتحريره في ورقة رسمية تم إخضاعها للشكليات القانونية خاصة التسجيل و الشهر .

الفرع الخامس :الالتزام بالتسليم

تعتبر الإلتزام بالتسليم من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المرقى ، نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف بهذا الإلتزام واكتفى بالنص عليه كأحد الإلتزامات المرقى . وتعرف هذه العملية على أنها مجرد عملية قانونية أو عمل مادي يرتب عليه القانون أثارا فالتسليم الفعلي يبدأ بالالتزام من قبل المرقى العقاري بوضع العقار المنجز تحت تصرف المشتري ، على أن يكون هذا الأخير متمكنا من حيازته حيازة يستطيع معها أن

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقاري

ينتفع به الانتفاع المقصود غير أن يحول حائل دون ذلك ، فإذا توفرت جميع هذه الشروط فإن التسليم يكون قد تم ويكون المرقى قد أوفى بالتزامه هذا ¹.

ولقد نصت المادة 367 من القانون المدني على أنه يتم التسليم بوضع البيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به ولو لم يستلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليم.

تتم الحيازة بموجب محضر يحضر حضورياً بمكتب التوثيق لدى نفس الموثق الذي اكتتب العقد وذلك قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المقتني وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري ².

¹ شعوة مهدي، مرجع سابق ص 191 .

² المادة 34 القانون 04-11 .

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقارى

يستخلص من الفصل الاول انه في ظل ما كان مطروحا من انشغال السلطات العمومية في تنظيم مهنة المرقى العقارى و محاربة التجاوزات غير قانونية اصبح مدرجا ضمن اولويات التعديل القانوني في ظل احكام القانون رقم 04/11 و المراسيم المنظمة له ،بين تقيد التزامات المرقى العقارى المهنية و تشجيعه على الاستثمار الخاص و التوفيق بينهما ،فلا يكون ضبط المهنة مشكلا او عائقا في وجه المستثمر .

الفصل الثاني

الفصل الثاني: مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري .

يعتبر المرقى العقاري مسؤولاً أمام المقتني بتنفيذ جميع التزاماته وعدم مخالفتها حيث يلتزم بالصدق من البداية بإنجاز المشروع العقاري دون عيوب و نقائص ، والقيام بأشغال البناء و الإنجاز مع احترام أدوات التعمير و الالتزام بالتسليم و المطابقة ، ونقل الملكية ، و عدم الإخلال بأي التزام يقع على عاتق المرقى العقاري بإعتباره المسؤول الأول في إنجاز المشروع العقاري ، إذ أن الإخلال بأحد التزاماته يعرضه للمسائلة الشخصية لأنه هو من يتحمل نجاحه أو إخفاقه، و تنوع مسؤولية المرقى بتنوع التزاماته القانونية و هذا ما سنتطرق إليه من خلال المبحثين المبحث الأول يتضمن المسؤولية المدنية للمرقى العقاري أما المبحث الثاني خصصناه للعقوبات الإدارية و الجزائية المترتبة عن الإخلال المرقى للالتزاماته

المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

يعتبر المرقى العقاري مسؤولاً مدنياً إ تجاه المقتني بتنفيذ جميع التزاماته التعاقدية و التي تقتضي منه تنفيذ العقد بحسن النية، ولا تنتهي مسؤولية المرقى بمجرد تسليم العقار بل يلتزم بالعيوب و الأخطار الواقعة في البناء بعد التسليم و الإنجاز لضمان المقتني حقه في التعويض و هذا ما سنتناوله من خلال المطلب الأول الذي خصصناه لمسؤولية المدنية للمرقى العقاري و المطلب الثاني المسؤولية العشرية بعد الإنجاز.

المطلب الأول :المسؤولية المدنية للمرقى العقاري أثناء الإنجاز

يقصد بالمسؤولية الالتزامات المحددة في النصوص القانونية التي لا يجب مخالفتها أو الإخلال بها .

حيث لا تقوم المسؤولية إلا إذا توافر الخطأ من جانب المرقى العقاري ، وأن يصيب المقتني ضرر، و أن يكون المرقى هو الذي تسبب بالضرر للمقتني أي ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ و الضرر .

تقوم المسؤولية الشخصية المستحقة للتعويض عند ممارسة الشخص لحرية من حرياته أو حق من حقوقه عن طريق التعسف في استعمال الحق .¹

و لقد أصبحت المسؤولية تقوم على الضرر دون الحاجة إلى إثبات الخطأ استنادا إلى لفكرة تحمل التبعية التي تهدف إلى حماية المقتني لا حماية المسؤول ولكن نحن سنتطرق للمسؤولية العقدية لأنها تكون قيل و أثناء الإنجاز لأن المسؤولية تقصيرية تظهر بعد الإنجاز ولتفصيل هذا المطلب قسمناه إلى فرعين خصصنا الأول للإطار المفاهيمي للمسؤولية المدنية و الثاني لأنواع المسؤولية المدنية .

الفرع الأول : الإطار المفاهيمي للمسؤولية المدنية

تعريف المسؤولية لغة: ما يكون به الإنسان مسؤولا و مطالبا عن الأمور و الأعمال أتاها² .

التعريف الاصطلاحي: كل ما يتحمله المسؤول الذي تناط بعهدته أعمال، تكون تبعة نجاحها أو إخفاقها عليه.³

¹ علي علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام :مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري ، الطبعة 5، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،2003، ص 118،119

² المنجد الأبجدي ، دار المشرق، بيروت لبنان ، دون سنة نشر ص 946

³ علي فيلالي ، الإلتزامات ، الفعل المستحق للتعويض ،ط2 ،دار موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 6

تعرف أيضا على أنها التزام المدين بتعويض الضرر الذي يترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه .

الفرع الثاني : أنواع المسؤولية المدنية

تتنوع المسؤولية المدنية إلى عدة أنواع تفصيلها فيما يلي :

أولا المسؤولية التقصيرية: هو كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه يسبب ضرر، يلزم من كان السبب في حدوثه التعويض .

و تقوم المسؤولية التقصيرية في نشاط الترقية بعد وجود الخلل بعد التسليم .

ثانيا المسؤولية العقدية : هو جزاء مترتب على الإخلال بالتزام الإداري، و بالتحديد هي مسؤولية مترتبة عن الإخلال بالتزام عقدي.

وتتكون المسؤولية العقدية من عنصرين أساسيين هما :

1 : عقد المقابلة .

عقد يتعهد طرف فيه بصنع الشيء أو أداء العمل لحساب الطرف الآخر مستقلا عن إدارته و إشرافه و عرفه المشرع الجزائري في المادة 549 من القانون المدني "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين على أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر "

و عرفه القانون 04/11 في مادة 16 على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم للاستعانة بخدمات المقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري " حيث تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقابلة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة ، وتحديد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

أ- أطراف عقد المقاولة :وفق لنص لمادة 16من القانون 04/11 .

- المرقى العقاري: وهو رب العمل .
- المقاول:منفذ المشروع العقاري .
- المهندس المعماري:يتولى تصور الإنجاز البناء و متابعتة .

ب - خصائص عقد المقاولة:

عقد المقاولة عقد رضائي يقع التراضي في عقد المقاولة على عنصرين اثنين الشيء المطلوب صنعه و العمل المطلوب تأديته من المقاول، فهو أحد المتعاقدين و الآخر الذي يتعهد به رب العمل، وهو المتعاقد الآخر¹ .

ج- عقد ملزم لجانبين :

مفاده أن هناك إلتزامات تقع على عاتق المقاول و إلتزامات آخر تقع على رب العمل بأن تسلم العمل بعد إنجازه و بدفع الأجر¹ .

د-عقد المعاوضة :

لأن كل طرف يأخذ مقابلا لما يعطي على إعتبار أن المقاول يقدم عمله و يتلقى عرضا و صاحب العمل يدفع الأجر مقابل انقضاء العمل و هذا ما نص عليه مشروع الجزائري في المادة 58من القانون المدني الجزائري "العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما "

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على العمل ، ط3، الجزء

7 ، من المجلد الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2009، ص 6

¹ عدنان إبراهيم سرحان ، العقود المسماة (المقاولة ، الكفالة ، الوكالة)، الطبعة 1 ، دار الثقافة ، الأردن ، 2007، ص 7 .

