الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministray of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريريج-
University of mohammed Al-bachir Al –Ibrahimi-BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة ب :

مسؤولية المرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

إعداد الطالبتين :

- بوعبدالله خولة
- لكحل اسمهان

إشراف :

أ/ ذوادي عبدالله

نوقشت وأجيزت يوم :11 جوان 2024

لجنة المناقشة

د/ بوقرة عيسى	أستاذ مساعد قسم ب	رئيسا
أ/ ذوادي عبد الله	أستاذ مساعد قسم أ	مشرفا ومقررا
أ/ طاجين نسيمة	أستاذ مساعد قسم أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2024/2023

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

إذن بالإيـــداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ : دُوادي عبدالله

الرتبة : أستاذ مساعد أ

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة بـ : مسؤولية الدولة عن الأضرار

في ظل القانون 11-04

من إعـــداد :

الطالب الأول : بوعبد الله نزلة

الطالب الثاني : زكري إسماعيل

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجتها للمناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ماي 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): حو عبد الله خو لة ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 122062850 والصادرة بتاريخ 2021/05/18 .....

المسجل(ة) بكلية / معهد حقوق وعلوم سياسية قسم القانون العام .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة ليسانس، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: مسؤولية المرفق العمومي في ظل القانون رقم 04.11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2021.06.03

توقيع المعني (ة)

رئيس المجلس الشعبي البلدي
بملحق الإدارة الإقليمية
بن مراح مصطفى

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 2020 ... 17
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): ا سمهان لكحل الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة.

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 183536 الصادرة بتاريخ 2017/08/08.

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية القسم الحقوق - القانون العام -

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة الليسانس، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: مسؤولية المرفق العقاري في ظل القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 03/04/2021

توقيع المعني (ة)

رئيس المجلس الشعبي البلدي
ملحق الإدارة الإقليمية
بن مراح مصطفى

شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

نبدأ بالصلاة على رسولنا الكريم، اللهم صل وسلم وبارك على نبينا محمد وعلى أل محمد رسولنا النبي الأمي المبعوث رحمة للعالمين

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات الحمد لله الذي وفقنا وأعاننا لإنجاز هذا العمل نتقدم بجزيل الشكر وخالص التقدير والإمتنان إلى الأستاذ المشرف الدكتور **" ذوادي عبدالله"** على كل ما قدمه لنا من توجيهات ونصائح ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة ونشكره على دعمه لنا وصبره علينا

الشكر والتقدير إلى أعضاء اللجنة الموقرة المشرفة على مناقشة المذكرة

نشكر كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج لمنحها لنا الفرصة الإلتحاق لتكوين في طور الماستر

كما نتوجه بالشكر إلى كل الأساتذة بالكلية

نشكر كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد، والشكر الخاص لكل الزملاء والزميلات

إهداء

الى من كلل العرق جبينه ومن علمني أن النجاح لا يأتي الا باالصبر والإصرار، إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفي نوره، إلى من بذل الغالي والنفيس واستمديت منه قوتي وإعتزازي بذاتي، إلى أغلاهم على قلبي وأقربهم إلي.

أبي الغالي " حسان "

الى من جعل الله الجنة تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها إلى الانسانة العظيمة التي طالما تمنت أن تقر عينها في يوم كهذا، إلى جنتي فوق الارض، إلى من كانت لي عونا وسندا، إلى سندي وفخري.

أمي الغالية

الى ضلعي الثابت وأمان أيامي، إلى من شددت عضدي بهم فكانوا أنابيع أرتوي منها، إلى خيرة أيامي وصفوتها إلى قرة عيني إلى سندي وقوتي وفخري، الغاليات أخواتي والغالي أخي وفقك الله وأنار دربك.

أخواتي الغاليات / أخي الغالي " يوسف "

لكل من كان عونا وسندا لي في هذا الطريق للأصدقاء الاوفياء ولأصحاب الشدائد.

الى نفسي، *فمن قال أن لها نالها، فالحمدلله على ما وهبني، الحمدلله شكرا وحبا وإمتنانا على البدء والختام، والحمدلله رب العالمين.*

الى صديقتي ورفيقة مساري الدراسي لكحل إسمهان.

بوعبدالله خولة

إهداء

إلى العزيز الذي حملت إسمه فخرا وشرف لقبه بكل إعتزاز انا لهذا الرجل إنه ***والدي*** *إلى من إفتقدته منذ أشهر قليلة ولازال قلبي يرتعش لذكره، إلى من فارقني وروحه مازالت ترفرف في سماء حياتي إلى تلك الروح الطاهرة والدي المرحوم بإذن الله* ***علال لكحل،*** *تمنيت حضروك معي لكن قدر الله ماشاء فعل فقد خطفتك الموت دون سابق إنذار ألف رحمة ونور على قلبك يا أبي*

إلى من كانت تدعمني بوجودها ودعواتها التي تمدني بالسعي والإجتهاد دون ملل ***أمي*** *حبيبتي أطال الله في عمرك أهدي هذا الإنجاز لكما، فالفضل والثناء للمولى عزوجل ثم لكفاحكما فأنا ممتنة لكما لأن الله إصطفاكما أبا وأما لي*

إلى فرحة حياتي وأحبابي الصغار ولديا ملاكي الطاهر ***نائل رسيم وشكيب حسين*** *حفظكما الله*

إلى خيرة أيامي وصفوتها، إلى كل من مدت لي أيديهم في ضعفي ***أخي*** *الوحيد* ***أنيس وأخواتي وأبنائهم وبناتهم***

إلى من سيشاركني رحلة الحياة رفيق دربي، إلى من راهن على نجاحي ووقف بجانبي لمساندتي ***زوجي***

إلى ***صديقتي*** *صاحبة الفضل في أول وأخر خطوة في هذا الإنجاز الرائعة*

خولة بوعبدالله

إلى كل من كان عونا وسندا لي في هذا الطريق.

لكحل إسمهان

قائمة المختصرات:

- باللغة العربية :

ج ر : جريدة الرسمية

ص : صفحة

ط : طبعة

- باللغة الفرنسية :

OPGI : Office de promotion et de gestion immobiliére .

E.N.P.I : Entreprise nationale de promotion immobiliére .

AADL : Agence d'amélioration et de développment de logement.

A.W.G.R.F.U : Agence wilaya de gestion et de la régulation Foncières urbaines

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

POS : Plan d'occupation des sols.

مقدمة

إهتمت الدولة الجزائرية بقطاع السكن منذ الإستقلال لأهميته الكبرى سواء على الصعيد الإقتصادي أو الإجتماعي أو حتى السياسي، فهو يعكس المستوى المعيشي والحياتي للبلاد، فقطاع السكن قطاع حيوي تسعى الدولة جاهدة من خلاله بالقضاء على أزمة السكن بصورة تدريجية.

يعتبر مجال الترقية العقارية من أكثر المجالات تأثيرا في التخفيف من حدة أزمة السكن وقد أولت الدولة إهتماما بنشاط الترقية العقارية من خلال سنها لترسانة من القوانين بداية من سنة 1986 بصدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية إلى غاية سنة 2011 بصدور القانون الجديد 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

فنشاط الترقية العقارية ظهر بشكل صريح بصدور القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 1986/04/04 [1] فكانت تتمثل أساسا في بناء العمارات أو المجمعات السكنية وتشمل بصفة ثانوية على المحلات ذات الطابع المهني والتجاري، فالدولة أنذاك هي المحتكر الوحيد لقطاع السكن وذلك راجع للنظام الإشتراكي السائد أنذاك، فالمتعامل في الترقية العقارية حسب هذا القانون يدعى بالمكتتب وتقتصر مهمته بالإكتتاب في المشاريع التي تعدها البلديات فالترقية العقارية تعتبر عملا مدنيا ذات طابع اجتماعي غايتها تلبية الحاجات السكنية.

وبصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بنشاط الترقية العقارية [2] الذي ألغى القانون 07/86 فتحت الدولة المجال للقطاع الخاص للمشاركة في مجال الترقية العقارية من خلال خلق المنافسة بين القطاع العام والخاص في

[1] القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، الملغى ، ج ر عدد 10 المؤرخة في 1986/03/05.

[2] المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الملغى، ج ر عدد 14 المؤرخة في 1993/03/03.

مجال السكن وقد عرف القانون المتعامل في الترقية العقارية بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري على مجموع الأشكال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، فقد أقر المشرع الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية كأصل العام واستثنى المتعاملون في الترقية العقارية الذين يقومون بعمليات لتلبية حاجاتهم الخاصة، وعليه فنشاط الترقية العقارية في ظل هذا القانون تعتبر عملا تجاريا والمتعامل في الترقية العقارية يكتسي الصفة المدنية إستثناءا.

وبصدور القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية [1] الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-03 إعتبر نشاط الترقية العقارية عملا تجاريا وعرف المرقي العقاري بهذا التسمية لأول مرة في ظل هذا القانون ويعرف بأنه هو كل شخص طبيعي أو معنوي يحترف نشاط الترقية العقارية ويتخذ في سبيل ذلك زمام المبادرة والعناية اللازمة لإنجاز مشروعه العقاري، حيث أقر القانون 11-04 قواعد وأسس جديدة من أجل ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقي العقاري والقائمين بها وأعقبه بعدة نصوص تنظيمية له، أين أقر شروط قانونية جديدة لممارسة نشاط الترقية العقارية من خلال إشتراط الإعتماد والقيد في السجل التجاري وإلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وإلزامية الإنتساب إلى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

كما حدد القانون إلتزامات المرقي العقاري والضمانات الواجبة عليه وأولى إهتمام أكبر بعقود الترقية لاسيما عقدي البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لكونهما عقود تنصب على عقارات قيد الإنجاز يتحقق وجودها مستقبلا.

[1] قانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17 فيفري 2011 ج ر عدد 14، المؤرخة في 06 /2011/03.

وفي حالة إخلال المرقي العقاري بإلتزاماته القانونية أقر القانون 11-04 بقيام مسؤوليته المدنية إلى جانب مسؤوليته الإدارية والجزائية ورتب جزاءات مدنية وتأديبية صارمة وعقوبات جزائية رادعة لكل مرقي عقاري تجاوز حدود إلتزاماته سواء المهنية أو التعاقدية فتحديد مسؤولية المرقي العقاري تتحدد معها المراكز القانونية لكل المتدخلين في عملية نشاط الترقية العقارية.

أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع مسؤولية المرقي العقاري أهمية بالغة بالنظر إلى خصوصية نشاط الترقية العقارية وبصفة خاصة المرقي العقاري بإعتباره المحور الأساسي لبعث هذا النشاط في قطاع السكن.

مما جعل المشرع ينظمه بترسانة من القوانين وأبرزها القانون 11-04 والنصوص التنظيمية له، الذي وضع قواعد وأسس محكمة لتنظيمه تماشيا مع المتطلبات الإجتماعية والتعاملات والتطورات الإقتصادية ورغبة منه في ضبط الأطر القانونية للمرقي العقاري.

أسباب إختيار الموضوع:

بالنسبة لأسباب اختيار موضوع بحثنا فيرجع لدوافع موضوعية و أخرى ذاتية :

- الأسباب الموضوعية :

إن من أهم أسباب إختيارنا للموضوع هو أهمية قطاع السكن في الواقع المعاش خاصة بتوسع هذا المجال ومنح الدولة الأولوية له بمختلف الصيغ السكنية في الأونة الأخيرة وإهتمامها بنشاط الترقية العقارية، وهذا ما أدى إلى وجود تجاوزات ودخلاء في هذا المجال، من طرف الممارسين لهذا النشاط مما أدى إلى كثرة المنازعات والقضايا في أروقة المحاكم، وبإعتبار أن المرقي العقاري هو المحرك الرئيسي لقطاع السكن اعتمدناه في دراستنا .

- الأسباب الذاتية :

من بين الاسباب الذاتية التي دفعتنا لاختيار الموضوع هو رغبتنا في إثراء مكتبة الكلية بموضوع مهم و جديد و يهم المواطن الجزائري بالدرجة الاولى في مجال السكن ، بالإضافة الى الممارسة والخبرة العملية في قطاع السكن و أروقة المحاكم .

أهداف الدراسة:

نهدف من خلال هذا الموضوع في ظل القانون الجديد 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية إلى تحديد الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري من خلال تبيان طبيعته والضوابط القانونية لاعتماده، بالاضافة إلى تبيان مختلف الإلتزامات والضمانات الملقاة على عاتقه.

وتحديد مسؤوليته التي أقرها القانون 11-04 والتي تشمل مسؤوليته المدنية والجزائية وكذا العقوبات الإدارية والجزائية.

صعوبات الدراسة:

أبرز الصعوبات التي واجهتنا في دراسة الموضوع هو قلة الكتب الفقهية المتخصصة، بالرغم من توفر مراجع في مجال الترقية العقارية غير أن جلها ركزت في الدراسة على إلتزاماته دون تسليط الضوء على مسؤوليته.

الدراسات السابقة :

تعددت الدراسات المتخصصة لموضوع الدراسة ومن أبرز ما إعتمدنا عليه نذكر: أطروحة الدكتوراه للباحثة "بوشعالة أسماء" بعنوان " مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها" و الذي تناولته من خلال اشكالية حول ما مدى نجاعة و فعالية أحكام القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية و النصوص التنظيمية له في تغطية أحكام مسؤولية المرقي العقاري و حل النزاعات المتعلقة بها ؟ ، و قد توصلت الباحثة الى

نتائج أهمها أن القانون 11-04 يعتبر أكثر تفصيلا و تحكما في تحديد مسؤولية المرقي العقاري و الإلتزامات الناشئة عنها .

وكذا أطروحة الدكتوراه للباحثة "مسكر سهام" بعنوان " إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية" و الذي درسته من خلال إشكالية هل ضبط إلتزامات المرقي العقاري عند بيع السكن الترقوي يضمن حقوق المقتني وفقا لما تقتضيه ضوابط نشاط الترقية العقارية و دون أن يشكل هذا ضبط عائقا في وجه المرقي العقاري ؟ و قد توصلت الباحثة الى نتائج أهمها أن المشرع بالرغم من محاولته الموازنة بين إلتزامات الأطراف المتعاقدة عند بيع السكن الترقوي و حماية مقتني العقار قبل الإنجاز إلا أن هناك بعض الاحكام لا تزال غامضة تحتاج الى توضيح و تناقضات لابد من تداركها .