2: عقد البيع

أ-تعريف عقد البيع

أورد المشرع الجزائري تعريف عقد في المادة 351من القانون المدني الجزائري و التي تنص على " أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي " ، ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام عقد البيع و كفياته في القانون 04/11 من خلال المادة 25على أنه " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو طور البناء "، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و طبقا لأحكام هذا القانون .

ب-موضوع عقد البيع في الترقية العقارية

عقار مبني : أي تم الإنجاز

بناية أو جزء من بناية : أي منشأة عقارية

ج -أطراف عقد البيع

• **المرقى العقاري كبائع : حيث يلتزم بإنجاز البناية مطابقة و تسليمها**

• **المقتني كمستفيد : هو المشتري للمنتوج العقاري**

الفرع الثالث :شروط قيام المسؤولية العقدية

أولاً: وجود عقد صحيح : يرتبط الأطراف المتعاقدة بموجب عقد صحيح واجب التنفيذ الالتزام المترتبة عليه، و حدوث إخلال أو الامتناع عن التنفيذ أثناء سريانه يرتب مسؤولية عقدية .

وتقوم مسؤولية المرقى أيضا اتجاه المتدخلين في عملية الإنجاز و متمثلين في مكاتب الدراسة و المقاول و عليه المرقى لا يرتبط فقط بالمقتني بل أيضا مع المتدخلين في عملية الإنجاز وهو المسئول عنهم في حالة قيام مسؤوليتهم ،حيث لا مجال لتطبيق المسؤولية العقدية إذا كان العقد باطلا أو قابلا للبطلان و تقرر بطلانه أو بعد انقضاء الرابطة العقدية بسبب فسخها أو أي سبب آخر¹.

ثانيا: حدوث خطأ عقدي

يقوم الخطأ بمجرد عدم تنفيذ الالتزام المتفق عليه في العقد أو التأخر في التنفيذ معيبا أو متأخرا فيصبح بذلك الخطأ العقدي محققا. فالخطأ العقدي ليس إلا عدم قيام المدين بالتزامه الناشئ عن العقد أي كان السبب في ذلك و يتخذ¹ الخطأ العقدي ثلاث صور هي :

الصورة الأولى : الخطأ العقدي في مسؤولية المرقى عن عمله الشخصي

يتمثل هذا الخطأ العقدي في عدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزامه العقدي لأنه سبب من الأسباب، سواء أن كان التزامه بتحقيق نتيجة أو ببذل عناية كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقا للمواصفات المحددة في العقد .

الصورة الثانية : المرقى لخطأ العقدي في المسؤولية المرقى عن فعل الغير

و يقصد بالغير في عقد بيع العقار الذي يسأل المرقى العقاري عن أخطائه العقدية هو المقاول و المهندس اللذان يربطهما بالمرقى العقاري عقد المقاوله من أجل تشييد البناية محل العقد ، فإذا ارتكب كل من المقاول و المهندس المعماري خطأ عقديا كظهور عيب في البناء و نتيجة إهمال المقاول في عملية التنفيذ ، تحققت المسؤولية العقدية للمقاول عن الخطأ العقدي في تشييد بناء لم يراعي فيه

¹ مسكر سهام ، مرجع سابق ، ص 382

¹ أو محمد حياة ، مرجع سابق ، ص 155، 156

الأصول الفنية و لم يتقيد بالشروط و المواصفات التي تضمنها الاتفاق مع المرقى العقاري .

الصورة الثالثة :الخطأ في مسؤولية المرقى العقاري عن فعل الأشياء

تتحقق المسؤولية في هذه المرحلة في خطأ منسوب إلى شئ في حيازة المرقى استخدامه في تنفيذ التزامه.

ثالثا:الضرر

لا يكلف الإخلال بالالتزام التعاقدى وحده المسؤولية العقدية، ذلك أن مجرد عدم تنفيذ الالتزام أو تنفيذه معيبا، قد لا يؤدي إلى إحداث ضرر أصلا، و يعتبر الضرر ركن في المسؤولية العقدية فعلى المضرور إثبات الأذى الذي أصابه نتيجة مساس بمصلحة مشروعة سواء كانت مادية أو أدبية أو بحق من حقوقه، و بالرجوع إلى أحكام البيع قبل الإنجاز فإن المقتني ينتظر طيلة فترة تنفيذ الأشغال على أمل تسلم السكن وفق المواصفات المتفق عليها .

و عليه فكل إخلال في تنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته يضر بحقه في اكتساب هذا السكن و قد يفوت عليه فرصة شراء مسكن لائق من مرقى عقارى آخر ، و حتى التأخير في التنفيذ و تسليم يضر به لاسيما أن اغلبهم يكونون مؤجرين لشقق و قد تنتهي مدة الإيجار و يجد نفسه ملزم بتحديد عقد الإيجار لأنه لا يعلم متى يستلم سكنه الذي دفع ثمنه ¹.

ونجد على سبيل المثال وكالة عدل رغم بداية الأشغال قبل سبعة سنوات إلا أن المكتتبين لم يستلموا مساكنهم بسبب تقعس و التماطل في إنهاء البناءات ، ويعتبر مكتتبي عدل من أصحاب الدخل المتوسط و اغلبهم مستأجرين شقق ، ورغم كثرة

¹ مسكر سهام، مرجع سابق ، ص387.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

الطلبات و الإلحاح على تسليمهم مساكنهم لم تلقى أي ردود ، و عند تسليمهم مساكنهم بعد طول انتظار و وجدوبها عيوب كارثية و تنفيذ مخالف للمواصفات المتفق عليها غش في مواد البناء ... إلخ مما أدى إلى تضرر المكتتبين معنويا و ماديا .

رابعا : العلاقة السببية بين الخطأ العقدي و الضرر

تكمن العلاقة السببية في أن يكون الخطأ هو السبب المباشر في وقوع الضرر ، حيث اعتمد المشرع الجزائري السبب المنتج في تقدير العلاقة السببية و تناولها في القانون المدني في المادتين 124،125 وعموما يجب أن يكون إخلال أحد أطراف عقد المقولة أو عقد البيع هو السبب المباشر في الضرر الحاصل للمضروب .

المطلب الثاني :المسؤولية العشرية بعد الإنجاز.

قرر المشرع الجزائري ضمانات خاصة بعد الاستلام النهائي للعقار المنجز في إطار عقد بيع العقار في طور الإنجاز حماية للأطراف المتعاقدة و المشاركين في نشاط الترقية العقارية ، ولقد تقرر هذا النوع من الضمان في القواعد العامة و بالتحديد في المادة 554من القانون المدني، ولقد أشار إليه القانون 04/11 في المادة 46منه على أنها " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين المتدخلين الآخرين اللذان لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس"¹ .

¹ المادة 46 من القانون 04/11.

الفرع الأول : مفهوم المسؤولية العشرية:

المسؤولية العشرية هي مسؤولية تضامنية مفترضة بقوة القانون لا يجوز الاتفاق أو الحد منها لتعلقها بالنظام العام فهي تعبر عن حماية قانونية استثنائية تتسم بالطبيعة مشددة، تهدف إلى تحقيق نوع من التوازن في العلاقة الغير متكافئة بين أطرافها.

تلبي الحاجة الواقعية التي تعرضها أهمية المباني و المنشأة الثابتة في الحياة العامة و الخاصة، و ضرورة بقائها سليمة و متينة بما يحقق الغاية من تشييدها، و يجنب المخاطر و الكوارث المرتبة من تدهمها .

و من أجل حماية المقتني من الأضرار والتهدمات التي تلاحقه نتيجة البنيات المشيدة من قبل المقاولين و المهندسين المعماريين فقد ألزمهم المشرع بضمان ما قد يحصل خلال العشر (10) سنوات التالية لتاريخ تسليم هذه المباني. وهذا ما نصت عليه المادة 554 من القانون المدني الجزائري "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو الجزئي فيما شيده من مبان اقاماه من منشآت ثابتة أخرى، و لو كان ناشئا عن عيب في الأرض ، وتبدا مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا ".