وكذلك أطروحة الدكتوراه للباحثة "نوي عقيلة" تحب عنوان " التنظيم القانوني لمسوؤلية المرقي العقاري في التشريع الجزائري" و الذي عالجته من خلال اشكالية ما مدى توصل المشرع الى إرساء تنظيم قانوني فيما يتعلق بمسؤولية المرقي العقاري يتماشى مع خصوصيات مهنة الترقية العقارية و يستوعب الإشكالات التي تطرحها ؟ ، و قد توصلت الباحثة الى نتائج من أهمها أن المشرع نظم التزامات المرقي العقاري و مسؤوليته و الضمانات المترتبه عليه و دورها في مساهمة في جعل هذا التنظيم القانوني و ضبطه لمسؤوليته بما يتماشى مع خصوصية المهنة التي يمارسها غير أن هذا التنظيم لم يخلو من نقائص و سلبيات و التي من شأنها التقليل من فعالية هذا التنظيم .

الإشكالية:

بناءا على ماسبق ذكره يمكن طرح الإشكالية على النحو التالي:

هل قيام مسؤولية المرقي العقاري في ظل القانون 11-04 كافية لضبط نشاط الترقية العقارية ؟

التساؤلات الفرعية:

1- ماهي شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري في ظل القانون 11-04 ؟

2- هل تعتبر إلتزامات المرقي العقاري حماية قانونية للمقتني ؟

منهج الدراسة:

لدراسة الموضوع وللإجابة على الإشكالية المطروحة وتساؤلات الدراسة جمعنا بين المنهج الوصفي الذي يبرز من خلال المفاهيم ذات الصلة بالموضوع من مفهوم المرقي العقاري وتحديد طبيعته وغيرها من المفاهيم وبين المنهج التحليلي من خلال دراسة مختلف القوانين ذات الصلة بنشاط الترقية العقارية وبالاعتماد أساسا على قانون الترقية العقارية 11-04 الساري المفعول ونصوصه التنظيمية.

للإجابة على الإشكالية إعتمدنا على خطة ثنائية بتقسيمها إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي للمرقي العقاري، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم المرقي العقاري وفي المبحث الثاني إلى الضوابط القانونية لإعتماد المرقي العقاري، أما الفصل الثاني فقد خصصناه لمسؤولية المرقي العقاري، أين تناولنا في المبحث الأول إلتزامات المرقي العقاري وفي المبحث الثاني مسؤولية المرقي العقاري والجزاء المترتب عنها.

الفصل الأول :

الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

تمهيد :

إهتم المشرع الجزائري بنشاط الترقية العقارية رغبة منه في تحسين وتطوير هذا المجال فأصدر القانون الجديد رقم 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية واولى اهتماما أكبر للمرقي العقاري بإعتباره المحور الاساسي لبعث نشاط الترقية العقارية أخذا بعين الاعتبار المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية والاهداف المسطرة من قبل الدولة من خلال البرامج والمخططات الحكومية لترقية وتطوير قطاع السكن.

و قد عرف المركز القانوني للمرقي العقاري تنظيما محكما خاصة بعد صدور المراسيم التنفيذية المنظمة له التي حددت الشروط والضوابط القانونية التي تحكمه.

وعليه سنتناول في دراستنا لهذا الفصل مفهوم المرقي العقاري (المبحث الأول) والضوابط القانونية لإعتماد المرقي العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري

يرتبط المرقي العقاري أساسا بنشاط الترقية العقارية فهو من يتولى عملية الاشراف والتنسيق لمشاريع العقارية، مما دفع بالمشرع الجزائري لإصدار قانون جديد ينظمه وفق قواعد وأليات محكمة لما له من دور فعال ومهم في تنفيذ برامج ومخططات الدولة المسطرة ف قطاع السكن وعليه توجب علينا في البداية التطرق إلى تحديد ماهية المرقي العقاري (المطلب الأول) وتبيان طبيعة ووظيفة المرقي العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية المرقي العقاري

عرف المرقي العقاري بهذه التسمية بصدور القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية والذي وضع قواعد وأسس منظمة له بعد ما كان يسمى بالمتعامل في الترقية العقارية وبالمكتتب في القوانين السابقة وعليه إرتينا في هذا المطلب أن نتطرق إلى تعريف المرقي العقاري في الفرع الأول وتمييزه عن الاشخاص المشابهة له في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري

ظهرت عدة تعاريف للمرقي العقاري والتي سنتطرق إليها من الناحية اللغوية والاصطلاحية (أولا)، الفقهية والقضائية (ثانيا)، ومن الناحية التشريعية (ثالثا).

أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي.

لغة: المرقي العقاري مصطلح مركب من كلمتين وهما المرقي والعقاري، فكلمة المرقي يقصد بها الباعث، الرائد، متعهد البناء،[1] أما كلمة العقاري فنسبة إلى العقار وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل.[2]

[1] سلسلة معاجم متقن الطلاب، دار الكتب الجامعية، طبعة الأولى، 2005، ص 524.

[2] عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، دار الكتب العلمية، بيروت، 2004، ص 364.

إصطلاحا فالمرقي العقاري يعتبر بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهيأ لوعاء عقاري لهذا الغرض، وحسب قاموس المصطلحات القانونية هو كل شخص طبيعي أو معنوي الذي في إطار مهنته يقوم بإبرام عقود الترقية العقارية لحساب رب العمل وقد يكون مقاول أو مشيد أو موكل أو مهيأ للوعاء العقاري.[1]

ثانيا: التعريف الفقهي والقضائي.

عرف الفقه المرقي العقاري بأنه شخص طبيعي أو معنوي يتمثل نشاطه في إتخاذ المبادرة في عملية البناء العقاري وتنظيمها على المستويات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها إلى غاية وضع البناية أو أجزاء البناية تحت تصرف مستعمليها.[2]

أما على المستوى القضائي فقد عرف القضاء الفرنسي المرقي العقاري من خلال إجتهادات محكمة النقض الفرنسية التي إعتبرت أن كل شخص يأخذ بزمام المبادرة في المجال العقاري يعتبر مرقي عقاري، فهو المشيد والمباشر للأعمال الهامة في التجديد قبل بيع البناية مقابل مبلغ مالي، كما إعتبره القضاء وسيط لكل العمليات القانونية وللأشخاص المتدخلة في عملية الإنجاز، وهو ملزم بتوفير الموارد المالية لإنجاز مشاريعه.[3]

أما القضاء الجزائري فلم يعرف المرقي العقاري غير أنه بناء على القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 64748 بتاريخ 1991/01/23 يستشف منه أنه إعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري متعامل في الترقية العقارية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 147/76 المنظم للعلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب دواوين

---

[1] سهام مسكر، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، 2015 –2016 ، ص15 .

[2] عقيلة نوي ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2017–2018، ص23.

[3] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري (تعريفه، مهامه، إلتزاماته)، ابن النديم للنشر والتوزيع ومؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، ط الثانية، 2024، ص 30.

الترقية والتسيير العقاري فقد إعتبره متضامن مع المقاول في ضمان العيوب لمدة عشرة سنوات" [1]

ثالثا: التعريف التشريعي.

1- في إطار القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية :

ظهرت الترقية العقارية بشكل صريح بصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 1986/04/04 وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 02 منه بأنها تستهدف تطوير الأملاك العقارية الوطنية وتكيف حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن، وتتمثل الترقية العقارية أساسا في بناء العمارات أو المجمعات السكنية وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن النسيج الحضري في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.[2]

فقد كانت الدولة هي المحتكر الوحيد لقطاع السكن أنذاك وبالتالي لاوجود قانوني للمرقي العقاري خاصة أنه يكتفي بالإكتتاب في المشاريع التي تعدها البلديات كما أن المشرع لم يضع تعريفا واضحا للمرقي العقاري وكان يطلق عليه المكتتب [3]

حدد القانون 07/86 في المادة 06 منه القائمين بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء في القطاع العام أو الخاص على سبيل الحصر[4]

---

[1] أنظر القرار رقم 64748 الصادر عن المحكمة العليا الغرفة المدنية القسم الاول بتاريخ 1991/01/23 المنشور في المجلة القضائية العدد 4 سنة 1992، ص 31.

[2] المادة 02 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى ج ر عدد 10 المؤرخة في 1986/03/05.

[3] شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، (عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصاميم) في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، منشورات دار الخلدونية الجزائر، 2019، ص 49.

[4] أنظر المادة 06 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

وحسب نص المادة 08 من القانون 07/86 [1] فمهمة المتعامل في الترقية عقارية حسب ما جاء به القانون تعتبر مجرد إكتتاب وقد كانت مقصاة من كل نشاط للترقية العقارية بمعناها الحقيقي[2]

يلاحظ أنه طبقا للمادة 08 المذكورة أعلاه أنها تسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي له جنسية جزائرية بإكتتاب في عقد حفظ الحق الذي يسمح بحجز سكن طور الانجاز وتستثني من عملية الاكتتاب الاشخاص والهيئات العمومية التي يخول لها قانونها الاساسي ذلك، والمستفيدون من البناء الذاتي والمنتظمون في التعاونيات العقارية، بالمقابل بالرجوع إلى نص المادة 06 منه نجدها تجيز الاستثناء وتتناقض مع نص المادة 08 بالرغم من عدم إمكانية إضافة الصفة التجارية على الاشخاص التي تبني بهدف تلبية حاجاتها العائلية أو الخاصة والتي لا تسعى لتحقيق الربح، غير أن هذا القانون يجيز ذلك كونه يعتبر الترقية العقارية عملا مدنيا لها طابع إجتماعي، تهدف لتلبية الحاجة الضرورية للسكن.[3]

2- في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري :

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري نجد ان المشرع انفتح صراحة على القطاع الخاص بصورة فعلية وصريحة من خلال خلق المنافسة الحقيقية بين القطاع العام والخاص في مجال السكن، ومن ثم اصبح لمهنة المرقي العقاري وجودا فعليا، ومع ذلك لم يبادر بتنظيمها وكان يطلق عليه مصطلح المتعامل في الترقية العقارية[4].

---

[1] أنظر المادة 08 من القانون 07/86

[2] إيمان بوستة ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية) ، دار الهدى للنشر والتوزيع عين مليلة، الجزائر، 2011 ص 51.

[3] سهام مسكر ، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 16.

[4] شوقي بناسي، المرجع سابق، ص 50.

حيث نص في المادة 03 فقرة الأولى والمادة 02 فقرة الأولى من القانون 03/93 أن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة [1].

انتقد الفقه التعريف الذي جاء به المشرع لأمرين أولهما استعماله لمصطلح "يساهم" إذ هو يشمل كل من يساعد في عمليات الترقية العقارية بشكل مباشر أو غير مباشر، بشكل رئيسي أو ثانوي ومن ثم يكون مصطلح " المتعامل العقاري" شامل لفئات كثيرة لا ينطبق عليها هذا المصطلح كالمقاولين والمهندسين المعماري ثانيهما عدم الإشارة إلى أهم معيار يميز المرقي العقاري عن غيره من الأشخاص المساهمين في المشروع العقاري، وهو معيار المبادرة بعمليات الترقية العقارية. [2]

3- في إطار القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية :

عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري من خلال أحكام القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية في نص المادة 03 الفقرة 14 منه على النحو التالي « يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، 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 تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها».[3]

يستفاد من هذا التعريف أن المشرع تراجع عن مصطلح المتعامل في الترقية العقارية وفضل إستعمال مصطلح المرقي العقاري وقد اشار صراحة إلى معيار مهم في

---

[1] المادة 03، المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الملغى، ج ر عدد 14 المؤرخة في 1993/03/03.

[2] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 50.

[3] المادة 3 فقرة 14 من قانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17 فيفري 2011 ج ر عدد 14، المؤرخة في 06 /2011/03.

تعريف المرقي العقاري وهو المبادرة، فالأمر لايتعلق بالمساهمة، بل بالأخذ بزمام المبادرة، وجعل النطاق الموضوعي هو الغالب في تعريفه، فهو يشمل عمليات البناء والترميم وإعادة التأهيل والتجديد...الخ، ومن جهة أخرى يرى بعض الشراح أنه إلى جانب معيار المبادرة يجب الإستناد إلى الإحتراف والتنسيق والإشراف على جميع العمليات والدراسات والأبحاث اللازمة وتنفيذ أشغال الإنجاز وذلك بالإستعانة بمقاول البناء [1] وهذا ما أكدته المادة 16 من قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.[2]

ويعرف المرقي العقاري بأنه هو كل شخص طبيعي أو معنوي يحترف نشاط الترقية العقارية ويتخذ في سبيل ذلك زمام المبادرة والعناية الرئيسية اللازمة لإنجاز مشروعه العقاري.[3]

وقد نصت المادة 18 من قانون 11-04 على تعريف للمرقي العقاري[4]، فالمشرع إعتبر مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها مرقيا عقاريا، بمفهوم أخر أن من يقتصر نشاطه على بيع الأراضي للبناء أو التجديد العمراني يعتبر هو الأخر مرقيا عقاريا، ومن ثم يخضع لأحكام المرقي العقاري في الحقوق والواجبات[5]

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 52-53.

[2] انظر المادة 16 من قانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[3] حياة حامي، النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتواره علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015-2016، ص 103.

[4] أنظر المادة 18 من قانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[5] شوقي بناسي، ، المرجع نفسه ، ص 53.

الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن الأشخاص المهنية المشابهة له

إن تمييز المرقي العقاري عن غيره من الاشخاص المشابهة له امر مهم لما له من أهمية في تحديد المسؤوليات سواء كان من الاشخاص المتدخلين في عملية البناء كالمقاول والمهندس المعماري أو من الاشخاص الغير متدخلين في البناء كالوكيل العقاري.

أولا: تمييز المرقي العقاري عن المقاول

عرف الفقه المقاول بأنه ذلك الشخص الذي يعهد إليه بتشييد المباني، أو إقامة المنشات الثابتة الاخرى أو تعديلها أو ترميمها بناء على ما يقدم له من تصميمات، وذلك مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة، وفي جميع الأحوال لايتخذ المقاول زمام المبادرة، وإن كان يتولى تنفيذ المشروع فيرجع ذلك لصاحب العمل ولا مانع من أن يتخذ هذا الأخير صفة المرقي العقاري من أجل إنجاز مشروع الترقية العقارية [1]

و يلعب المقاول دورا أساسيا في عقد المقاولة بإعتباره الطرف المنوط به تنفيذ مضمون العقد وفقا للتصاميم والنماذج الموضوعة من قبل المهندس المعماري أو رب العمل مما يرتب عليه إلتزامات في حالة إخلاله بها تقوم مسؤوليته[2] وقد عرف المشرع الجزائري عقد المقاولة في المادة 549 من القانون المدني[3].

---

[1] حنان مازن ، المتدخلين في مقاولة البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، الجزائر، المجلد11، العدد02، جوان 2020 ، ص 104.

[2] أعمر تسيبة ، الأليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2018-2019، ص 180.