الفرع الثاني :أطراف المسؤولية المدنية العشرية

تتعلق أحكام المسؤولية المدنية العشرية بطرفين هما المنصوص عليهما في المادة 554 من القانون المدني الجزائري :

و الأصل في المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاولين و المهندسين بموجب عقد المقاولة ، إلا أن هذا الضمان يمتد إلى بائع العقار المبني سواء قبل أو بعد

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

الإنجاز ، بصفته رب العمل الملزم بالبناء المكلف بالرقابة على المشيدين المسؤولين عن الضمان العشري إن الملزمون بالضمان العشري هما الأشخاص المذكرون في نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري و المتمثل في المهندسين و المقاولين . بالرجوع إلى المادة 178 من الأمر رقم 07/95 فإنها تجعل رب العمل مستفيد من الضمان و غير مسؤول¹، و لكن المرسوم التنفيذي رقم 85/12 في نص المادة 30 يلزم المرقى العقاري بتحمل المسؤولية العشرية بالتضامن مع المتدخلين في عملية الإنجاز وهذا ما أكدته نص المادة 26 الفقرة 3 من القانون رقم 04/11 بحيث لا يمكن إعفاء المرقى العقاري من المسؤولية العشرية و لو بحيازة السكن و الحصول على شهادة المطابقة .

1/المقاولون :

هم الأشخاص الذين يتعهدون لرب العمل بصنع الشيء أو أداء عمل مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، و بصفتهم يقومون بالتشييد فهم خاضعون للمسؤولية العشرية لأنهم هم من يقومون بجلب مواد البناء، فبظهور العيوب التهدم أو التشقق فإن سبب تشقق يكون في مواد البناء التي قاموا بجلبها .

2/المهندسون المعماريين :

هم اللذين تتوافر فيهم شروط ممارسة هذه المهنة و يخضعون لمرسوم التشريعي رقم 07/94 وبالأحكام القانون رقم 06/04 يعتبرون متضامنون مع المقاول في الضمان العشري وفقا لنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، و يسأل لمهندس المعماري على الخطأ في عملية الإنجاز أو التصميم الذي أعده .

¹المادة 178 من الأمر رقم 07/95

المستفيدون من أحكام المسؤولية العشرية

يستفيد من أحكام المسؤولية العشرية كل من :

1-صاحب المشروع :

عرف صاحب المشروع في المادة 07من المرسوم التشريعي 07/94المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري كمايلي : "يقصد بصاحب المشروع كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم و التشريع المعمول بهما"¹

و عليه فصاحب المشروع كدائن بأحكام الضمان العشري، هو رب العمل طبقا للقانون المدني و هو المرقى العقاري في القانون 04/11،و هو عموما الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقام المشروع العقاري تحت عنوان البناء لصاحبه.

و قد ربط المشرع استفادة صاحب المشروع من أحكام الضمان ، وجود عقد بين مكاتب الدراسات و المقاول المتدخلين الآخرين في المادة 46 من المرسوم التشريعي تقضي وجود شرطين آخرين هما :

- ملكية الأرض محل البناء ، إلا في حيازتها حيازة مستوفية الشروط من الهدوء و الإستمرار¹

- أن تكون له سلطة التعاقد مع الغير لإنجاز المشروع ،إما شخصا أو بوكالة ، نظرا لإنصراف آثار هذه الأخيرة إلى صاحب المشروع المباشر، يمكن القول أن الحماية التشريعية المقررة لفائدة رب العمل في مواجهة كل من المهندس

¹ المادة 07من المرسوم التشريعي 07/94المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و بممارسة مهنة المهندس المعماري

² عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، الجزء 7، ص 273

المعماري و المقاول، جاءت فى معنى حماية المستهلك من المتدخل ، ذلك أن رب العمل بعد مستهلك للخدمات المقولاتية المقدمة من قبل المتدخلين فى مجال البناء ، هذا فى الأوضاع العادية ، أما فى مجال الترقية العقارية أصبح رب العمل -المرقى العقارى- تاجرا ، خاضعا لشروط الحصول على الكفاءة الفنية اللازمة للمبادرة بالمشاريع العقارية .

2-المقتنى (المكتب)

يستفيد المقتنى على أساس قد البيع فى إطار الترقية العقارية من الضمان فى علاقته مع المرقى العقارى باعتباره رب العمل و المسؤول الأول فى المشروع ،ويستفيد من الضمان فى حالة وجود إخلال فى المواصفات المتفق عليها أو وجود عيوب فى البناء ، بحيث يرفع دعوته مباشرة للسرعة الرجوع عليه فى حين يكون شركاء المرقى مجهولون لدى المقتنى و فى الواقع أن هذا الضمان مرتبط أساسا بالملكية و ليس بالعقار¹.

الفرع الثالث : شروط قيام المسؤولية العشرية

إن إلزام الأشخاص المتداخلة فى عملية البناء هو الالتزام بتحقيق نتيجة أى قيام بتشديد بناء سليم ومتين وفقا للمعايير و المواصفات التقنية المتفق عليها ، حيث أن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد و عدم تحقيق تلك نتيجة ، أى أن الضمان يتحقق حال حدوث التهدم الكلى أو الجزئى للبناء ،أو ظهور عيب فيه يترتب عنه تهديد متانة و سلامة البناية المنجزة¹ ولا يستطيع المقاول أو المهندس أو حتى

¹صبايحى ربيعة ، -الضمانات المستحدثة فى عقد البيع على تصاميم على ضوء أحكام قانون 04/11-أعمال
الملتقى الوطنى حول الترقية العقارية فى الجزائر - الواقع و الأفق - كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة
قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومى 27،28 فيفري 2012
²شعوة مهدي ،مرجع سابق ص282.

المرقى الخاص في حالة ثبوت خطئه التخلص من مسؤولية في ضمان الضرر الذي يلحق المقتني.

لقد نصت المادة 40 في ق 11-04 على قيام المسؤولية العشرية في حق المدينين بها حالة زوال البناية أو جزء من البناية جراء عيوب البناء .
وهذا ما سنفسره من خلال النقاط التالية :

1-تهدم البناء:

زوال المبنى يعني تدممه، إما كلياً أو جزئياً بسبب عيب في التشييد والتهدم أو الهلاك هو إنحلال الرابطة بين الأجزاء البناء مما يؤدي إلى انفصال اجزاءه عنه.
هو تآكل المبنى وانفصاله عن الأرض.

والتهدم قد يكون كلياً يصيب كل البناء فيسقط ولا يعود هناك بناء قائم، كما قد يكون جزئياً فيصيب جزء من البناء دون الآخر وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نرى أن المشرع ساوى بين التهدم الكلي أو الجزئي بسبب مادي أو قانوني والذي نجم عن تهدم البناء من ولم يحدد درجة معينة من التهدم الموجب للضمان لأن لمجرد وجود تهدم كلي أو جزئي تقوم المسؤولية العشرية ،ويحدث التهدم بسبب سوء استخدام المواد المستعملة في البناء أو لسوء التشييد أو العيب في الأرض¹.

2-عيوب البناء:

يقصد بعيوب كل عيب في المواد والمنتجات أو عمل غير متقن من شأنه أن يهدم فوار أو بعد مدة استقرار المشروع فهي العيوب في أصل تهدد سلامة ومتانة البناء والذي يستلزم قيام المسؤولية العشرية ولا يمكن اكتشاف هذه العيوب الخفية ولهذه العيوب عدة صور أهمها :

¹ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية ، مصر ، 2006، ص 123.

أ-عيوب في الأرضية المقام عليها البناء

فالعيوب القانونية تتمثل في ملكية الأرض التي يقوم عليها البناء العقاري والحقوق الأخرى كذلك المتعلقة بحق الارتفاق أما عيوب الطبيعية فهي تتمثل في البنية الجيولوجية للتربة المقام عليها العقار حيث لا يمكن أن تحمل ثقل البناية كما يمكن أن تحتوي التربة على مواد كيميائية تعمل على تآكل مادة الحديد المستعملة في البناء¹.

ب-عيوب التصميم:

أشار المشرع الجزائري الى هذا الصنف من العيوب من خلال المادة 555من القانون المدني التي تنص اذا اقتصر المهندس المعماري على وضع تصميم دون أن يكلف بالرقابة على تنفيذه لا يكون مسؤول إلا عن العيوب التي أتت من التصميم يلزم المهندس المعماري عند وضع التصميم بمراعاة الارضية التي سيطبق عليها التصميم والعيوب التي يمكن ظهورها عند تنفيذه.