[3] الأمر 75-58 صادر في 26 سبتمر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 المؤرخ في 30-09-1975.

أهم مايميز المقاول عن المرقي العقاري أن المقاول يناط به تنفيذ أشغال البناء وإنجازها وفقا للتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، بما يقتضيه عقد المقاولة المبرم بينهما،وهو ملزم بتجسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات هندسية إلى مباني قائمة، أما المرقي العقاري فهو ملزم بتوفير الإمكانيات اللازمة لقيام المقاول بدوره في عملية التشييد والتنسيق بين الأطراف المتدخلة بعملية البناء[1]

و يتشابه المرقي العقاري والمقاول في أن كل منهما يتمتع بصفة التاجر، فالتاجر يخضع للإلتزامات المترتبة عن إكتساب صفة التاجر وهي القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، وعلى هذا الأساس يلتزم المقاول بإنجاز المشروع العقاري [2]

نصت المادة 03 الفقرة 13 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية أن « المقاول كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية »[3]

و منه فالمشرع فرق بين المقاول والمرقي العقاري بشكل لايدع مجال للشك فقد عرف هذا الأخير في الفقرة 14 من نفس المادة المذكورة سابقا وهو ما أكدته المادة 16 من نفس القانون فكل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الايجار ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا لإنجاز المشاريع التي يبادرها ويكون بذلك المشرع الجزائري قد حدد العلاقة الموجودة بين المرقي العقاري والمقاول بل وأكد أيضا أن العلاقة بينهما تؤسس بعقد مقاولة.[4]

---

[1] محمد بن عيسى ، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستر في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبدالحميد بن باديس، مستغانم، 2016-2017، ص 15.

[2] أسماء بوشعالة ، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2021-2022، ص 21.

[3] المادة 3 الفقرة 13 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 62.

ثانيا: تميز المرقي العقاري عن المهندس المعماري

عرف الدكتور السنهوري المهندس المعماري بأنه « هو الذي يعهد إليه بوضع التصاميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشات، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه »[1]

كما عرف قانون الواجبات المهنية بفرنسا المهندس المعماري بأنه « المهني الذي يعهد إليه يوضع التصاميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشات وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها، فهو فنان يضع التصاميم، وفني يشرف على حسن تنفيذها بل ويمكن أن يمتد دوره إلى القيام بالجانب المالي والإداري للمشروع والقيام بالإجراءات الادارية وهو يشرف وينسق بكل الجوانب العملية فهو يقع على عاتقه دور النصح والإرشاد ».[2]

وبالرجوع إلى القانون الجزائري فإنه لم يورد تعريف صريح للمهندس المعماري إلا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري فقد عرفت المادة 02 منه الهندسة المعمارية[3]

أما في نص المادة 09 منه فجاءت كالتالي « يقصد ب صاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته »[4]و قصد

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل، المقاولة والكفالة والوديعة والحراسة، دار النهضة العربية، بيروت 1964، ص 109.

[2] فتيحة موهوبي، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجيستر في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007 ص 14.

[3] أنظر المادة 02 المرسوم التشريعيي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج ع عدد 32، المؤرخة في 1994/05/25، المعدل والمتمم.

[4] المادة 09 المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

مزاولته لهذا النشاط يشترط حصوله على ديبلوم مهندس معماري معتمد والتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين. [1]

يظهر دور المهندس المعماري في عمليات الترقية العقارية في إنجاز عمليات البناء ومتابعة تنفيذه، وكذا في إبداء ملاحظاته، إذ يقوم بوضع التصاميم لأعمال البناء التي تبين موقع المشروع وحجمه والهدف من إنجازه، ويتحدد ذلك من حيث الأبعاد والمقاسات والطرقات وكذا تحديد نوعية الأرضيات[2]، وقد فرض المشرع بموجب المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري أن تنظيم العلاقة بين المهندس المعماري وصاحب العمل، أي المرقي العقاري في إطار نشاطات الترقية العقارية تكون بموجب عقد يبرم وفق أشكال معينة وذلك نظرا لخطورة وجسامة وتعدد الأدوار التي يؤديها المهندس المعماري في عملية التشييد كما أن أغلبها ذات طبيعة فنية وتقنية بحيث تتطلب معارف وخيرات دقيقة[3].

ومما سبق يمكن القول أن الإختلاف يكمن أن مهنة المهندس المعماري تختلف عن مهنة المرقي العقاري في كونها مهنة حرة غير تجارية، وهذا بخلاف مهنة المرقي العقاري الذي وصفه القانون بالتاجر، ومهمته الاشراف على الاعمال العقارية في حين أن المهندس المعماري يقوم بوضع التصاميم والمخططات وتجسيدها في الواقع،و يتدخل في

[1] أنظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

[2] حياة اومحمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04 رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 48.

[3] سارة مقراني ، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون رقم 11-04 رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق، سعيد حمدين، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2016-2017 ص 24-25.

عملية البناء بتكليف من المرقي العقاري أو المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، أما المرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية بالمشاريع العقارية.[1]

ثالثا: تميز المرقي العقاري عن الوكيل العقاري

يقصد بالوكيل العقاري ذلك الوسيط المهني الذي يتلقى اتعاب مقابل علاقة بين المشتركين والباحثين للأملاك العقارية أو يتفاوض بين الأطراف حول إيجار هذه المباني وتطلق عليه تسميات أخرى كوكيل الأعمال أو سمسار المباني[2] ويعتبر الوكيل العقاري الوسيط المحترف بين البائعين والمبتاعين وتتمثل مهنته في وضع عقارات للبيع أو الإيجار لحساب زبائنه.[3]

يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الادارة والتسيير العقاريين لحساب أو لفائدة المالكين. [4]

و تخضع ممارستها لضرورة الحصول المسبق على الاعتماد والقيد في السجل التجاري[5]

ومما سبق ذكره يمكن استخلاص نقاط التشابه والاختلاف بين المرقي العقاري والوكيل العقاري فمن بين المهام الموكلة إلى الوكيل العقاري مهمة الادارة والتسيير

---

[1] محمد بن عيسى ، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 15.

[2] محمد بن عامر ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2020-2021 ص 81.

[3] شنيتي دريدي ، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012، ص 19-20.

[4] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20جانفي 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم، ج ع عدد 06، المؤرخ في 2009/01/25.

[5] أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة الوكيل العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 06 المؤرخة في 5 جانفي 2009.

العقاريين وهو مايشبه إلى حد كبير مهام المرقي العقاري طبقا لنص المواد 17، 60، 62 من قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية [1]

الا ان الاختلاف بينهما يكمن كون المرقي العقاري يتولى ادارة وتسيير الاملاك العقارية المنجزة من طرفه وتحت اشرافه والتي تنتقل ملكيتها إلى المقتنين عن طريق البيع في حين ان مهمة الوكيل العقاري تكون لفائدة مالكي العقارات المبنية، فهو ليس له اي علاقة تشييدها وإنما يقتصر دوره بإدارتها وتسييرها من خلال القيام ببعض العمليات كتأجيرها وتحصيل الايجارات والاعباء المتعلقة بها، كما ان مهمته بادارة الاملاك العقارية وفقا للمرسوم 09 -18 هي مهمة مستقلة بذاتها، بينما يعد قيام المرقي العقاري بإدارة الاملاك العقارية وفقا للقانون 11-04 ضمان من بين الضمانات التي يلتزم بها اتجاه المقتنين للاملاك العقارية نتيجة عقد البيع المبرم بينهما وهو ضمان يلتزم به خلال مدة معينة [2]

ويمكن القول أن الفارق الاهم والحاسم بينهما يكمن في ان الوكيل العقاري يبرم مع زبائنه عقد وكالة عملا بنص المادة 35 من المرسوم 09-18 [3]، بينما يتعامل المرقي العقاري مع مقتنين وفقا للقانون 11-04 بموجب عقد البيع كما يمكن للمرقي العقاري ان يتعامل بموجب عقد الايجار الا ان أغلب المرقين يفضلون بيع العقارات بدل تأجيرها وهو ماجعل المشرع يهتم بتنظيم عقد البيع المبرم في مجال الترقية العقارية دون عقد الايجار الذي تركه خاضعا للقواعد العامة في القانون المدني.[4]

[1] أنظر المواد 17-60-62، من قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية .

[2] عقيلة نوي ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 38.37.

[3] أنظر المادة 35 من المرسوم 09-18، المرجع السابق.

[4] عقيلة نوي ،المرجع نفسه، ص 38.

المطلب الثاني

طبيعة ووظيفة المرقي العقاري

عرف نشاط الترقية العقارية تغيرات عديدة في ظل القوانين والمراسيم المنظمة له وهذا ما يدفعنا لتحديد الطبيعة القانونية للمرقي العقاري في الفرع الأول، وما دام أنه يأخذ بزمام المبادرة في العملية العقارية ويتبع مراحل انجازها من البداية للنهاية فهذا يترتب عليه مجموعة من وظائف نتعرف عليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

تتحدد الطبيعة القانونية للمرقي العقاري حسب تطور الترقية العقارية في الجزائر وذلك باعتبار نشاط المرقي العقاري ذو طابع مدني، وإعتباره ذو طابع تجاري.

أولا: الصفة المدنية للمرقي العقاري

بناءا على القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية نجد ان المشرع منع على التجار ممارسة اي نشاط متعلق بالترقية العقارية وذلك طبقا للمواد 13-14-15[1] من القانون وكان بذلك المرقي العقاري "المكتتب" يحمل الصفة المدنية ويمكن تفسير ذلك بالنظام الاشتراكي السائد في تلك الفترة أين كانت الدولة محتكرة لمجال السكن فكان من أولوياتها الأساسية والضرورية توفير السكن لما تتطلبه الأوضاع الاجتماعية انذاك وليس مصدرا للكسب وتحقيق الربح، فالترقية العقارية كان يغلب عليها الطابع الاجتماعي أكثر من الاقتصادي فكانت عمليات البناء وفقا لأحكام القانون المدني.[2]

[1] أنظر المواد 13-14-15 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] العربي بومعراف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة باتنة، الحاج لخضر 2022-2023، ص 84.

ومنه فان الترقية العقارية في الجزائر تعتبر عمل مدنيا في ظل القانون رقم 86-07 والمكتتب هو شخص مدني ولايمكن له ان يكون تاجرا.[1]

ثانيا: الصفة التجارية للمرقي العقاري

بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون 86-07 أضف المشرع الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية طبقا للمادة 03 فقرة 2 من المرسوم كأصل عام وإستثنى المتعاملون في الترقية العقارية الذين يقومون بعمليات لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.[2]

و عليه فنشاط الترقية العقارية في ظل هذا المرسوم يعتبر عملا تجاريا والمتعامل في الترقية العقارية يكتسي الصفة المدنية إستثناءا فقط وذلك في حالة قيامه بإنجاز أو تجديد الاملاك العقارية لفائدته الخاصة أو لفائدة المشاركين في ذلك حصرا دون غيرها من الأعمال.[3]

وفي ظل القانون 11-04 الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-03 تم التأكيد على هذا التوجه بكون المرقي العقاري ذوطابع تجاري وذلك طبقا للمواد 19، 04 و58.

وعليه بناءا على هذه المواد نلاحظ أن المشرع ربط ممارسة نشاط الترقية العقارية بضرورة الحصول على أهلية ممارسة النشاط التجاري فكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بأهلية التجارية له أيضا وبصفة ألية الأهلية في ممارسة نشاط الترقية العقارية، بإستثناء شرط السن الذي حدده المشرع في ممارسة نشاط الترقية العقارية ب25 سنة بدلا من 19 سنة مثلما هو معمول به في القانون التجاري كما أكد القانون على المرقي العقاري المعتمد قانونا بضرورة القيد في السجل التجاري قبل ممارسة أي نشاط في

---

[1] ايمان بوستة ، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 56.

[2] انظر المادة 03 الفقرة 2 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق نشاط العقاري الملغى.

[3] ايمان بوستة ، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 56.

الترقية العقارية وأخضعه لنظام الإفلاس والتسوية القضائية الذي يختص بها التجار فقط بإعتبار انه إقرار صريح من المشرع بإعطاء الصفة التجارية على المرقي العقاري.[1]

الفرع الثاني: وظيفة المرقي العقاري

وظيفة المرقي العقاري تشمل التنسيق والاشراف على جميع العمليات في الترقية العقارية وتتمثل في الوظيفة الترقوية والتقنية والوظيفة التمويلية.

أولا: الوظيفة الترقوية والتقنية

1- الوظيفة الترقوية:

تتمثل الوظيفة الترقوية أساسا للمرقي العقاري في توفير الأرضية اللازمة لتنفيذ المشروع العقاري فيجب عليه قبل البدأ في مباشرة نشاطه، التخطيط والبحث على الوعاء العقاري الملائم لتنفيذ عملية الترقية العقارية والذي يجب ان يكون متوافق مع جميع المعايير والشروط التقنية والفنية اللازمة لمثل هذه الأشغال، منها تهيئة هذه القطعة الأرضية والتعاقد مع المهندسين المختصين في الهندسة المدنية من أجل المعرفة والتحقق من مدى قابلية هذا الوعاء العقاري لاستقبال المشروع العقاري سواء من حيث نوعية التربة أو ووضعها الجيولوجي وموقعها الجغرافي.[2]

وتعتبر مهمة توفير الوعاء العقاري بالنسبة للمرقي من المهام الأساسية، سواء كان ذلك من أجل تشييد بناء لبيعه مباشرة أو بيعه في طور الانجاز بما يعرف بالبيع على التصاميم الذي يعتبر وسيلة هامة في توفير السيولة المالية لبعث المشاريع العقارية[3]

---

[1] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 45-46.

[2] نصيرة تواتي ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة لنيل شهادة ماجيستر، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2001-2002، ص 67.

[3] زكرياء زيتوني ، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة المدية، العدد الاول، جانفي 2015 ، ص 30.

فمعرفة السوق العقارية عمل مهم جد لأنه يحدد نجاح المشروع أو فشله، فمجرد اختياره للعقار يشرع في دراسة ميدانية وتحليل دقيق للبيوع التي تمت من قبل لنفس نوعية المشروع ورغم الحرص والتدقيق فان العديد من المرقين العقارين أساءو إختيار الوعاء العقاري وهذا ما أدى إلى فشلهم في مجال نشاط الترقية العقارية [1].

حيث إعتبر المشرع من خلال قانون 11-04 أنه من بين نشاطات ومهام المرقي العقاري في الترقية العقارية القيام بإقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء[2]، كما ألزمه بإحترام مخططات التعمير حيث لايمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم.[3]

2- الوظيفة التقنية:

إن الوظيفة والدراسة التقنية تعد جزءا هاما وأساسي في نشاط الترقية العقارية، فالمرقي العقاري عليه أن يكون مطلعا وذو معرفة بقواعد وقوانين البناء، ليتمكن من فهم ومناقشة المهندسين ومكاتب الدراسات والمراقبة والمساهمة في إعطاء أرائه وتعليماته[4].

فيجب عليه ان يبرم عقود مع المهنيين الذين يقومون بتنفيذ المشروع العقاري سواء كانوا مهندسين أو مقاولين أو تقنيين وفنيين وكذلك الحصول على الرخص الادارية المطلوبة زيادة على إبرام عقود توريد السلع وعليه في هذه الحالة اختيار أحسن المتدخلين وأصحاب الخبرة في الميدان البناء والتعمير.[5]

---

[1] نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة، دراسة مقارنة، رسالة ماجيستر في القانون، فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 57.

[2] أنظر المادة 15 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[3] أنظر المادة 11 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] نادية منصوري ، المرجع نفسه ، ص 57.

[5] سيد أحمد لكرون ، تنظيم الترقية العقارية الخاصة، في إطار القانون 11-04، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، 2013-2014، ص 44.

حيث أنه على العكس ماكانت عليه الحال في القوانين السابقة فإن القانون الجديد 11-04 ألزم المرقي بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري بموجب عقد مقاولة، وبالتالي فإن مهمة المرقي هي التنسيق بين هؤلاء المهنيين منذ بداية الأشغال بتقديم الملاحظات سواء للمهندس أو المقاول بإعتباره المسؤول في حالة ظهور أي عيوب وهو الضامن لحسن سير المشروع والملزم بذلك في مدة سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية .[1]

و عليه وجب على المرقي في هذا المجال وضع أدوات وأجهزة تسير نظام الأملاك العقارية المقترح بيعها، حيث أوكل المشرع مهمة إعداد نظام الملكية المشتركة للمرقي العقاري وعليه توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة بهذه العملية وكذا تحديد وتبيان جميع الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب في البيع العقاري ويقوم أيضا بإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك العقارية.[2]

ثانيا: الوظيفة التمويلية

إن عملية التمويل تعد من المهام الأساسية في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية، حيث إشترط القانون توفرهم على القدرات المالية الكافية، لذا يجب على المرقي أن يقوم بدراسة جدية للمشروع العقاري وان يحدد جميع النفقات المالية الكافية[3].

وبالتالي عليه التحكم جيدا في مراحل تمويل نشاطاته وإسقاطها بشكل إيجابي وفعال بطريقة تجعل الاستمرارية في العمل والأشغال دون توقف لورشات وأشغال البناء، وضمان ديمومة وإستمرارية المشاريع المزمع تنفيذها، والسيطرة على العناصر المالية المهمة في نجاح العملية نظرا لأهمية الاموال المستعملة والتي تمثل جزءا من رأسماله،

[1] زكرياء، زيتوني ، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، المرجع السابق، ص 31.

[2] سيد أحمد لكرون ، تنظيم الترقية العقارية الخاصة، في إطار القانون 11-04، المرجع السابق ، ص 44.

[3] محمد بن عيسى ، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 20.

بالإضافة إلى القروض التي تمثل كمساهمة لرؤوس أموال المؤسسة المالية وبالتالي عليه إعداد ميزانية مالية إحتمالية لتقدير هامش الربح من الخسارة وتقدير التوازن المالي وتصبح هذه الميزانية بمثابة ارضية صلبة تمكنه من حساب التكاليف المالية الاجمالية للمشروع العقاري فالتمويل المالي يساعد المرقي العقاري الخاص على التحكم في الوظيفة المالية.[1]

المبحث الثاني : الضوابط القانونية لإعتماد المرقي العقاري

وضع المشرع من خلال القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم الترقية العقارية مجموعة من الشروط الجديدة التي اشترطها على الاشخاص الراغبين في ممارسة نشاط الترقية العقارية وذلك سعيا منه لضبط الاطر القانونية للمرقي العقاري لحمايته ولتنظيم نشاط الترقية العقارية وبناءا على ذلك نقسم المبحث إلى أنواع المرقي العقاري في المطلب الأول والشروط القانونية لاعتماد المرقي العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: أنواع المرقي العقاري

بناءا على المادة 03 من القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية فالمرقي العقاري قد يكون شخص معنوي تابعا للدولة ويسمى بالمرقي العقاري العام، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص سواء كان معنويا أو طبيعا ويسمى بالمرقي العقاري الخاص.

الفرع الأول: المرقي العقاري العام

يتمثل الشخص المعنوي العام في الدولة والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها أحكام القانون العام وتنشط في مجال الترقية العقارية العمومية ولها دور فعال وأساسي في قطاع السكن والعمران بمختلف الصيغ السكنية.

[1] مهدي شعوى ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 22-23.

أولا: ديوان الترقية والتسيير العقاري O.P.G.I

تأسست دواوين الترقية والتسيير العقاري بموجب الأمر رقم 74-63 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية العقارية وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، [1] ثم ألغي هذا الأمر بموجب الأمر 93/76 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسير العقاري للولاية أين غير الطبيعة القانونية للمكاتب إلى الطابع الإداري المحض واصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى مكتب الترقية والتسيير العقاري يتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي. [2]وبعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المتضمن مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية [3].

غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي 270/85 الذي غير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها اين تحولت طبيعتها القانونية من الطابع الاداري إلى الاقتصادي، فأصبحت مؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.[4]

وبموجب المرسوم التنفيذي 91-147 أين غير في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي تجاري وأصبحت تدعى "بدواوين الترقية والتسيير

---

[1] الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، المعدل والمتمم والملغى، ج ر العدد 49 المؤرخة في 1974/06/18.

[2] الأمر 93/76 المؤرخ 1976/10/23 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسير العقاري للولاية، المعدل والمتمم والملغى، ج ر العدد 12 المؤرخة في 1977/02/09.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر 12 المؤرخة في 1977/02/09.

[4] المرسوم التنفيذي 270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 الذي غير تنظيم دوواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، الملغى، ج ر عدد 46 المؤرخة في 1985/11/06.

العقاري" وتتمتع الدواوين بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع في علاقاتها مع الغير للقانون التجاري، فهي ذات طابع تجاري في تعاملاتها مع الغير،[1]

وبموجب مرسوم تنفيذي رقم 08/93 أصبحت تخضع الدواوين لوصاية الوزيرالمكلف بالسكن[2]

وعليه يمكن القول أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يعمل كمسير عقاري من جهة وكمرقي عقاري من جهة أخرى، فمهمته تتمثل بناءا على ما جاء به المرسوم التنفيذي 147/91 في تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة فهي تسعى لترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا أو أصحاب الدخل الضعيف وكذلك تقوم بتأجير المباني والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها، بالإضافة إلى تحصيل الايجار والأعباء المرتبطة به، ومحافظة على العمارات وملحقاتها وغيرها من أعمال التسيير طبقا للمادة 06[3]

و بتالي فديوان الترقية والتسيير العقاري هو المخول الوحيد قانونا بإنجاز وتسيير السكنات العمومية الإيجارية والسهر على تسييرها وتنظيمها والمحافظة عليها طبقا لعدة مراسيم تنفيذية نذكر منها المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المتضمن العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري [4]،

---

[1] المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 25 المؤرخة في 1991/05/29، المعدل والمتمم.

[2] المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02 جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر العدد 02 المؤرخة في 1993/06/16.

[3] أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 147/91، المرجع السابق.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 12 المؤرخة في 09 فيفري 1977.

والمرسوم التنفيذي رقم 666/83 المحدد للقواعد الخاصة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية [1]، وكذلك المرسوم التنفييذي 08-142 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري [2]

والمرسوم التنفيذي رقم 120/16 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري[3].

من جهة أخرى يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بصفته مرقي عقاري عام بإنجاز مختلف الصيغ السكنية منها السكنات الترقوية بما فيها السكن الترقوي المدعم والسكنات التساهمية وغيرها من مختلف الصيغ السكنية.

ثانيا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية E.N.P.I

أنشأت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية سنة 2009 وذلك بموجب قرار مجلس إدارة المؤسسة رقم 92/05 المؤرخ في 2009/01/22 الذي يتضمن إعادة تنظيم مؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF من خلال الإدماج[4] فتحولت بذلك من مؤسسة ذات أسهم إلى مؤسسة ذات طابع إقتصادي تجاري تعمل تحت وصاية الوزير المكلف يالسكن [5]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد الخاصة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر العدد 47 المؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

[2] المرسوم التنفييذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج ر العدد 24 المؤرخة في 11 ماي 2008.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 120/16 المؤرخ في 03 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 01/18 المؤرخ في 04 جانفي 2018 ج ر العدد 01 في 07 جانفي 2018.

[4] سهام بختي ، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على إقتناء السكن، مجلة الدراسات القانونية، المقارنة، مجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2020، ص 324.

[5] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 52.

وتتمثل هذه المؤسسة في المساهمة والمشاركة في قطاع السكن بصيغة خاصة بها من خلال انجاز وتسييرر مشاريع سكنية ذات طابع ممتاز وفخم عن طريق الترقية العمومية العقارية بناءا على قانون الترقية العقارية 04/11 بانجاز السكنات العمومية غير مدعمة LPP بالإستعانة بمقاولين متخصصين في مجال البناء وبتقنيين وخبراء ومهندسين أكفاء للوصول إلى الهدف المسطر لهذه السكنات[1] وعرف السكن الترقوي العمومي بموجب المرسوم التنفيذي 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي[2]

ومن أجل إنجاز المشاريع المسطرة والمبرمجة من قبلها تقوم المؤسسة العمومية بشراء الأراضي الصالحة للبناء لإنجاز المجمعات العقارية وبرامج التخصيص التي توجه للبيع، وكذلك تقوم بإقتناء عقارات مبنية من أجل ترميمها، تجديدها، وإعادة هيكلتها بشرط أن تكون موجهة للبيع مع تقديم الإستثمارات والمساعدة فيما يخص تسيير الممتلكات العقارية.[3]

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL

أنشأت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتعد الوكالة تاجرة في كل علاقاتها مع

[1] سهام بختي ، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على إقتناء السكن، المرجع السابق، ص 325.

[2] المرسوم التنفيذي 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ج ر العدد 44 المؤرخة في 27 جويلية 2014.

[3] سهام بختي ، المرجع نفسه، ص 325.

الغير تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن [1]، وقد حددت المادة 02 أهدافها على مجموع التراب الوطني.[2]

و تساهم وكالة عدل في السياسة الوطنية لتحسين السكن وتطوره في إطار البرامج السكنية المعدة للقضاء على أزمة السكن، من خلال إنجاز السكنات العمومية المعدة للبيع بالإيجار وقد تم تنظيم صيغة البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك. [3]

رابعا: الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين A.W.G.R.F.U

نشأت الوكالة العقارية مابين البلديات في مرحلة أول سنة 1986 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المتعلق بإنشاء وكالة محلية [4]، وهي عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي، وبموجب هذا المرسوم تم إنشاء العديد من الوكالات العقارية البلدية في كل الولايات.[5]

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 25 المؤرخة في 1991/25/29 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 298/14 المؤرخ في 2014/10/21 ج ر عدد 63 المؤرخة في 2014/10/22.

[2] أنظر المادة 02 من نفس المرسوم.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم، ج ر عدد 25 المؤرخة في 2001/04/29.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بإنشاء وكالة محلية، ج ر العدد 01 المؤرخة في 1986/01/08.

[5] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 55.

وبصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 تم التأكيد على ضرورة إنشاء وكالات عقارية محلية طبقا لنص المادة 73 منها [1] وتتكفل الوكالة العقارية المحلية بإسم ولحساب الوكالات المحلية بتسير الحافظات العقارية داخل المحيط العمراني ضمن الإختصاص الإقليميا للوكالة، أو تحويل تلك التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-04.[2] وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 86-04 والذي غير تسمية الوكالات العقارية وأصبحت تدعى "بالوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين"[3]

غير أنه في المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي 90-405 طبقا للمادة 02 منه فإنه يتعين على المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية، وأصبحت تسمى" بالوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين" [4]

وبتالي فإن مهمة تعيين هذه الوكالات يقتصر على المجالس الشعبية الولائية حصرا فأصبحت ذات طابع ولائي بعدما كانت ذات طابع محلي وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، لها شخصية معنوية مستقلة، وأصبحت مهامها لا تقتصر على الجانب

[1] المادة 73 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/15.

[2] العربي بومعراف، المرجع نفسه، ص 55.

[3] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتمم والمعدل، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر العدد 56 المؤرخة في 1990/12/26.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 90-405 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات عقارية محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ع العدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

التقني والمالي المرتبط بعمليات بيع وشراء الحقوق العقارية وتحرير العقود المثبتة لنقل الملكية لهذه الحقوق بل أيضا في إنجاز السكنات الترقوية حسب الصيغ المعروفة.[1]

الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص

ظهر المرقي العقاري الخاص في ظل قانون الترقية العقارية 07/86 حيث كان يشمل الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء، كانوا فرادى أو مجتمعين في شكل تعاونيات عقارية، بالإضافة إلى الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص وهو نفس التوجه القائم في المرسوم التنفيذي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي بقي سائدا في ظل القانون 04/11، وقد يكون شخص طبيعي، أوشخص معنوي.

أولا: المرقي العقاري شخص طبيعي

يقصد بالشخص الطبيعي الإنسان أو الفرد أي الكائن البشري، فلكل إنسان شخصية قانونية يتمتع بها منذ ولادته إلى غاية وفاته وهذا مانصت عليه المادة 25 المعدلة من القانون المدني « تبدأ شخصية الانسان بتمام ولادته حيا وتنتهي بموته»[2]

وعليه فالشخص الطبيعي يكتسب صفة المرقي العقاري طبقا لنص المادة 03 الفقرة 14 من قانون 11-04 [3] وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-84 [4] بشرط أن يكون معتمدا ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في القانون[5] ويخضع للتسجيل في السجل التجاري، كما أن ممارسة الشخص

---

[1] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص 21.

[2] المادة 25 من القانون المدني.

[3] المادة 03 الفقرة 14 من قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 2012/02/20 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 243/19 المؤرخ في 2019/09/08 ج ر العدد 55 المؤرخة في 2019/09/15.