ج - عيوب الإنجاز:

تشمل هذه العيوب مجموعة من أساسيات البناء الهياكل الحاملة فيه، والتصدعات في الأسقف والجدران الداعمة له، الخطأ في تركيب أنابيب التغذية المياه وأنابيب الصرف الصحي، ولا يمكن حصر كل العيوب في الإنجاز لنتبثت عملية البناء وتطور الوسائل ، كما يمكن ان تتمثل هذه العيوب في نقص كمية المواد المستعملة كالحديد والرمل والاسمنت أو نقص في الجودة ونوعية مواد البناء أو عدم الصلاحية

¹ مدوري زايدي ،مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في قانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،2011،ص197.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

مواد البناء أو سوء استعمالها ، ويجب أن يبلغ الضرر درجة تهدم كلي أو جزئي للعقار المنجز جراء عيوب البناء أو حتى في طبيعة الأرض المشيد عليها العقار¹ .

المبحث الثاني: العقوبات الإدارية والجزائية المترتبة عن الإخلال المرقى العقاري لإلتزاماته.

إستحدثت المشرع الجزائري في القانون 04/11 المحدد لقواعد الترقية العقارية، عقوبات إدارية و عقوبات جزائية توقع على المرقى العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته و سوف نتناول في مبحثنا هذا العقوبات الإدارية و الجزائية من خلال مطلبين

المطلب الأول: العقوبات الإدارية

لمهنة المرقى العقاري قواعد و أخلاقيات يجب احترامها تحت طائلة تطبيق عقوبات تأديبية و إدارية ،و في إطار قانون 04/11 حرص المشرع على وضع لجنة إعتداد تابعة لوزارة السكن و العمران لتدرس طلبات الراغبين في الالتحاق بالمهنة لمنحهم الاعتماد و تدرس حالات سحب الاعتماد من المرقى العقاري المخالف تطبيقا للعقوبات الإدارية المقررة في نص المادة 64 من قانون رقم 04/11 .

وهذا ما سنتطرق إليه من خلال مطلبنا هذا الذي قسمناه لفرعين الأول خصصناه لحالات السحب إعتداد المرقى العقاري و الثاني معاينة المخالفات و تطبيق عقوبة سحب الإعتداد .

الفرع الأول : حالات سحب اعتماد المرقى العقارى .

تتم متابعة نشاطات المرقى العقارى الخاص من قبل الوزير المكلف بالسكن و العمران الذى له صلاحية سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية أو فى حالات ثبوت مخالفة لالتزاماته طبقا لإحكام المادة 64 من قانون 04/11 بحيث تتنوع العقوبة الإدارية فى هذه المادة من سحب مؤقت إلى نهائى و تلقائى و هذا ما سنفصله من خلال هذا الفرع هذا.

أولا : السحب المؤقت لإعتماد المرقى العقارى.

يعتبر السحب المؤقت لإعتماد المرقى العقارى عقوبة مشددة ،لأن المشرع لم ينص على عقوبات إدارية اخف كتوجيه إنذار لتحذير المرقى الخاص حتى لا يعيد مخالفته قبل توقيع هذه العقوبة الإدارية ،أو حرمانه من ممارسة نشاطاته أو الامتيازات الممنوحة له.

لهذا قرر المشرع السحب المؤقت للإعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقارى ،فقد نصت المادة 64 من قانون رقم 04/11 أن المرقى قد يتعرض لسحب الإعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر ،فى الحالات التالية¹:

1- حالة تقصير المرقى العقارى فى التنفيذ الجزئى و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين القانون رقم 04/11 حدد مهام المرقى العقارى و النشاطات المعهودة إليه للقيام بها فى إطار قانون الترقية العقارية و التقنيات التى يستعملها فى هذا المجال ،بحيث يشمل مجال نشاط الترقية العقارية للعمليات الآتية :

¹ المادة 64 من قانون رقم 04/11.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

-انجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة و الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

- اقتناء و تهيئة الأراضي من اجل البناء.

- تجديد أو إعادة تأهيل هيكلية أو ترميم أو تدعيم البنايات.

أما نشاط المرقى العقاري يتمثل فيما يلي :

- المبادرة في بناء مشاريع جديدة.

- الترميم و إعادة التأهيل و الإصلاح.

- تدعيم البنايات.¹

- تهيئة و تأهيل الشبكات.

كما حدد له المشرع تقنيات ممارسة نشاطه ،في الطريقة التي يتعامل بها مع المستفيد و التي تكون من خلال عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد الإيجار.²

و بالرجوع إلى المادة 03 فقرة 15 من قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ،وكذا المادة 14 منه نجد أن المشاريع المنجزة من طرف المرقى العقاري تكون قصد البيع أو الإيجار.

¹ سالمى عيسى ،الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر ،تخصص قانون عقاري كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس ،المدية ،2011-2012 ،ص31.

² المادة 06 من قانون رقم 04/11.

2- حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات و المؤسسات المهنية للمرقى العقاري، حيث يتعين على هذا الأخير السهر على إثراء أخلاقيات المهنة¹، فالمشرع من خلال قانون 04/11 استحدث هيئة تسهر على احترام أخلاقيات المهنة و تتمثل في المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري المختصة في :

- اقتراح كل التدابير التي منشأتها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.
- السهر على احترام قواعد و أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري².
- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية و يتمثل عدم احترام المرقى العقاري لأخلاقيات المهنة في عدم إخلاصه لهذه المهنة، من خلال قيامه بنشاطات الترقية العقارية بدون مصداقية و بدون شفافية مع الزبائن.

3- حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بالقانون و النصوص التطبيقية

و تتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقى العقاري أو التقصير في التزاماته المفروضة عليه، لاسيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون رقم 04/11 و المراسيم التطبيقية³، المتمثلة في :

- الالتزام بالإعلام.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 مؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المؤسسات المهنية للمرقى العقاري ، ج ر ، عدد 11 ، المؤرخة في 26/02/2012.

² المادة 24 من قانون رقم 04/11.

³ المرسوم التنفيذي رقم 85/12 .

- الالتزام بالإنجاز.
 - الالتزام بنقل الملكية.
 - الالتزام بالتسليم و شهادة المطابقة.
 - التزامات المرقى العقاري باكتتاب عقود التأمين.
 - التزامات المرقى العقاري الواردة في القانون المدني.
- يعتبر السحب المؤقت من العقوبات المشددة للمرقى العقاري ،إذا نتج عنه أي إخلال سحب الاعتماد منه لمدة لا تتجاوز ستة أشهر متى ثبت تقصيره في التنفيذ الجزئي و يكون غير مبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين و كذا لعدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة و إذا ثبت تقصيره في التزاماته المحددة قانونا.

ثانيا : السحب النهائي للاعتماد

- يعتبر السحب النهائي للاعتماد اخطر عقوبة يتعرض لها المرقى العقاري تنتهي معها صفته كمرقى عقاري و تكون في الحالات التالية :
- في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد بعدم احترامه للسن القانوني لممارسة المهنة¹.
 - في حالة تجاهل المرقى العقاري و عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.
 - اذا انهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

¹ سهام مسكر ،مرجع سابق ،ص18.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

- إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة و المقتني و شركائه¹.

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد

السحب التلقائي للاعتماد لا يعتبر عقوبة في حالة وفاة المرقى العقاري أو كان موضوع عجز جسماني أو عقلي لانعدام الخطأ في جانب المرقى العقاري ،رغم ذلك أورده المشرع ضمن العقوبات الإدارية ،بخلاف حالة ثبوت غش ضريبي تعمد المرقى العقاري و حالة التصفية القضائية لارتكابه جنحة الإفلاس بالتقصير أو بالتدليس وعدم استفادته من التسوية القضائية ،يمكن القول هنا إن هناك خطأ يستحق التعويض².

الفرع الثاني :معاينة المخالفات و تطبيق عقوبة سحب الاعتماد

إن سحب الاعتماد من المرقى العقاري لا يتم بمجرد ارتكابه المخالفة ،و لكن لابد من دراسة ملفات من طرف لجنة مختصة على مستوى وزارة السكن و العمران³،و من خلال هذا الفرع سنبين الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات في مجال الترقية العقارية و الإجراءات الواجب اتخاذها بعد المعاينة ،و الجهة المكلفة باتخاذ قرار سحب الاعتماد من المرقى العقاري .

1- الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري:

¹ جليل مونية ،مرجع سابق ،ص120.

² كتفي شهناز-الطرأوي سلاف ،عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04/11 ،مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون ،تخصص قانون أعمال ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم العلوم القانونية و الإدارية ،جامعة 8 ماي 1945 ،قالمة ،2018-2019 ،ص66.