[5] المادة 04 الفقرة 14 من قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية

الطبيعي لهذه المهنة تكون مانعة لممارسة أي نشاط أخر مدفوع الأجر [1]، غير أنه في التعديل المرسوم التنفيذي رقم 243/19 حذف هذا الشرط، وإشترط القانون لممارسة مهنة المرقي العقاري بالنسبة للشخص الطبيعي أن يبلغ 25 سنة على الأقل وذو جنسية جزائرية[2]، بالإضافة إلى إلزامية الإنتساب لدي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

ثانيا: المرقي العقاري شخص معنوي

يعرف الشخص المعنوي بأنه مجموعة أشخاص طبيعية أفراد أو مجموعة أموال أشياء تتكاتف وتتعاون أوترصد لتحقيق غرض وهدف مشروع بموجب اكتساب الشخصية القانونية، وبإعتبار أن الشخصية القانونية هي الصلاحية لإكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات، فإنها ليست قاصرة على بني الانسان بل أن الحاجات الإقتصادية والإجتماعية وتطور الحياة ادى إلى الإعتراف بالشخصية القانونية لمجموعة من الأشخاص أو الأموال التي يمكنها تحقيق أهداف لايستطيع الإنسان أي الشخص الطبيعي أن يحققها بمفرده.[3]

تعد الشركات التجارية عملا تجاريا بحسب الشكل طبقا للمادة 03 من القانون التجاري وتكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 549 من نفس القانون أي من تاريخ قيدها في السجل التجاري.[4]

وهذه الشركات تأخذ صفة المرقي العقاري بحيث تبادر بنشاطات الترقية العقارية وهي تخضع في تأسيسها لأحكام القانون المدني وتخضع في نفس الوقت لقواعد القانون

[1] المادة 04 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 84/12، المرجع السابق.

[2] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12، المرجع السابق.

[3] محمد الصغير بعلي ، المدخل للعلوم القانونية (نظرية القانون، نظرية الحق)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 159-160.

[4] المادة 03 والمادة 549 من القانون التجاري.

التجاري.[1]، وتخضع لقانون الترقية العقارية 11-04 في نشاطها الترقوي العقاري، وحددت المادة 544 من القانون التجاري الطبيعة التجارية للشركات إما بشكلها أو موضوعها[2] وتثبت الشركة بعقد رسمي وإلا كانت باطلة [3] وعرف القانون المدني الشركة في المادة 416[4].

والمرقي العقاري الخاص قد يكون في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد، أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة، وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيق وفقا للقانون المدني.[5]

وأهم نقطة ميز فيها القانون بين المرقي العقاري العام والخاص هي شرط الترخيص والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والتي لا يلزم بها المرقي العقاري العام.[6]

المطلب الثاني: الشروط القانونية لاعتماد المرقي العقاري

إعتمد المشرع من خلال القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية أليات جديدة ورقابة قانونية على المرقي العقاري نظرا لخصوصية هذا النشاط وحماية له من المتطفلين على المهنة بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية التي حددت كيفيات وشروط ممارسة المهنة أين

---

[1] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص 32-33.

[2] أنظر المادة 544 من القانون التجاري.

[3] أنظر المادة 545 من القانون التجاري.

[4] انظر المادة 416 المعدلة من القانون المدني.

[5] سفيان ذبيح ، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزئري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2020، ص 195.

[6] لامية خلوفي ، شروط إكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، جامعة تونس، المجلد 02، العدد 01،جانفي 2022، ص 12.

وضع شروط من بينها الحصول على الإعتماد، والقيد بالسجل التجاري وأخيرا التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

الفرع الأول: الحصول على الإعتماد

حيث أضاف المشرع من خلال القانون 04/11 شرط جديدا لإكتساب صفة المرقي العقاري وذلك بالحصول على الاعتماد المسبق لممارسة النشاط العقاري، ويعد الإعتماد بمثابة ترخيص للمرقيين العقاريين المعتمدين لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة من شروط منح الاعتماد وإجراءات الحصول عليه.

أولا: شروط منح الإعتماد

نفصل الشروط بين المرقي العقاري كشخص طبيعي وكشخص معنوي.

1- الشروط الخاصة بالمرقي العقاري كشخص طبيعي :

أحال القانون 11-04 كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري إلى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19-243 [1]، وطبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 [2] عددت الشروط الواجب توفرها في الشخص طالب الإعتماد :

1/ أن يكون سن الشخص طالب الإعتماد خمسة وعشرون (25) سنة على الأقل وحامل للجنسية الجزائرية.

2/ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية وتكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن وجاء

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر العدد 11، المؤرخة في 2012/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/08، ج ر العدد 24، المؤرخة في 2019/09/15.

[2] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

في المادة 12 من القانون 11-04 [1] بأن المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الايجار يجب أن تكون من طرف محترفون يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية.

وبموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتساب صفة المرقي العقاري [2]، فقد نص في المادة الأولى منه أنه على طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الإلتزام بإكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانيته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الإنطلاق في إنجازها.

فعلى المكتتب إرفاق نموذج التصريح الشرفي مع طلب الإعتماد [3]

ويقصد بالموارد المالية للمرقي العقاري الموارد الخاصة به والقروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري أيضا الدفعات التي يقدمها الطالبون لإقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم.[4]

3/ أن يتمتع بالحقوق المدنية، وأن يكتتب عقد تأمين ضد العقوبات المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.

4/ أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط ويتقيد بالكفاءة المهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو في أي مجال تقني أخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وفي حالة عدم إستفائه للشروط

---

[1] المادة 12 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 والمتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر العدد 02 المؤرخة في 2013/01/13.

[3] أنظر نموذج التصريح الشرفي لطالب الإعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، ج ر عدد 02، المؤرخة في 13 /2013/01، ص 21.

[4] المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

المذكورة يتوجب عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط وأضافت المادة 28 من المرسوم 12-84 [1] أنه بغض النظر عن المادة 06 أعلاه فيمكن للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس (05) سنوات من النشاط مع إنجازهم الفعلي للمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقي عقاري، أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات إستعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 06 أعلاه.

5/ تقديم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 [2]

6/ التوفر على محلات ذات استعمال تجاري إلى جانب الشروط المذكورة في المادة 06 أعلاه من المرسوم التنفيذي 12-84، فقد أضافت المادة 07 [3]من ذات المرسوم شرط توفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات إستعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاستعمال، ويجب تقديم إثبات وجود هذه المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

2- الشروط الخاصة بالمرقي العقاري كشخص معنوي :

طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 [4] أشترط لإعتماد المرقي العقاري بالنسبة للشخص المعنوي :

1/ أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.

---

[1] المادة 28 من المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل والمتمم ، المرجع السابق .

[2] أنظر المادة 20 من القانون رقم 11-04، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، المرجع السابق

[4] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، المرجع السابق

2/ إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية ويتم ذلك وفق تصريح شرفي يبين فيه الموارد الخاصة به والقروض البنكية التي يكتتبها والدفعات المقدمة من قبل المقتنين في إطار البيع على التصاميم.[1]

3/ تقديم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد الموانع الممارسة كما نصت عليها المادة 20 من قانون 11-04 من طرف المالك أو الأملاك كما أوجب أن تتوفر في المسير ضمانات حسن السيرة والسلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة قانونا بالنسبة للأشخاص الطبيعية.

ثانيا: إجراءات الحصول على الإعتماد

تمر إجراءات بمراحل بداية بايداع الطلب ودراستها ثم صدور قرار الإعتماد.

1- إيداع الطلب:

يودع الطلب من طرف الشخص الطبيعي أو المعنوي لدى المديرية المكلفة بالسكن مصحوبا بالملف كامل [2] مقابل وصل تسليم بذلك وهذا طبقا للمادة 08 المعدلة من المرسوم التنفيذي 12-84 المتعلق بكيفية منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 [3]، يشار أنه قبل تعديل المادة كان الطلب يودع لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن.

2- دراسة الطلب:

[1] المادة 02 من القرار الوزاري المشترك، المرجع السابق.

[2] انظر الوثائق المتعلقة بالملف بالنسبة للشخص الطبيعي والمعنوي المحددة في نص المادة 08 المعدلة من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم بالمرسوم 19-243، المرجع السابق.

[3] أنظر المادة 08 المعدلة من المرسوم التنفيذي 12-84، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

تتم دراسة الطلب وفقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 19-243 من قبل اللجنة الولائية [1] لاعتماد المرقيين العقاريين التي تنشأ لدي الوالي ويرأسها ممثله وتتكون من المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة، المدير الولائي المكلف بأملاك الدولة،، المدير الولائي المكلف بالسكن، المدير الولائي المكلف بالتعمير، المدير الولائي المكلف بالتجارة، تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة ويمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يفيدها في أشغالها، وتتولى اللجنة المهام الأتية[2]:

دراسة طلبات الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وإبداء الرأي،دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوالي، وإبداء الرأي فيها، دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوالي، وإبداء الرأي فيه، ويرجع قرار الاعتماد إلى الوالي بعد موافقة اللجنة [3]

3- صدور قرار الإعتماد:

قبل دراسة طلب الإعتماد لابد من مروره على التحقيق الاداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة على التحقيق الاداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة والتي يتعين عليها التعريف بإجاباتها في أجل أقصاه شهر (01) إبتداءا من تاريخ مراسلتها طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 19-243.[4]

تجتمع اللجنة بناءا على إستدعاء من رئيسها وذلك عن طريق ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء اللجنة قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الإرسال ويحدد رئيس اللجنة جدول أعمال الإجتماعات، وتتخذ اللجنة القرارات

[1] المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 19-243، المرجع السابق.

[2] المادة 16 المعدلة بموجب من المرسوم التنفيذي 19-243، المرجع السابق.

[3] المادة 17 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 19-243، المرجع السابق.

[4] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 19-243، المرجع السابق.

بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا حسب رأي اللجنة الذي يتخذ إحدى الصيغتين رأي بالموافقة أو رأي بالرفض معللا.[1]

ويتعين على الوالي الرد على طالبي الإعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط في أجل ثلاثة (03) أشهر إبتداءا من تاريخ إستلام الطلب[2]

يتم رفض الاعتماد الطالب إذا كان لا يستوفي الشروط المطلوبة أو في حالة سحب منه الاعتماد بصفة نهائية أو إذا كان التحقيق سلبيا. [3]

ويجب أن يبرر قرار الرفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل وفي هذه الحالة يمكن ان يقدم في أجل ثلاثين 30 يوم من تاريخ تبليغه بالرفض طعنا كتابيا لدى الوالي من أجل تقديم عناصر ومعلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه والحصول على دراسة مكملة، ويتعين على الوالي الفصل في الطعن في غضون شهرين (02) التي تلي إستلام الطعن.[4]

وفي حالة موافقة اللجنة على الطلب يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفقا للنموذج المحدد بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري [5]

وتم تحديد شكل ومضمون الاعتماد الذي يمنح للمرقين العاقريين بموجب القرار المؤرخ في 2013/01/09 المتضمن نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري وتم

---

[1] أنظر المواد 18، 19، 20 21، من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[2] المادة 09 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19-243 المؤرخ في 2019/09/08، المرجع السابق.

[3] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[4] المادة 12 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19-243 ، المرجع السابق.

[5] المادة 17 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19-243 .

تحديث هذا النموذج بموجب القرار المؤرخ في 2019/10/16 المعدل للقرار المذكور أعلاه.[1]

الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

يعد القيد في السجل التجاري إجراء ضروري وملزم للمرقي العقاري مهما كانت طبيعته القانونية، يسجل فيه جميع البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص ونشاطهم التجاري، القيد في السجل التجاري يعد قرينة قانونية على صفة تاجرا.[2]

أولا: إكتساب صفة التاجر

تنص المادة الأولى من القانون التجاري على أنه يعد تاجرا كل من يباشر عملا تجاريا ويتخذه حرفة معتادة له، وهذا على الخلاف القائم بالأعمال المدنية فإنه لا يكتسب صفة التاجر ويمكن إثبات صفة التاجر بكافة طرق الاثبات القانونية ويترتب على ذلك إلتزامات قانونية هامة يخضع لها التاجر دون غيره من الأشخاص مثل إلتزامه بمسك الدفاتر التجارية والقيد في السجل التجاري وشهر إفلاسه إلى غير ذلك من الأحكام الخاصة بالتجار.[3]

1- الشخص الطبيعي:

[1] القرار المؤرخ في 2019/10/16 يعدل القرار المؤرخ في 09 جانفي 2013 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل المرقي عقاري، ج ر عدد 09 ، المؤرخة في 2020/02/19، نموذج الاعتماد ص 21.

[2] لامية خلوفي ، شروط إكتساب صفة المرقي العقاري، المرجع السابق، ص 17.

[3] نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، 2004، ص 54.

تنص المادة 21 من القانون التجاري على أن « كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا صفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة» [1]

يتضح من المادة أنها تضمنت إقرار بأن القيد في السجل التجاري هو الذي يكسب صفة التاجر وبذلك فقد أقام المشرع قرينة قانونية على إكتساب الشخص المسجل في السجل التجاري صفة التاجر وهو أداة حاسمة للتميز بين التاجر وغيره. [2]

2- الشخص المعنوي:

حيث إعتبرت المادة 03 من القانون التجاري الشركات التجارية عملا تجاريا بحسب الشكل وكل شخص معنوي يأخذ هذا الشكل يعد تاجرا بغض النظر عن موضوع النشاط، لأن القصد من إنشاء الشركة هو الإستثمار في مشروع إقتصادي قصد تحقيق الربح.[3]

وبالرجوع إلى القانون الترقية العقارية فالمشرع إعتبر نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا ومن ثم ألزم المرقيين العقاريين بالقيد في السجل التجاري وهوما نصت عليه مادة 04 من القانون 11-04 صراحة بأنه يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية وأكدت على ذلك المادة 19 من نفس القانون بأنه يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 12-84 أعاد المشرع التأكيد على هذا الشرط

[1] الامر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 101، المؤرخة في 1975/12/19.

[2] نور الدين بن حميدوش ، التسجيل في السجل التجاري بين الشرط والاثر لاكتساب صفة التاجر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، العدد 12، ديسمبر 2018، ص 11.

[3] نور الدين بن حميدوش ، المرجع نفسه، ص 15.

في المادة 04 منه بأن مهنة المرقي العقاري تخضع للحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري.[1]

ويترتب على إكتساب المرقي العقاري صفة التاجر الخضوع إلى قواعد القانون التجاري والإلتزامات المترتبة على ذلك منها أساسا مسك الدفاتر التجارية والتي من شأنها أن تسمح برقابة أعمال المرقي العقاري والإلتزام بقواعد المنافسة المشروعة وكذلك خضوعه إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية في حالة توافر شروطهما وهو مايشكل ضمان للمتعامل مع المرقي العقاري[2].

إضافة إلى ذلك يخضع المرقي العقاري لأحكام القانون رقم 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدل والمتمم [3]، والقانون رقم 04-08 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم. [4]

وقد اشترط القانون لاكتساب صفة التاجر والقيد في السجل التجاري التمتع بالأهلية الكاملة والتي حددتها المادة 40 من القانون المدني ب 19 سنة كاملة مالم يعتريه أحد العوائق الأصلية المنصوص عليها في المادة 20 من قانون المدني، كما سمح القانون التجاري بترشيد التاجر الذي يبلغ سن 18 سنة كاملة لممارسة التجارة طبقا لنص المادة 05 منه بشرط الحصول على إذن من والده أو أمه أو قرار من مجلس العائلة المصادق عليه من طرف المحكمة.

---

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق. ص 86.

[2] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص 45.

[3] قانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بممارسة الأنشطة التجارية، ج ر العدد 52، المؤرخة في 18 أوت 2004 المعدل والمتمم.

[4] قانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 جوان 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر العدد 41، المؤرخة في 27 جوان 2004 المعدل والمتمم.

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فإنه يشرط لامتهان مهنة المرقي العقاري بلوغه 25 سنة خلافا للقواعد العامة للأهلية التجارية، وعليه فإنه لامجال للحديث عن الترشيد بالنسبة لأعمال الترقية العقارية.[1]

أما عن أهلية الشخص المعنوي فإن القيد في السجل التجاري يعد بمثابة ميلاد الشركة ونشوء شخصيتها المعنوية وتمتعها بالأهلية القانونية واكتسابها الصفة التجارية طبقا لنص المادة 549 من القانون التجاري غير أن بعض الأشخاص المعنوية لابد من إعتراف خاص بها كونها تستدعي الحصول على الاعتماد أو الرخصة من السلطات المختصة حتى تكتتب الشخصية القانونية وأهلية ممارسة الأعمال التجارية.[2]

ثانيا: إجراءات التسجيل في السجل التجاري

السجل التجاري نظام أخذت به معظم الدول كأداة لازمة للإستثمار في المواد التجارية ويمكن تعريفه بشكل عام بأنه سجل عام تمسكه جهة رسمية معد للتدوين جميع البيانات التي تتعلق بالمؤسسات التجارية والتجار ولاثبات ما يطرأ على هذه المؤسسات وعلى أصحابها من تغيرات مادية وقانونية.[3]

وقد حدد المشرع في القانون التجاري بنص المادة 19 و20 منه الملزمين بالقيد في السجل التجاري كما أكدت على هذه الإلزامية المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 1997/01/18 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-22 المؤرخ في 1990/08/18 المتضمن السجل التجاري

[1] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص 45، 46.

[2] سهام مسكر ، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق،ص 56.

[3] باسم محمد صالح، القانون التجاري (النظرية العامة، التاجر، العقود التجارية، العمليات المصرفية، القطاع التجاري الإشتراكي)، دار الحكمة، بغداد، 1987، ص 118.

والذي تم إلغاءه جزئيا بموجب القانون رقم 04-08 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية [1].

وتجدر الاشارة أن إجراءات القيد في السجل التجاري للمرقي العقاري تتم بعد تسليم قرار الاعتماد، وعند قيام صاحب الاعتماد بشكليات القيد في السجل التجاري عليه موافاة الوالي بالوثائق المذكورة في المادة 23 من المرسوم 12-84 المعدلة والمتمم من المرسوم التنفيذي 19-243، أوكل المشرع نظام السجل التجاري إلى مركز الوطني للسجل التجاري طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 11-37.[2]

يتطلب التسجيل في السجل التجاري تقديم رخصة أو إعتماد موقتا تسلمه الإدارات أو الهيئات المؤهلة [3].

الفرع الثالث التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

أقر القانون شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقارين بغرض فرض التنظيم المحكم للمهنة مع استحداثه للمجلس الاعلى لمهنة المرقي العقاري.

اولا: إجراءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

ألزم المشرع المرقي العقاري المعتمد والمسجل في السجل التجاري بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حتى يسمح له بممارسة النشاط العقاري طبقا للمادة 04 من القانون 11-04 السالف الذكر، وقد أكدت المادة 23 من نفس القانون على هذا الشرط بانه يعد ترخيصا لممارسة المهنة ويمسك الجدول الوطني الوزير المكلف بالسكن

[1] سهام مسكر ، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 57.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 11-37 المؤرخ في 2011/02/06 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 92-68 المتضمن القانون االخاص بالمركز الوطني للسجل التجاري وتنظيمه، ج ر العدد 09 المؤرخة في 2011/02/09.

[3] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-234 المؤرخ في 29 اوت 2015 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، ج ر العدد 48، المؤرخة في 09 سبتمبر 2015.

والعمران،[1] وبموجب القرار المؤرخ في 25 أفريل 2021 المتضمن تحديد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين [2]

فقد نص في المادة 02 منه بأنه يجب على المرقي العقاري أن يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في أجل ستة (06) أشهر إبتداءا من تاريخ توقيع الاعتماد، ويتم إيداع ملف طلب التسجيل في الجدول الوطني لدي المديرية الولائية المكلفة بالسكن، يسلم للمرقي العقاري وصل استلام مطابقا للنموذج الملحق بهذا القرار، يتعين على المديرية الولائية المكلفة بالسكن تحويل ملف طلب المرقي العقاري للتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى المصالح المختصة لدي الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام إبتداءا من تاريخ إيداع الملف .

تعد مصالح الوزارة المكلفة بالسكن بعد الانتهاء من التحقيق والفحص شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في أجل لايتعدى ثمانية (08) أيام إبتداءا من تاريخ إستلام الملف[3]

وترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لايتعدى ثمانية (08) أيام إبتداءا من تاريخ توقيعها وتسلم المديرية الولائية المكلفة بالسكن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى المرقي العقاري المعني صاحب الطلب.

وعليه فشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تعد ترخيصا لممارسة المهنة وتترتب عليها بالفعل إنتساب المرقي العقاري إلى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

[1] المادة 04 والمادة 23 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] القرار المؤرخ في 25 أفريل 2021 الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 60 المؤرخة في 05 أوت 2021.

[3] المواد 02،03،04،05،06 من القرار المؤرخ في 25 أفريل 2021 الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المرجع نفسه.

للترقية العقارية، كما يحدد شكل ومضمون هذه الشهادة بقرار من وزير المكلف بالسكن ويجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد[1].

ثانيا: المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري

بعد أن أصبح نشاط الترقية العقارية يندرج ضمن النشاطات المقننة لارتباطه بإنشغالات ومصالح أساسية تتطلب تأطيرا قانونيا وتقنيا خاصا، فإنه أصبح من الضروري أن تخضع ممارسة هذا النشاط للرقابة الهدف منها هو تضييق الخناق على ممارسي هذا النشاط، بل بغية المساهمة في تحسينه وتطويره وإعطاءه أكثر فعالية [2]

و تماشيا لذلك إستحدث المشرع بموجب المادة 24 من القانون 11-04 المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري والذي يكلف بالخصوص على إقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية والسهر على إحترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري، بالإضافة إلى إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية[3] وتحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2013[4].

يترأس المجلس الوزير المكلف بالسكن ويضم ممثلين من مختلف الادارات العمومية والمؤسسات والهيئات المكلفة بالترقية العقارية وهيئات مهنية، للمجلس الأعلى أمانة دائمة تتولاها مصالح المديرية المكلفة بالترقية العقارية في الوزارة المكلفة بالسكن مهمتها تسيير

---

[1] المواد 27،25،26 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[2] عقيلة نوي ، الاليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسية والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد 19، جوان 2018، ص 777.

[3]. المادة 24 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2013، الذي يحدد تشكيلة تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنضيمه وسيره، ج ر عدد 61 المؤرخة في 08 ديسمبر 2013.

أمانة المجلس الأعلى[1]، يتم عقد إجتماع المجلس الاعلى بحضور ثلثي 3/2 أعضائه على الأقل لكي تصح مداولاته وتتخذ قراراته بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس ويمسك سجل المداولات ويوقعه بعد كل جلسة، ويعين أعضاء المجلس الأعلى بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد ويفقد أعضاءها المعنيون صفة العضوية بمجرد إنهاء مهامهم إنتهاء عهدتهم، وتخضع صفة العضوية صاحبها إحترام سير المداولات وإحترام السر المهني في إطار نشاط المجلس.[2]

[1] المادة 03،02 من المرسوم التنفيذي 13-386، المرجع السابق.

[2] المادة 07،05،04 من المرسوم التنفيذي 13-386، المرجع السابق.

ملخص :

من خلال دراستنا لهذا الفصل نرى أن المرقي العقاري عرف عدة تعريفات في ظل القوانين السابقة ، ففي ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية كان يدعى بالمكتتب و في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري سمي بالمتعامل في الترقية العقارية في حين نجده سمي لاول مرة بالمرقي العقاري في ظل القانون الجديد 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و ذلك بتعريفه تعريفا واضحا و دقيق في المادة 03 فقرة 14 و المادة 18 منه .

إن تمييز المرقي العقاري عن الاشخاص المهنية المشابهة له أمر ضروري لما له من أهمية في تحديد المسؤوليات سواء من الأشخاص المتدخلين في عملية البناء كالمقاول و المهندس المعماري أو من الأشخاص الغير متدخلين في عملية البناء كالوكيل العقاري .

تتحدد الطبيعة القانونية للمرقي العقاري بحسب تطور نشاط الترقية العقارية في الجزائر و ذلك باعتبار النشاط العقاري ذو طابع مدني أو تجاري و بتالي يكتسب المرقي العقاري الصفة المدنية أو باعتباره ذو طابع تجاري و بتالي يكتسي المرقي العقاري الصفة التجارية .

تعتبر الوظيفة الترقوية و التقنية بالاضافة الى الوظيفة التمويلية من أهم الوظائف للمرقي العقاري في إنجاز مشاريعه العقارية .

ينقسم المرقي العقاري الى نوعين ، مرقي عقاري عام و المتمثل في مؤسسات الدولة منها ديوان الترقية و التسيير العقاري ، الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية و المرقي العقاري الخاص و يتمثل في الاشخاص التابعة للقانون الخاص و قد يكون شخص طبيعي أو معنوي .

وضع القانون 11-04 ضوابط قانونية لاعتماد المرقي العقاري منها ضرورة الحصول على الاعتماد وذلك بوضعه لشروط قانونية لمنح الاعتماد و إجراءات الحصول عليه .

كما إشترط على المرقي العقاري القيد في السجل التجاري بإعتبار ان المشرع إعتبره تاجرا

و كذلك التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين و حدد إجراءات التسجيل فيه .

و من أجل تنظيم محكم للمهنة و تدعيم نشاط الترقية العقارية و أخلاقيات المهنة أنشئ المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري بموجب المادة 24 من القانون 11-04 و يخضع في تنظيمه و سيره للمرسوم التنفيذي 13-386 .

الفصل الثاني :

مسؤولية المرقي العقاري

تمهيد :

تدخل المشرع من خلال القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بقواعد آمرة بخصوص تنظيم إلتزامات المرقي العقاري سواء ما تعلق بإلتزاماته في مرحلة ما قبل التعاقد، فقد حدد إلتزاماته المهنية وقواعدها، أو ما تعلق بإلتزاماته التعاقدية نظرا لخصوصية عقود الترقية العقارية التي تجمع بين المرقي العقاري والمقتني أي ما بين الطرف القوي والطرف الضعيف والذي يحتاج هذا أخير إلى حماية قانونية ورتب على الاخلال بها قيام مسؤوليته.

وبناءا على ذلك فإن إخلال المرقي العقاري بإلتزاماته القانونية يؤدي إلى قيام مسؤوليته وقد أقر القانون 11-04 صراحة على مسؤولية المرقي العقاري المدنية إلى جانب مسؤوليته الادارية والجزائية، ونص على توقيع عقوبات إدارية صارمة وعقوبات جزائية على أفعال اعتبرها المشرع جرائم قائمة في حد ذاتها.

وسنعالج في الفصل الثاني إلتزامات المرقي العقاري (المبحث الأول) ومسؤولية المرقي العقاري والجزاء المترتب عنها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إلتزامات المرقي للعقاري

أخضع المشرع الجزائري المرقي العقاري لمجموعة من الإلتزامات الملقاة على عاتقه بموجب القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية ونصوصه التطبيقية، ويمكن تقسيمها إلى إلتزامات قبل مرحلة التعاقد وإلتزامات بعد التعاقد بين المرقي العقاري والمقتني وسنتطرق إلى الإلتزامات القبلية للمرقي العقاري (المطلب الأول) والإلتزامات التعاقدية للمرقي العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الإلتزامات القبلية للمرقي العقاري

يقصد بالالتزامات القبلية للمرقي العقاري الالتزامات السابقة لمرحلة التعاقد بينه وبين المقتني وهي التزامات أولية وجوهرية لممارسة المهنة ويمكن تقسيمها إلى إلتزامات مهنية للمرقي العقاري، وإلتزام المرقي العقاري بإحترام النظام العام العمراني والبيئي.

الفرع الأول :الإلتزامات المهنية للمرقي العقاري

نظم المشرع الجزائري وضبط الالتزامات المهنية للمرقي العقاري في مرحلة ماقبل التعاقد منها إلزامية الخضوع لأخلاقيات المهنة، إلزامية الاستعانة بخدمات مقاول، وإلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

أولا: إلزامية الخضوع لأخلاقيات المهنة

بناءا على المادة 24 من القانون 11-04 [1] وتطبيقا لأحكام المادة 47 [2] من نفس القانون صدر المرسوم التنفيذي 12-85 وقد نص في المادة 03 منه على أنه « يتعين على المرقي العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة»[3]

[1] أنظر المادة 24 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] أنظر المادة 47 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[3] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر عدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.

وهو ما يدعم مهام المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وفقا للمادة 24 المذكورة أعلاه، وبتالي إستوجب على المرقي العقاري أثناء ممارسة مهنته مراعاة القوانين والأنظمة وكذا قواعد أخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، وهذا ما أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه 12-85 بنصها « يتعين على المرقي العقاري الوفاء بالإلتزاماته اتجاه الدولة واتجاه زبائنه ».[1]

ثانيا: إلزامية الإستعانة بخدمات مقاول

نصت المادة 16 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية « كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة» [2]

وطبقا للمادة 549 من القانون المدني « المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيء أو ان يؤدي عمل مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الأخر»[3]

وعليه فالمشرع ألزم جميع المرقين العقاريين بما فيهم الخواص على ضرورة إبرام عقود المقاولة في مجال إنجاز المشاريع العقارية وعقد المقاولة هو إتفاق بين المقاول وصاحب المشروع، أين يقوم بإنجاز مشاريع عقارية لفائدة هذا الأخير مقابل أجر يدفعه للمقاول.[4]

---

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-85، المرجع السابق.