³ المادة 65 الفقرة 2 من قانون 04/11 التي تنص " .تتخذ العقوبات الإدارية ،كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه ،بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران .

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

حددت المادة 66 من قانون رقم 04/11 الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات في مجال الترقية العقارية و التي نصت على "زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية ،

يؤهل المتصرفون الإداريون و المهندسون و المعمارين و الأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران ،و التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم ،بمعاينة مخالفات إحكام هذا القانون".

فقد ميزت هذه المادة بيم نوعين من هؤلاء الأعوان و المتمثلة في ضباط و أعوان الشرطة القضائية و الأعوان المتخصصين في مجال التعمير¹.

1- ضباط و أعوان الشرطة القضائية

وفقا لنص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية :

- رؤساء المجالس الشعبية

- ضباط الدرك الوطني

- محافظو الشرطة

- ضباط الشرطة

¹ قانون 29/90 المعدل و المتمم حيث تنص المادة 76 مكرر علاوة على ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به ،يخول البحث معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من : مفتشي التعمير،أعوان البلدية لمكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

- ذو الرتب في الدرك الوطني الذين امضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل ،و الذي تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر من وزير العدل ووزير الدفاع بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني

- ضباط الصف و الضباط التابعين للمصالح العسكرية للأمن

2- الأعوان المتخصصين في مجال التعمير:

نظرا لعدم كفاية و قدرة أعوان و ضباط الشرطة القضائية للقيام بمهمة معاينة المخالفات بحكم تخصصاتهم في مجالات و قطاعات أخرى، كان على المشرع أن يدعمهم بقائمة من الأعوان المتخصصين في التعمير للقيام بهذه المهمة و المتمثلين وفقا لنص المادة 66 من قانون رقم 04/11 المشار إليها في كل من :

- المتصرفين الإداريين

- المهندسين المعماريين

- الأسلاك التقنية الأخرى التابعة لوزارة السكن و العمران التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم ،وقد صدر هذا التنظيم بموجب المرسوم التنفيذي 323/15 المحدد لقائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن و العمران لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و كذا كيفية تعيينهم¹ .

و عملا بأحكام هذا المرسوم يتم تعيين هؤلاء الأعوان في قائمة و يعتبر من بين المستخدمين الممارسين بالإدارة المركزية لوزارة السكن و مصالحها الخارجية ،و المستخدمين التابعين لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف الرتب الإدارية

¹ مرسوم تنفيذي رقم 323/15 مؤرخ في 2016/12/13 ، ج ر ، عدد 73 ، الصادر في 2016/12/15.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

الحائزين على مؤهلات علمية في مختلف التخصصات¹، لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد وتكون بقرار من وزير السكن إذا كان الأعوان تابعون لوزارة السكن أو صندوق الضمان أو بقرار من الوالي إذا كانوا تابعين للمصالح الخارجية للوزارة المعنية²، بعدها يباشرون عملهم عقب تأدية اليمين أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا³، وبعد قيام الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري هناك مجموعة من الإجراءات الواجب القيام بها من طرف هؤلاء الأعوان بعد معاينتهم.

ثانيا : الإجراءات الواجب اتخاذها بعد معاينة المخالفات

قضت المادتين 67 و68 من قانون رقم 04/11 يحرم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر ليسرد فيه الوقائع و التصريحات التي تلقاها⁴، و يوقع عليه العون الذي عاين المخالفة، و في حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير ذلك في المحضر و يعتد بالمحضر إلى حين إثبات عكس ذلك⁵.

يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 7 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة⁶، لتبدأ بعدها دراسة الملفات و اتخاذ العقوبة الإدارية المناسبة في

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 323/15.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 323/15.

³ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 323/15.

⁴ المادة 67 من القانون رقم 04/11.

⁵ المادة 68 الفقرة 1 و2 من قانون 04/11.

⁶ المادة 68 الفقرة 3 من قانون رقم 04/11.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

حق المرقى العقاري المخالف ،و هي نفسها الإجراءات الواردة في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم¹.

ثالثا : الجهة المكلفة باتخاذ قرار سحب الاعتماد من المرقى العقاري

تتخذ العقوبة الإدارية في حق المرقى العقاري من قبل اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران وهذا ما نصت عليه المادة 65 فقرة 2 من قانون رقم 04/11 ،فاللجنة هي من تقوم باتخاذ العقوبة المقررة وفقا لنوع العقوبة المرتكبة ،ففي المرسوم 84/12 نجد أن المادة 16 التي تحدد مهام اللجنة تقضي انه من بين المهام التي تقوم بها اللجنة دراسة و إبداء الرأي حول قرار سحب الاعتماد من المرقى العقاري ،مما يدل على أن الرأي الذي تبديه حول اتخاذ قرار السحب يبقى رأيا استشاريا.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهامه أمام اللجنة ،و يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاص مساعدتها في أشغالها و تتكون من :

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية .
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
- المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية أو ممثله.

¹ المادة 76 مكرر من قانون 29/90.

يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح السلطات لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد ، و في حالة انتهاء مهام احد هذه الأعضاء يتم استخلافه بنفس الطريقة التي تم بها تعيين عملا بنص المادة 15 من نفس المرسوم.

المطلب الثاني: العقوبات الجزائية للمرقى العقاري

نصت المادة 71 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على انه "يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا و اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة مالية من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار¹ .

فقد فرض المشرع الجزائري عقوبات جزائية على كل مرقى يقبل أو يطالب بأي تسبيق خارج نطاق عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ،كذلك هو الشأن بالنسبة للمرقى العقاري الذي لم يكتب تامين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إذ نصت المادة 74 من قانون 04/11 على انه "يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في إحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار² .

¹ المادة 71 من قانون 04/11 ،السابق الذكر .

² المادة 74 من قانون 04/11 .

الفرع الأول : العقوبات الجزائية المترتبة عم مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية

لقد أقر المشرع عقوبات جزائية لخالفته لبعض الالتزامات المهنية للمرقى العقاري المرتبطة بنشاط الترقية العقارية وذلك لردع كل من يحاول مخالفتها و المساس بها ،و يمكننا أن نلخص هذه المخالفات فيما يلي:

أولا : العقوبات المترتبة عن مخالفة التزاماته المهنية طبقا للقانون 04/11

لقد ألزم المشرع المرقين العقاريين باحترام قواعد و أخلاقيات المهنة التي يمارسونها و فرض عليهم مجموعة من الجزاءات عند مخالفتها ،وتتنوع العقوبات الجزائية التي جاء بها قانون 04/11 في حالة عدم احترام المرقى العقاري لهذا النوع من الالتزامات و هذا على حسب حجم المخالفة التي ارتكبها ،و من هذا سوف نتعرض إلى بيان هذه المخالفات و العقوبات الجزائية المستحقة عند كل مخالفة .

1- في حالة القيام بأشغال البناء دون الحصول على ترخيص مسبق

يتطلب التخطيط العمراني توافر مقاييس و مواصفات قانونية يتم من خلالها المحافظة على النسق العمراني للمدن و كذا تنظيم العمران ،لهذا اشترط القانون الحصول على الرخص المتعلقة بعمليات البناء قبل البدء فيها واعتبر انجاز المباني من دونها مخالفة معاقب عليها ، وتعتبر حالة عدم الحصول على رخصة البناء الأقوى فيما يخص حالات البناء بدون ترخيص ،نظرا لأهمية هذه الرخص في

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

كونها إحدى وسائل المراقبة المسبقة للبناء.¹

بما أن الحصول على رخصة البناء هو التزام قانوني مفروض على المرقى العقاري، يجب احترامه على أرض الواقع، سواء كان بصفته المالك لأرضية البناء أو مالك لحقوق البناء عليها بموجب عقد منح الامتياز²، وفي حالة مخالفة هذا الالتزام تجعل المرقى يتعرض للجزاء المخصص لارتكاب جريمة البناء دون الترخيص .

يعاقب في حالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة بالسجن من 6 سنة أشهر إلى 2 سنتين و بغرامة من 100.000 إلى 1.000.000 دج، وكل من يشيد بناء داخل تجزئة لم يتحصل لها على هذه الرخصة يعاقب فقط بغرامة مالية من 1.00.000 إلى 1.000.000 دج، و تضاعف العقوبات المذكورة في حالة العود عملا بنصي المادتين 74 و 75 من القانون رقم 15/08³.