[2] المادة 16 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[3] المادة 549 من القانون المدني.

[4] أحمد النوعي ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة أفاق علمية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 11، العدد 04، جويلية 2019 ، ص 246-247.

ثالثا: إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

لم يعرف المشرع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في القانون 11 -04 بل إكتفى بالنص على إجبارية الإنتساب إليه، ويعرف بأنه مؤسسة عمومية يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، ويمكن أن ينضم إلى الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية [1]

أنشأ الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 1993/01/19 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص صندوق الضمان بموجب المادة 131 منه [2]، وقد تم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.[3]

ألزم القانون رقم 11-04 بموجب المادة 15 منه المرقين العقاريين المعتمدين بالانتساب إلى الصندوق بنصها « يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية »[4]

---

[1] محمد بن عيسى ، المرجع السابق، ص 70.

[2] المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 04 المؤرخة في 1993/01/20.

[3] أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73 المؤرخة في 1997/11/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 يونيو 2014 ج ر العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.

[4] المادة 55 من القانون 11-04، المرجع السابق.

حيث توكل له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب وذلك بموجب الفقرة الثانية من المادة ذاتها، ويتعين على المرقي العقاري تسديد إشتراكاته والدفعات الاجبارية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.[1]

كما جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-180 « يجب على كل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق ويخول الانتساب إلى الصندوق للمرقي صفة المتعاون »[2]

وألزم المشرع في المادة 54 من القانون 11-04 المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل انهائه بإكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات اتمام الاشغال وتغطية أوسع للإلتزامات المهنية والتقنية[3]، واكدت على ذلك المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-180.[4]

منح المشرع للمرقي العقاري مهلة 06 أشهر وفقا لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 [5]، للانتساب للصندوق من تاريخ الحصول على الاعتماد والا يتعرض إلى عقوبة السحب المؤقت ثم النهائي للإعتماد وفقا لأحكام المادة 64 من قانون 11-04.[6]

---

[1] سفيان ذبيح ، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزئري، المرجع السابق ، ص 190.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-180 المعدلة والمتمم للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 97- 406 ،المرجع السابق.

[3] المادة 54 من القانون 11-04، المتعلق بالترقية العقارية .

[4] انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-180 المعدلة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-406 المرجع السابق.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 2014/06/05 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الاخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 المؤرخة في 19-06-2014.

[6] المادة 64 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية .

تم تجسيد أهمية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من خلال فرض تقديم وثيقة الانتساب في ملف طلب الحصول على قطعة أرضية من اجل المبادرة بمشاريع السكن الترقوي المدعم بصيغته الجديد وبالتالي يحرم كل مرقي عقاري غير منتسب لصندوق الضمان من المشاركة في هذه المشاريع التي عرفت انتشار عبر ربوع الوطن، وتجدر الاشارة أن هناك إختلاف بين شهادة الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وشهادة اكتتاب الضمان المنصوص عليه في المادة 54 من القانون 11-04 لأن اكتتاب شهادة الضمان ملزم بها المرقي فقط في حالة البيع على التصاميم، ولايمكن تعويضها بشهادة الانتساب التي لاتمنح الحق للمرقي العقاري أو المكتتبين في الحصول على التعويض المناسب.[1]

الفرع الثاني :إلتزام المرقي العقاري بإحترام النظام العام العمراني والبيئي

يقصد بقواعد النظام العام في مجال التعمير مجموعة من القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية وتخصيص المساحات التي تعتبر قيود على الحق في بناء السكن، حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء، وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر [2] طبقا لما جاء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[3]، فيتعين على المرقي العقاري إحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير (أولا) وإحترام النظام العام البيئي (ثانيا) وإلزامية الحصول على الشهادات والرخص (ثالثا).

---

[1] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 87-88.

[2] حياة اومحمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04 رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 99.

[3] القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل والمتمم.

أولا: إحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير

إن الحق في البناء ليس حقا مطلقا بل مقيد بضرورة إحترام النظام العام العمراني وعليه فالمرقي العقاري ملزم بإحترام المخططات العمرانية بالإضافة لما تفرضه عليه أحكام القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ومراسيمه التنظيمية، وذلك بهدف وضع حد للتجاوزات الناجمة عن حركة التعمير واستعمال المجال في السياق الذي يخدم التنمية المستدامة من خلال تجسيد ذلك في مخططات التهيئة العمرانية.[1]

وقد أكد على ذلك القانون رقم 11-04 في المادة 05 منه بنصها « يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون لايمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا»[2]، وهو ما تم تأكيده في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 12-85 السالف الذكر.[3]

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU:

نظم المشرع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب المواد 16 إلى 30 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[4]، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 [5]، حيث عرفه في المادة 16 من القانون 90-29 بأنه « هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية

---

[1] نجية بوراس ، إلتزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02 الجزائر، العدد 06، ديسمبر 2017.

[2] المادة 05 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية .

[3] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 12-85، المرجع السابق.

[4] أنظر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المواد من 19 إلى 30).

[5] المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 المؤرخة في 1991/07/01.

أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وبضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».[1]

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة مهمة لتحقيق مبادئ السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير في بلدية أو مجموعة البلديات، كما يضع في الحسبان ضرورة الموازنة بين قطاع البناء والفلاحة والصناعة وكذا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، كما يأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني.[2]

2- مخطط شغل الأراضي POS:

نظم المشرع مخطط شغل الاراضي بموجب المواد 31 إلى 38 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير [3]، وبموجب المرسوم التنفيذي 91-178[4]

وعرفته المادة 31 من القانون 90-29 بنصها « يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق إستخدام الأراضي والبناء»[5]

فالمشرع تطرق لتعريف مخطط شغل الأراضي من خلال تحديد هدفه، وهو تأطير وتنظيم استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضري للبنايات، والمنظر الخارجي للبناء

[1] المادة 16 من القانون 90-29،المرجع السابق.

[2] العربي بومعراف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة باتنة، الحاج لخضر 2022-2023، ص 105.

[3] انظر المواد من (31 إلى 38) من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[4] المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 المؤرخة في 1991/07/01.

[5] المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وتحديد المساحات والارتفاقات المقيدة للحق في البناء، بإعتبار هذه المخططات أداة قانونية ووسيلة مرجعية للضبط الاداري العمراني [1]

وأولى المشرع أهمية لمخطط شغل الأراضي في مجال الترقية العقارية وهذا ماتؤكده المادة 09 من القانون 11-04 التي جاء فيها « يجب ان تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن إحترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة»[2]

3- القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير المذكورة سابقا تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والتي على المرقي العقاري التقيد بها، ولقد ألزم المشرع ذلك بموجب المادتين 10 و11 من القانون 11-04 [3]، والمادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي 12-85 [4]

ثانيا: إحترام النظام العام البيئي والجمالي

حرص المشرع من خلال قانون 11-04 بالحفاظ على النظام العام من خلال نص المادة 11 والتي جاء فيها أنه لايمكن إنجاز المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة وخاصة التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع

[1] ميلود دريسي، تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2020، ص 306.

[2] المادة 09 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

[3] انظر المادتين 10 و11 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] انظر المادتين 09 و10 من المرسوم التنفيذي 12-85، المرجع السابق.

الطبيعية والمواقع الأثرية والحضائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة، والتي تحترم الاقتصاد العمراني في المدن [1]

فعلى المرقي الحرص على ضمان الرونق الجمالي للبيئة العمرانية من خلال تحديد القواعد المنظمة للشكل العمراني والهندسي للبنايات ونوعية المواد المستعملة وذلك للبحث والحفاظ على التوازن البيئي العمراني وعدم الاضرار بالبيئة والصحة العمومية، وكذلك الفصل بين المناطق السكانية والمناطق الصناعية المسببة للتلوث البيئي والجوي [2].

كما أصبح من واجب المرقي العقاري في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة، العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطق تقليص الحاجات إلى الطاقة.[3]

وهذا ما أكدته المادة 16 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 12-85 [4] غير أن القانون 11-04 استثنى من مجال تطبيقه كل العمليات المتعلقة بالبنايات المصنفة كمعالم تاريخية والواقعة في حدود المواقع المحفوظة والتي أبقاها خاضعة للتشريع الخاص به.[5]

ثالثا: إلزامية الحصول على الشهادات والرخص الادارية

طبقا للمادة 06 من القانون 11-04 والتي ألزمت ان تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق ويمنع الشروع في الأشغال دون الحصول على الترخيص الاداري [6]، وفي حالة مخالفة المرقي العقاري لأحكام المادة المذكورة أعلاه يتعرض المرقي لعقوبات الواردة في

---

[1] المادة 11 من القانون 11-04، المرجع السابق.

[2] نجية بوراس ، إلتزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 75.

[3] محمد بن عامر ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2020-2021 ، ص 147.

[4] المادة 16 و13 من المرسوم التنفيذي 12-85، المرجع السابق.

[5] المادة 07 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[6] المادة 06 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

المادة 69 من القانون 11-04 [1]، ويلزم المرقي العقاري بالحصول على الرخص والشهادات الادارية الواردة في المرسوم التنفيذي 15-19.[2]

1- شهادة التعمير:

نصت المادة 51 من القانون 90-29 [3] على شهادة التعمير كما عرفتها المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 « بأن شهادة التعمير هي وثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية »[4].

وهي وثيقة إدارية تسلمها البلدية ممثلة في شخص رئيس مجلس الشعبي البلدي للشخص سواء كان طبيعي أو معنوي يطلب منه تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.[5]

ويعتبر استخراج شهادة التعمير إختيارية على خلاف رخصة البناء والتجزئة ويرجع ذلك لوجود مخطط شغل الأراضي الذي توضح فيه كل التفاصيل المتعلقة بالعقار خاصة أن المهندس واضع التصميم يراعي مخطط شغل الأراضي وطبيعة المنطقة العمرانية وقواعد البناء والتعمير غير أنها ضرورية في حالة ما إذا كان العقار لا يشمله هذا المخطط[6].

---

[1] انظر المادة 69 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07، المؤرخة في 2015/02/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 ج ر العدد 71 المؤرخة في 2020/12/02.

[3] المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[4] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[5] حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 60.

[6] سهام مسكر ، ضبط النظام العام العمراني وفقا لقواعد التهيئة والتعمير، بيت الأفكار، الجزائر، ط الأولى، 2023، ص 100.

غير أنها تعتبر شهادة مهمة بالنسبة للمرقي العقاري الذي يبادر بإنجاز مشروعه العقاري الموجه للعامة فهي بمثابة وثيقة إعلامية رسمية، لاسيما في مشاريع الترقية العقارية الحرة، بالإضافة إلى تجهيز الأوعية العقارية وتخصيصها للبناء، فهي وثيقة تحدد حقوق البناء والأرتفاقات للقطعة الأرضية محل المشروع العقاري.[1]

2- رخصة التجزئة:

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 90-29 « في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشيد بناية » [2]

ولا يحتاج المرقي العقاري لرخصة التجزئة اذا لم يتطلب مشروعه العقاري حاجة لتقسيم الملكية العقارية محل الانجاز. [3]

غير انه في حالة تقسيمه للملكية العقارية غير المبنية إلى عدة اجزاء لاستعمالها في تشييد البنايات وانجاز المشاريع العقارية أو لتسويقها على شكل قطع ارضية قابلة للتعمير والبناء فهو ملزم بإستخراج رخصة التجزئة وبما أنه يسوق منتجاته العقارية بعقود البيع النهائية

[1] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 98.

[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[3] نجية بوراس ، إلتزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 76.

أو عن طريق عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، فالمشرع ألزمه بضرورة أن تتضمن هذه العقود مرجعيات رخصة التجزئة تحت طائلة بطلان العقد.[1]

3- رخصة البناء:

نظم المشرع رخصة البناء بموجب المواد 52 و55 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم[2]، والمواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم [3]، عرفت رخصة البناء بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه تمكينا للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغير بناء قائم قبل البدأ في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.[4]

بالنظر إلى أحكام المادتين 06 و30 من القانون رقم 11-04 نجد أن المشرع ألزم المرقي العقاري بالحصول المسبق على رخصة البناء بإعتبارها رخصة رقابة قبلية، يتم إستخراجها قبل الشروع في إنجاز المشاريع الترقوية التي يبادر بها سواء تعلقت بتشييد مشروع جديد أو بالترميم أو إعادة الهيكلة أو مختلف الأنشطة الترقوية [5].

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، فالمرقي العقاري ملزم بإستخراج رخصة البناء مع إلزامية تحديدها ضمن الوثائق المرجعية في العقد وذلك ضمانة لاثبات ملكية الوعاء العقاري للمرقي العقاري وكذلك دليل على أن العقار يتوفر على جميع الشروط التقنية والوظيفية المطلوبة

[1] العربي بومعراف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم، المرجع السابق، ص 107.

[2] المواد 52 إلى 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[3] المواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[4] كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني (دراسة مقارنة)، دار الأيام للنشر والتوزيع، 2018، ط أولى 2020، ص 69.

[5] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري،المرجع السابق، ص 99، ص 100 .

في مجال السكن وكذا تهيئة المحلات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي [1].

نلخص أن نشاطات الترقية العقارية بكل أنواعها يجب أن تحترم فيها مخططات التعمير وتلزم بعقود التعمير وتطبق قواعد التهيئة والتعمير دون الإخلال بقواعد حماية البيئة والنظام العام العمراني بشكل مستدام بما يحقق المصلحة العامة للأجيال الحاضرة والمستقبلية وتعتبر أدوات التعمير وسيلة لرقابة المرقي العقاري في إحترام هذه القواعد وإحترام قواعد وقوانين نشاط الترقية العقارية.[2]

المطلب الثاني :الإلتزامات التعاقدية للمرقي العقاري

يترتب على التعاقد بين المرقي العقاري والمقتني التزامات تتعلق أساسا بطرق التعاقد وهي حماية للمقتني من جهة أخرى وتتمثل في التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصاميم، وفي عقد البيع وعقد الايجار..

الفرع الأول :التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التي تم تنظيمها لاول مرة بموجب القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية, وقد نصت المادة 03 منه على وجوب تحرير عقد تمهيدي يسمى* عقد حفظ الحق* الا انه تم الغاؤه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري, لكن سرعان ما اعاد المشرع الجزائري تنظيمه مرة اخرى بموجب القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما عرفته المادة 27 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

تتمثل خصائص عقد حفظ الحق انه ملزم للجانبين يترتب من خلاله التزامات على عاتق كلا المتعاقدين, فمن خلاله يلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار المراد بناؤه والذي

[1] نجية بوراس ، إلتزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 77.

[2] سهام مسكر ، ضبط النظام العام العمراني وفقا لقواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 58.