¹ المرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر، عدد 26، المؤرخة 01 جوان 1991، الذي تم إلغاؤه بموجب مرسوم 19/15 مؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، المؤرخة 12 فيفري 2015.

² المادة 5 من قانون رقم 04/11، يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به و كذا أحكام هذا القانون كما تنص المادة 42 من المرسوم 19/15 "يجب على المالك أو موكله إن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم و التوقيع عليه"، و طبقا لأمر 11/06 مؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاضعة للدولة و الوجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر، عدد 53، صادرة بنفس التاريخ، حيث تنص مادة 08 منه "يخول الامتياز المستفيد من الحق في الحصول على رخصة البناء.....".

³ المادة 08 من قانون رقم 15/08 الأشخاص التي تطبق عليهم العقوبات المحددة في نص المادة 74 و 75 من قانون رقم 15/08 مؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها، ج ر عدد 44، صادرة في 03/08/2008، وهم المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندسون .

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

يمنع الشروع في إشغال البناء بدون رخصة البناء أو عدم احترام الآجال المحددة في الرخصة أو انجازها بدون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء¹، لهذا يعاقب بغرامة مالية من 50.000 إلى 1000.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة، وفي حالة العود بالنسبة للبناء دون رخصة تشدد العقوبة إلى الحبس من ستة أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة طبقا للمادتين 78 و 79 من قانون رقم 15/08 .

أما إذا طلب رخصة بإتمام الأشغال و لم يحترم الآجال المحددة فيها، فعليه أن يسدد غرامة تتراوح من 20.000 إلى 50.000 دج².

وإذا حصل على هذه الرخصة و لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحددة للرخصة يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج استنادا إلى نص المادة 90 من قانون 15/08 .

وعند نهاية الانجاز على المرقى العقاري أن يصرح بنهايته و يطلب شهادة المطابقة، و كل من يشغل البناية قبل ذلك يعاقب بغرامة من 20.000 إلى 50.000 دج و يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء المكان فورا³، وعن عدم تقديم طلب شهادة المطابقة يحكم القاضي بغرامة من 10.000 إلى 50.000 دج استنادا إلى نص المادة 92 من قانون رقم 15/08، وعن طلب تقديم شهادة المطابقة يحكم القاضي بغرامة من 10.000 إلى 50.000 دج استنادا إلى نص المادة 92 من قانون رقم 15/08، أما إذا لم يصرح بالبناية غير متممة أو تتطلب تحقيق يعاقب

¹ المادة 76 من قانون رقم 05/04 مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، المؤرخة 2004/08/15.

² المادة 80 من قانون رقم 15/08.

³ المادة 82 الفقرة 3 من قانون رقم 15/08، يمكن في حالة عدم الامتثال المخالف لإخلاء المكان أن يصدر في حقه حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر و تضاعف الغرامة.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

بغرامة من 100.000 إلى 300.000 دج ، و في حالة عدم الامتثال تطبق في حقه عقوبة الهدم مع تحميله مصاريف ذلك طبقا لنص المادة 83 من نفس القانون.

2- بالنسبة لممارسة المهنة دون الحصول على اعتماده:

بالرجوع إلى نص المادة 77 من قانون رقم 04/11 يعاقب المخالف في حالة ممارسته المهنية بدون الحصول على اعتماد بنفس العقوبات المنصوص عليها في نص المادة 243 من قانون العقوبات المتعلقة بجريمة انتحال المهنة أو صفة بعقوبة الحبس من 3 أشهر إلى سنتين 2 و غرامة من 20.000 إلى 100.000 دج أو بإحدى العقوبتين¹ و النصب و الاحتيال عملا بنص المادة 372 من قانون العقوبات بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج² ، ويجوز أن يحكم علاوة عل ذلك بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في نص المادة 14 من قانون العقوبات³ ، أو من بعضها و بالمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل و خمس سنوات على الأكثر عملا بنص المادة 372 الفقرة 3 من قانون العقوبات .

¹ المادة 243 من قانون العقوبات المعدل و المتمم : "من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت الشروط المفروضة لحملها ، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين " .

² المادة 372 فقرة 1 من قانون العقوبات المعدل و المتمم : "كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو عود أو مخالفات أو إجراء من التزامات ا والى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك و كان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه أما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث ا واو أي واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها..." .

³ المادة 14 من قانون العقوبات المعدل و المتمم : "يجوز للمحكمة عند قضائها بجنحة ، و في الحالات التي يحددها القانون ، أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر للحقوق الوطنية المذكورة في المادة 9 مكرر 1 ، و ذلك لمدة لا تزيد عن خمس سنوات .

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

3- بالنسبة لإخلال المرقى العقاري بالتزامه بالإعلام و تقديمه بيانات ناقصة و غير صحيحة :

في حالة الإخلال بواجب الإعلام لاسيما البيانات المحددة في المادة 30 من قانون رقم 14/11 يعاقب بغرامة من 200.000 إلى 2000.000 دج ،و في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في العقود و الصفقات بعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى خمس سنوات و غرامة من 200.000 إلى 2000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين عملا بنص المادة 75 من نفس القانون .

4- بالنسبة لمخالفة المرقى العقاري التزامه بأخذ الاحتياطات اللازمة :

يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل الاحتياطات اللازمة في مكان تنفيذ مشروع البناء ،فقانون العقوبات يعاقب على فعل الإهمال و عدم اخذ الاحتياط و مراعاة القوانين و الأنظمة و اللوائح المهنية .

على المرقى العقاري اخذ الحيطة و الحذر لتفادي وقوع أية حوادث و إلا فإنه يتعرض إذ ما أدى إهماله في اخذ الاحتياطات اللازمة في مكان انجاز المشروع بالقتل ،إلى عقوبة الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و غرامة مالية تتراوح من 1.000 إلى 20.000 دج ،و في حالة ما إذا لحق ضرر بالضحية و عجز كلي نتيجة الإهمال لمدة تفوق ثلاث أشهر ، فالعقوبة التي يتعرض لها المرقى العقاري في هذه الحالة تتمثل في الحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين

5000 إلى 15.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين¹.

ثانيا :العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية :

يلتزم كل مرقى عقاري بالقيد في السجل التجاري و الإشهار القانوني ،و منحه الاعتماد كمرقى عقاري يقتضي منعه من ممارسة أي نشاط تجاري آخر، و من يخالف هذا الالتزام يعاقب بغرامة مالية من 10.000 إلى 500.000 دج ،و يعذر في ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته ،و لا يمكن غلق محله أو شركته التجارية إلا بقرار ولائي عملا بنص المادة 37 من قانون رقم 06/13².

يعاقب كل من لم يقم بإيداع حساب الشركة غرامة الصلح التي تقدر ب 1000.000 دج يبلغ بها في اجل سبعة أيام ،و لمرتكب المخالفة اجل ثلاثين يوم ابتداء من تاريخ تبليغ اقتراح غرامة الصلح لدفع الغرامة لدى قابض الضرائب في مكان إقامته أو مكان ارتكاب المخالفة ،و تتوقف المتابعة الجزائية عند تسديد غرامة الصلح عملا بنص المادة 9 المعدلة لنص المادة 35 مكرر من القانون رقم 06/13.

¹ مادة 288 "كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونته أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 1.000 إلى 20.000 دج ". كما تنص المادة 289 "إذا نتج عن الرعونة أو عدم الاحتياط إصابة أو جرح أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة لا تتجاوز 3 أشهر فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 5000 إلى 15.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".

² المادة 10 من قانون رقم 06/13 المؤرخ في 14/08/2004 المعدلة للمادة 37 من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر ، عدد 39 ،المؤرخة في 31/07/2013 ،ص35.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

كما يلتزم المرقى العقاري الذي تحصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخر فيه حسب ما يلي: 5000 دج تضاف إليها نسبة 20 بالمائة عن كل شهر تأخير¹.

الفرع الثاني : العقوبات الجزائية المترتبة عن مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية

إن إلزامية تنفيذ عقد البيع قبل الانجاز لا تخضع لإرادة أطرافه، بل أصبح المشرع يفرض قواعد أخرى تخص بعض هذه الالتزامات، مما يؤدي إلى توقيع جزاءات مدنية مختلفة دون أن يرتب أدنى مسؤولية جزائية، ولكثرة وجود المشاكل القانونية تدخل المشرع من خلال قانون 04/11 بفرض مجموعة من الجزاءات على المرقى العقاري الذي يخالف بعض الالتزامات التعاقدية².

أولا : العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا و نظام الملكية المشتركة

يجب أن يتم بيع أو حجز العقار قبل انجازه إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وهذا وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 413/13 فان كل مخالفة للمرقى العقاري تعرضه لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة مالية من 200.000 إلى 2000.000 دج طبقا لنص المادة 70 من قانون رقم 04/11.

و في إطار عقد حفظ البيع فانه يتعين على المرقى العقاري أن يلتزم بتحرير عقد البيع بعد ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق اثر الاستلام المؤقت للبناء أو

¹ المادة 07 من القانون رقم 17/04 المؤرخ في 2004/11/10 المعدل و المتمم للقانون رقم 14/83 المتضمن التزامات المطابقة في حالة التأمينات الاجتماعية، ج ر، عدد 72، المؤرخة في 2004/11/13.

² نوي عقيلة، مرجع سابق ص 382.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

جزء منها و عليه احترام هذه الآجال¹، وكل مخالفة لهذا الالتزام تعرضه لدفع غرامة مالية من 200.000 إلى 2000.000 دج عملا بنص المادة 73 من القانون رقم 04/11.

كما أن على المرقى العقاري أن يبلغ نظام الملكية المشتركة و أن يوضح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة بهذا النظام ،و أن يوضح للمقتنين الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها عند الاكتتاب ،و إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ،و كل من يخالف الحكم قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من 200.000 إلى 2000.000 دج.

ثانيا : العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع و الضمانات و التأمينات المحددة قانونا

إن المشرع ألزم المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني باكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان في الترقية العقارية ،نظرا لأهمية الاكتتاب في حماية المتعاقدين مع المرقى العقاري في حالة توقف هذا الأخير عن البناء ،فان المشرع حرص على معاقبة المرقى العقاري في حالة مخالفته هذا الالتزام حيث نصت المادة 74 من قانون رقم 04/11 : " يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من 200.000 إلى 2000.000 دج ".

و الملاحظ أن المشرع أورد عقوبات اتجاه صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و التأمينات الإلزامية ،و هذا بالرجوع إلى القانون رقم 07/95 المتضمن قانون التأمينات المعدل و المتمم ،الذي نص على غرامات مالية في حالة عدم

¹ المادة 33 من قانون رقم 04/11.

الفصل الثاني :مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

الامتنال و يعاقب بغرامة مالية من 5000 إلى 10000 دج¹، دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي تطبق وفقا للتشريع المعمول به ،وعليه نقترح أن تتضمن المادة 74 من قانون رقم 04/11 الإحالة على نص المادة 185 من قانون رقم 07/95 ،وهي عقوبة اخف من العقوبة المقررة في نص المادة 74 من قانون رقم 04/11 ،إلا إذا قرر تشديدها فعليه أن يستثنى تطبيق المادة 185 من الأمر 07/95 و إن يعدلها وفقا لذلك².

بعد الانتهاء من هذا الفصل تبين لنا من خلاله أن المسؤولية تقع على عاتق المرقى بسبب الإخلال بالتزاماته .

فعرفنا أن المسؤولية المدنية قبل الإنجاز تقوم في حالة الإخلال بالتزام إداري ، وحيث نقوم بمجرد عدم تنفيذ الإلتزام المتفق عليه ، وتطرقنا من خلاله لمسؤولية الضمان العشري و الذي يضمن حماية المقتني بعد تسلم العقار ، وفي حالة التهدم الكلي أو الجزئي أو ظهور عيوب تهدد سلامة البناية ، وألزم المشرع بضمان لعشر سنوات من تاريخ تسليم هذه المباني .

لقد تعرضنا في هذا الفصل إلى سحب الاعتماد بالنسبة للمرقى العقاري ،وقد حدد 04/11 الشروط الأساسية وكذا العقوبات الإدارية المتعلقة بمهنة المرقى العقاري ، ولقد بينا العقوبات الإدارية التي يتعرض إليها من خلال سحب الاعتماد ، وكذا العقوبات الجزائية التي يتعرض إليها بسبب مخالفة التزاماته في حالة انتهاك قواعد الترقية العقارية تتولد المسؤولية الجزائية.

¹المادة 184 من الأمر 07/95 معدل و متمم "يعاقب على عدم الامتنال لإلزامية التأمين المشار إليها في المواد 163 إلى 172 و 174 بغرامة مالية يتراوح مبلغها ما بين 5000 إلى 100.000 دج.

²سهم مسكر ،مرجع سابق ،ص438.

خاتمة

خاتمة :

نخلص من دراستنا لموضوع المرقى العقاري أن المشرع الجزائري أخذ على عاتقه تنظيم نشاط الترقية العقارية ،نظرا لما يكتسبه هذا النشاط من أهمية لتعلقه بحق من الحقوق الأساسية للفرد ،ألا و هو السكن .

لذلك كان من الواجب وضع أسس قانونية صارمة لتأطير مهنة المرقى العقاري ،لضمان عدم حياده من الأطر القانونية التي تهدف بالأساس إلى عدم الإخلال بالتزاماته تجاه المتعاملين معه أيا كانت طبيعة هذا التعامل التي جاء النص عليها من خلال القانون 04/11 والمراسيم التطبيقية .

فقانون 04/11 قد جاء بعد عدة تجارب فاشلة و على أنقاض نصوص قانونية أثبتت عدم فعاليتها ميدانيا . كما عمد على وضع قواعد في مجملها تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية، و إن كان أغلبها نظم التزامات المرقى العقاري للحد من التجاوزات التي عاشها هذا القطاع الحساس.

ولقد حاول القانون 04/11 الاستفادة من التشريعات السابقة ووضع قواعد صارمة لتنظيم هذا القطاع الحساس ووضع كل الحلول لما يطرح من مشاكل بين المرقين العقاريين و المكنتبين حيث حدد حقوق و التزامات كل طرف كما وضع شروط و ضمانات ليضمن حقوق كل الأطراف بعيدا عن التأويلات الخاطئة و الالتفاف على النصوص و التحايل.

ويبقى حسن تطبيق القانون بالصرامة اللازمة و المرونة المطلوبة سواء من الإدارة أو القضاء للضمان الأساسي لنجاح القانون الدفع بهذا القطاع الحساس و المهم و الذي تعول عليه الدولة في القضاء على أزمة السكن و دفع عجلة الاستثمار فيه وذلك بمشاركة القطاع الخاص.

أما المرسوم التنفيذي 85/12 فقد قام بإلزام جميع المرقين العقاريين على ضرورة احترام و مراعاة جميع المخططات العمرانية ،و العمل على الرخص و الشهادات اللازمة قبل مباشرة أية عملية تدخل في إطار الترقية العقارية ،و في حالة عدم احترام المرقين العقاريين لمجمل هذه الضوابط القانونية المنظمة للمجال العمراني فإنهم يتعرضون للعقوبات المحددة قانونا .

فقد أقر المشرع من خلال القانون 04/11 و المراسيم التنفيذية جملة من الجزاءات و على رأسها الإدارية التي يمكن من خلالها سحب اعتماد المرق العقاري الذي يخوله ممارسة هذا النشاط و لكن بدرجات متفاوتة تتناسب مع جسامه الإخلال المقترف وفضلا عن جزاءات جزائية تظهر في مخالفة شروط و قواعد ممارسة مهنة المرق العقاري و الهدف هو تحقيق المصلحة العامة و حماية المقتني بصفته الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية ،بحيث أعاد المشرع ضبط التزامات المرق العقاري بما يضمن حقوق المتعاقد .

وأهم النتائج المتواصل إليها :

-ضرورة توحيد المصطلحات المستعملة في قانون 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، كاستعمال مصطلح "عقار" أو "بناية".

-إن الفصل بين المرق العقاري و المكاو في إطار الترقية العقارية هو في الغالب مجرد فصل نظري لأن الواقع يثبت أن المرق العقاري غالبا هو المكاو ،مما قد يضيف مزيدا من الغموض على هذا العقد ،هل هو عقد بيع عقار في طور الانجاز أو عقد مقاوله.

-المشرع الجزائري لم يتعرض لحالة المرقى العقاري كشخص معنوي وهذا يجعل المرقين العقاريين يمارسون نشاطات الترقية العقارية في شكل شخص معنوي للتهرب من المسؤولية الجزائية ،بالنسبة للجرائم المنصوص عليها.

-هناك عقوبة إدارية و عقوبة جزائية مطبقتين على حالة واحدة و هي حالة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لذا يجب تعديل المادة 74 من قانون 04/11 ،فليس من المنطق تقرير عقوبتين مختلفتين على حالة واحدة.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر :

أولاً: النصوص التشريعية :

1- القوانين :

-القانون 06/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية جريدة الرسمية رقم 10،الصادرة بتاريخ 05/03/1986.

-القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14 صادر بتاريخ 06/03/2011 - 05/04 المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة الرسمية ،عدد 51،صادرة في 15/08/2004.

- القانون 06/13 المؤرخ في 14/08/2004 المعدلة بالقانون 08/04،المؤرخ في 14/08/2004،المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية الجريدة الرسمية العدد 39،الصادرة في 31/07/2013.

-القانون 17/04 المؤرخ في 10/11/2004 المعدل و المتمم للقانون 19/83،المتضمن الإلتزامات المطابقة في حالة التأمينات الإجتماعية ،الجريدة الرسمية ،عدد 72،الصادر في 13/11/2004 .

-القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52،صادر في 02/12/1990 معدل و متمم .

2-الأوامر :

الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، صادر في 09/02/1977 .

-الأمر 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية ،عدد،15 صادر 12/03/2005 .

3-المراسيم التشريعية :

المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993،المتعلق بنشاط الترقية العقارية
الجريدة الرسمية ،العدد 14، الصادرة في 03/03/1993.

المراجع:

ثانيا: الكتب .

- 1- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام قانون المدني الجزائري، الواقعة القانونية ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،2008.
- 2- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية - دار الهدى عين مليلة، الجزائر،2011.
- 3- جمال عبد الرحمان محمد علي، إلتزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية و مدى حقه في الرجوع على مؤمن له و الغير مسؤول بدون طبعة، بدون سنة، بدون دار نشر، مصر، بدون سنة نشر .
- 4- سمير عبد السميع الأودن ، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء ، الطبعة الأولى ، مكتبة الإشعاع القنية ، مصر، 2001.
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في سرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على العمل ، الجزء 7من المجلد الأول ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2009 .
- 6- عبد الرزاق حسين حسين ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء ، الطبعة الأولى ، بدون دار النشر ، مصر .
- 7- عدنان إبراهيم سرحان ، العقود المسماة (المقاوله و الكفالة و الوكالة ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة ، الأردن، 2007 .

- 8- علي علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ، مصادر الإلتزام القانون المدني الجزائري ، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية 2003، الجزائر .
- 9- علي علي سليمان ، دراسات المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الثانية المتزايدة و المنفتحة دون سنة ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر .
- 10- علي فيلاي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، دار موفم للنشر، الجزائر 2010 .
- 11- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر 2006 .

ثالثا :المقالات :

- زيتوني زكرياء ، "التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري"، مجلة دراسات القانونية مخبر السيادة و العولمة ، العدد الأول سنة 2015 .
- زهرة بن عبد القادر ، محمد رضا التميمي ، "دور العملية التعاقدية في حماية المقتني في عقد البيع بناء"، دراسة تحليلية في القانون 04/11 مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي العدد 09 .
- النوعي أحمد، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة أفاق العلمية جامعة عمار ثلجي، الأغواط ، العدد 4 سنة 2019 .
- الطيب زرواتي، "حماية المشتري العقاري في البيع على تصاميم" طبقا للمرسوم 03/93المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية و السياسية، الجزائر ، الجزء 42 رقم 2 .

رابعاً: الملتقيات :

- عبد الحليم بن مشري ، فريد علواش ، إلتزمات المرقى العقاري في ظل القانون الترقية الجديد كتاب الترقية العقارية ، ملتقى وطني للترقية العقارية واقع الأفاق ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، يومي 27 و28 فيفري 2012 .
- صبابحي ربيعة الضمانات المستحدثة في عقد البيع على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11 أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الأفاق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، يومي 27،28 فيفري 2012 .

خامساً: المذكرات و الرسائل الجامعية :

أ- أطروحات الدكتوراه :

- 1- شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2004، 2005.
- 2- نوي عقيلة ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون كلية الحقوق بومرداس ، جامعة أمحمد بوقرة 2017،2018
- 3- إيمان بوسنتة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في تشريع الجزائري ، أطروحة الدكتوراه، كلية حقوق، قانون أعمال، محمد خيضر بسكرة، سنة 2016،2017
- 4- سهام مسكر، إلتزمات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة دكتوراه ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015،2016.

ب-مذكرات الماجستير :

- 1- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم العلوم القانونية 2011/2009
- 2- بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق 2014-2013
- 3- ميلودي لخضر، ضمانات المشتري في الترقية العقارية مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، قانون عقار 2014،2013
- 4- أومحد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11مذكرة ماجستير تخصص قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة المولود معمري تيزي وزو .
- 5- مدواري زيدي ،مسؤولية المقاول و المهندس القانون الجزائري ، مذكرة الماجستير ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011
- 6- سهام مسكر، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري زراعي ، كلية الحقوق ، جامعة لبليدة .

ج -مذكرات الماستر:

- لمي عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقاري، كلية الحقوق جامعة يحي فارس، المدية 2012،2011
- كتفي شهناز -الطرابي سلاف، عقد البيع على تصاميم في ظل القانون 04/11، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم العلوم القانونية و الإدارية جامعة 8ماي 1945 قالمة 2019،2018

-قطوش فوزي، لدغم شيكوش عبد الرزاق، إلتزامات المرقى العقاري و الضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على تصاميم، مذكرة نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2016،2017 .

سادسا: المعاجم :

المنجد الابددي ،دار النشر، بيروت لبنان ، دون سنة.

عصام نور الدين ؛معجم نور الدين الوسيط ؛عربي فرنسي ؛دار الكتاب العلمية ؛بيروت لبنان ؛2004.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
06	الفصل الأول :الإطار المفاهيمي لمهنة المرقى العقارى
06	المبحث لأول : مفهوم المرقى العقارى
07	المطلب الأول: تعريف المرقى العقارى
13	المطلب الثانى : انواع المرقى العقارى
18	المبحث الثانى: اكتساب صفة المرقى العقارى
19	المطلب الأول : ضوابط ممارسة مهنة المرقى العقارى
27	المطلب الثانى : التزامات المرقى العقارى فى التشريع الجزائرى
34	الفصل الثانى : مسؤولية المرقى العقارى فى التشريع الجزائرى
34	المبحث الأول : المسؤولية المدنية للمرقى العقارى
34	المطلب الأول : المسؤولية المدنية للمرقى العقارى اثناء الانجاز
41	المطلب الثانى : المسؤولية العشرية بعد الانجاز
48	المبحث الثانى : العقوبات الادارية و العقوبات الجزائية عن مخالفة المرقى العقارى لآ لآزاماته
48	المطلب الأول : العقوبات الادارية للمرقى العقارى
58	المطلب الثانى : العقوبات الجزائية للمرقى العقارى
69	الخاتمة

ملخص :

يعتبر نشاط الترقية العقارية من اهم نشاطات انتاج السكن والمحلات وتمويله ويؤدي الى تنويع في كل من صيغ عروض السكن وكذا تمويلها .بغية القضاء على ازمة السكن المحدد للقواعد المنظمة 27/31/1322 المؤرخ في 22/34 ولقد كرس القانون لنشاط الترقية العقارية، بعد تجارب ميدانية متعددة وتطور تشريعي ما رفق ، جملة من القواعد التنظيمية هدفها ايجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط المرقين العقاريين بجميع الاشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وكذا خلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز.

Abstract:

Real estate promotion activity is one of the most important activities of housing production and its finance. It leads to diversity in housing and offers funding formulas to eliminate the housing crisis. In 17/02/2011, the law 04/11 was devoted to governing the rules of the real estate promotion activity, after having several field experiments and legislative advancement accompanied with organizational rules. It aims at finding a balance and adjusting the ties between the real estate developers to all persons involved in the process of real estate promotion as well as creating legal guarantees to preserve their rights without bypass or fraud.

جملہ