مازال في طور الانجاز لفائدة صاحب حفظ الحق فور انهائه مقابل التزام الطرف الاخر بدفع تسبيق نقدي[1].

ان المرقي العقاري في عقد حفظ الحق يبقى مالكا للعقار إلى غاية انجاز البناية أو جزء من البناية وبتسديد صاحب حفظ الحق الثمن الكلي للمبيع, وفي الاخير يتم ابرام عقد نقل الملكية امام الموثق كما جاء في نص المادتين 31 و33 من القانون 04/11 السالف الذكر[2].

لم يتطرق المشرع الجزائري للشكل القانوني الذي يجب ان يكون عليه عقد حفظ الحق في ظل القانون 04/11 وانه اعتبر عقد حفظ الحق عقدا رسميا الزم من خلاله طرفي العقد بان يكون مطابقا للمرسوم التنفيذي رقم 431/13 [3]

أولا: الالتزام بابرام عقد البيع النهائي

ينتهي عقد حفظ الحق بتنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته الشخصية المترتبة بموجب هذا العقد ابتداءا من تاريخ انهاء انجاز العقار المحجوز لفائدة صاحب حفظ الحق وينتهي بتحرير عقد البيع وتسليم الملكية له ليتمكن من الانتفاع والتمتع بها.[4]

فعقد حفظ الحق يعتبر عقد مؤقت غير ناقل للملكية , فهو يرتب التزامات شخصية من خلالها يمنح للبائع وقتا لانهاء الانجاز وانه لاينتج اثره المتمثل في نقل ملكية الشيء المبيع سواء ما تعلق الامر بين طرفي العقد أو ما يعرف بالاشخاص المتعاقدين أو بالنسبة للغير الا باتباع الاجراءات القانونية المتعلقة بعملية الاشهار [5]

---

[1] ايمان بوستة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ابن النديم للنشر والتوزيع مؤسسة الكتاب القانوني الجزائر، ط الاولى، 2024، ص 334.

[2] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 102.

[3] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 71.

[4] العربي بومعراف، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 103.

[5] اسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص 87.

فلا بد للمرقي العقاري ان يقوم بابرام عقد البيع وله مدة ثلاثة اشهر على اقصى تقدير للقيام بذلك الا ان المشرع لم يشترط معاينة انجاز البناية قبل تحرير العقد كما اعتبر البناية منتهية بمجرد التسليم المؤقت وفي حالم ما اذا تم اكتشاف اي عيب ظاهر أو في حالة ما اذا كانت غير مطابقة فان المرقي العقاري ملزم باصلاحها[1]

ويتم ابرام العقد في عقد حفظ الحق بعد اتمام عملية البناء ودفع جزء من الثمن كتسبيق, اما بخصوص فسخ عقد حفظ الحق فلا يقع الا بطلب من احد الطرفين مع قبول الطرف الاخر ويتم اقتطاع مبلغ مالي قدره 15 بالمئة من مبلغ التسبيق المدفوع يستفيد منها المرقي العقاري ويكون ذلك بطلب من المرقي العقاري[2]

ثانيا: الالتزام بالتسليم والضمان

يقع على عاتق المرقي العقاري الالتزام بتسليم العقار المنجز في اقرب وقت بمجرد ان يضعه تحت تصرفه حسب ما تقتضيه احكام المادة 558 من القانون المدني ويتم ذلك في المكان والزمان المتفق عليهما في العقد بمجرد اعلامه ووضع المبيع بين يديه ليتمكن من الانتفاع به طبقا لنص المادة 367 من القانون المدني , ولهذا يتزامن التسليم مع التسلم في وقت واحد، فتحديد اجل تقديري للتسليم ابتداءا من توقيع عقد حفظ الحق هو الاجل التقديري لنقل الملكية للحاجز ولم يشترط المشرع اثبات التسلم الفعلي في عقد حفظ الحق على عكس ما ورد بنص المادة 34 فقرة 02 من القانون 04/11 فيما يخص عقد البيع على التصاميم.[3]

[1] ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صفحة 344.

[2] ايمان بوستة , المرجع السابق ، صفحة 342.

[3]. شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 77

الفرع الثاني : التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا دقيقا لعقد البيع على التصاميم لكنه اشار إلى هذا النوع من البيوع في المادة 29 من القانون 86/ 07 في فقرته الأولى على البيع بناءا على المخططات اما في فقرته الثانية على عقد البيع على التصاميم، وقد تم اعتماد عقد البيع على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 في مادته 08 ومايليها وكذا المرسوم التنفيذي رقم 58/94 الذي يحدد نموذج عقد البيع بناءا على التصاميم في مجال الترقية العقارية[1].

ولابد لعقد البيع على التصاميم ان يفرغ في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم94 /58 المتضمن نموذج عقد البيع بناءا على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ولابد من تسجيله واشهاره[2].

وهو عقد معاوضة فالمرقي العقاري والمكتتب تربطهما علاقة دائنية فهو ملزم للجانبين ف الأول ملزم بنقل الملكية مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالاشهار والثاني ملزم بتسديد الثمن المحدد بموجب المرسوم 431/13 السالف الذكر[3].

يرتب عقد البيع على التصاميم جملة من الالتزامات تقع على عاتق المرقي العقاري والتي تتمثل في مجملها في :

---

[1] شوقي برناسي , المرجع نفسه , ص78.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 1994/03/07 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13، المؤرخة في 1994/03/09، الملغى، بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66، المؤرخة في 2013/12/25.

[3] زاهية حورية بن يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، جامعة مولود معمري تيزي وزو، دار هومة للطباعة والنشر، , الجزائر، 2017، صفحة 22.

أولا: الإلتزام بالإعلام

رغم ان المحل أو الشيء المبيع في عقد البيع بناءا على التصاميم غير موجود الا ان المادة 41 من القانون 04/11 نصت على ضرورة الاعلام عن أي مشروع عقاري في الاماكن المخصصة للاشهار في البلدية المختصة اقليميا.

كما تطرقت المادة 61 من نفس القانون على انه يلتزم المرقي العقاري باعداد نظام الملكية المشتركة وكل البنايات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به وتبليغها لمقتني العقار[1]

لقد فرض المشرع الجزائري على المرقي العقاري الالتزام بالاعلام على كل المعاملات المتعلقة بالمشاريع العقارية والا تعرض للمسؤولية الجزائية وهذا من اجل حماية مقتني العقار في عقد البيع بناءا على التصاميم خصوصا وان العقار غير موجود وسوف ينجز مستقبلا.[2]

المرقي العقاري ملزم باعلام المكتتب بجميع المعلومات اللازمة في عقد البيع بناءا على التصاميم إلى غاية تحرير محضر الاستلام ولا بد ان يكون الاعلام موضوعيا وحقيقيا.

كما انه لابد من ان يكون البناء محل عقد البيع على التصاميم مطابقا للقواعد المتعلقة بالبناء والتعمير وان تكون مطابقة لرخصة البناء والتصاميم المنجزة من طرف المهندسين المعماريين ويتم ذلك عن طريق شهادة المطابقة المنجزة من طرف المصالح المختصة وفقا للتشريع المعمول به [3].

---

[1] محمد بعجي ، وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبناية على التصاميم، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ,جامعة الجزائر، المجلد 02، عدد 07، أوت 2017، ص 719 .

[2] فاطمة الزهراء مصعور ، إلتزامات المرقي العقاري في البيع على التصاميم بين الازمة والاصلاح، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر، العدد الثالث،جوان 2017، ص 106.

[3] شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 201.

ثانيا: الالتزام بنقل الملكية والمطابقة

ان البيع بناءا على التصاميم يخضع لاحكام البيع العادي فالقواعد العامة تقتضي نقل الملكية العقارية يرتب التزاما في ذمة البائع بمجرد انعقاد العقد انعقادا صحيحا هذا ما جاء به نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري مع مراعاة الاحكام المتعلقة بعملية الاشهار العقاري حسب ما جاءت به المادة 793 من نفس القانون فبمجرد اشهار عقد البيع بناءا على التصاميم تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بقوة القانون ابتداءا من تاريخ توقيع المحضر امام الموثق.[1]

لابد ان يكون البناء محل عقد البيع على التصاميم مطابقا للقواعد المتعلقة بالبناء والتعمير وان تكون مطابقة لرخصة البناء و التصاميم المنجزة من طرف المهندسين المعماريين ويتم ذلك عن طريق شهادة المطابقة المنصوص عليها بنص المادة 176 من القانون 29/90 المنجزة من طرف المصالح المختصة وفقا للتشريع المعمول به [2].

ثالثا : الالتزام بالتسليم والضمان

يعتبر عقد البيع على التصاميم صورة من صور البيع اذ يستوجب الرجوع للقواعد العامة وقد نصت المادة 364 من القانون المدني الجزائري على ذلك كما تطرقت المادة 43 في فقرتها الأولى من القانون 04/11 على ذلك فالمبيع في عقد البيع على التصاميم غير موجود وقت ابرام العقد فهو مقرر بناؤه أو انه في طور الانجاز، وقد اشترط المشرع الجزائري التسليم الفعلي للبناية بعد الموافقة عليها وفحصها حسب الحالة التي تم الاتفاق عليها وقت ابرام ويبدا تاريخ سريان التسليم من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم وفقا للاجال المحددة بين الطرفين وكذا العقوبات الناتجة عن التاخير كما يحق

[1] شوقي بناسي، ، المرجع نفسه ، ص 214.

[2] شوقي بناسي، المرجع سابق ، ص 226.

للمشتري فسخ العقد والمطالبة بالتعويض ويتم اثبات التسليم بموجب محضر يحرر امام الموثق[1].

كما انه لا بد للمرقي العقاري في عقد البيع بناءا على التصاميم وحسب ما جاء في نص المادتين 383 و379 من القانون المدني الجزائري ان يكون ملزما بضمان الاستحقاق وعدم التعرض للمبيع فلابد من ضمان الانتهاء الكامل لاشغال البناء وحسن سير ادوات التجهيز من خلال ضمان العيوب التي تعتري البناية المنجزة سواءا كانت ظاهرة أو خفية واصلاح الاعطاب حسب ما تضمنته المادة 62 من القانون 04/11[2].

الفرع الثالث: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع وعقد الايجار

تترتب التزامات على المرقي العقاري في عقد البيع، وعقد الايجار.

أولا : عقد البيع

1 – عقد البيع النهائي :

لقد نص المشرع الجزائري على عقد البيع بموجب نص المادة 26 القانون 04/11 اذ يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتحويل ملكية العقار محل عقد البيع مقابل تسديد الثمن من طرف المشري , كما يجب ان ينصب العقار في قالب رسمي وان يخضع لاجراءات قانونية فهو عقد شكلي يتم من خلاله اتفاق الطرفان على العقار محل التعاقد والثمن ايضا، وهو ينصب على عقار موجود عكس عقد البيع على التصاميم مع ضرورة صبه في قالب رسمي و اخضاعه لاجراءات التسجيل والشهر[3]

---

[1] فاطمة الزهراء مصعور ، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم بين الازمة والاصلاح، المرجع السابق، ص 109.

[2] زاهية حورية بن يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ظل القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، المرجع السابق ، ص 64.

[3] اسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص54.

2 – عقد البيع بالايجار:

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105/01 يتم من خلاله الحصول على مسكن بعد انقضاء مدة الايجار المدة المحددة في اطار مكتوب بعد اقرار شراءه بملكية تامة[1].

وقد عرف بانه ذلك العقد الذي يرد فيه العاقدان الايجار والبيع معا , فمن خلاله يتم الاتفاق بين طرفي العقد على تسليم العين المبيعة مقابل اتمام الوفاء بالثمن وهذا من اجل ضمان وحماية العين المبيعة من التصرف فيها قبل الوفاء بجميع الأقساط.

وهو من العقود التبادلية فهو ملزم للجانبين ينصب على عقار وليس على المنقول فالبائع ملزم بوضع العين المؤجرة لفائدة المستاجر إلى غاية اكمال دفع الاقساط ومنها نقل الملكية يشترط فيه الشكلية التي تعتبر ركن اساسي من اركان عقد البيع بالايجار.[2]

وتكمن التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بالايجار من خلال تمكين المستفيد من المسكن وحيازته والانتفاع به دون اي عائق في الوقت المحدد في العقد , في مكان والزمان المتفق عليهما ويتم اثبات ذلك بموجب محضر يتم توقيعه من طرف المتعاقدان , ويكون انتقال الملكية في العقد باليجار متوقف على دفع الاقساط المتفق عليها [3].

ثانيا : عقد الايجار

عقد الايجار هو عقد يتم بين شخصين المؤجر والمستاجر وقد عرفه المشرع الجزائري بنص المادة 467 من القانون المدني فمن خلاله يتمكن المستاجر تحقيق الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار محدد.

---

[1] محمد يوسفي ، عقد البيع بالايجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة مستغانم، المجلد 03 , العدد 04، ديسمبر 2019، ص98.

[2] حياة أو محمد ، التنظيم القانوني لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 67، ص 69.

[3] ايمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 135 و136.

و بصدور المرسوم التشريعي 03/93 الذي تضمن مجموعة من النصوص الخاصة وعمل المشرع من خلاله على اعمال مبدا سلطان الارادة من جديد في عقود الايجار بعد ماكانت جد محدودة من قبل، وبصدور التعديل الجديد للقانون المدني سنة 2007 بموجب القانون 05/07 اعتمد في ذلك على المرسوم التشريعي السالف الذكر جاء بنفس احكام المرسوم 03/93 وبصدور القانون 04/11 اصبح عقد الايجار يخضع للقواعد العامة. ومن اهم خصائصه الشكلية فبصدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فاصبحت الشكلية في عقد الايجار ركن من اركانه اذ لابد من افراغه في شكله الرسمي.[1]

تتمثل التزامات المرقي العقاري في عقد الايجار في تسليم العين المؤجرة في نفس الحالة التي تم الاتفاق عليها بين طرفي العقد طبقا لنص المادة 477 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها انه يجوز للمستاجر فسخ عقد الايجار , في حالة ما اذا كانت العين المؤجرة غير صالحة للسكن أو للغرض الذي أعدت لأجله، ويتحمل المرقي العقاري كافة المصاريف في حالة وجود اي تغيير أو اي انقاص من شانه ان يمس من حق الانتفاع بالعين المؤجرة.[2]

المبحث الثاني : مسؤولية المرقي العقاري والجزاء المترتب عنها

تتسع مسؤولية المرقي العقاري على حسب اتساع حجم الالتزامات القانونية والمهنية المقررة على عاتقه ويترتب على الاخلال بها قيام مسؤوليته والتي تكون إما مسؤولية مدنية (المطلب الأول)، أو مسؤولية إدارية وجزائية (المطلب الثاني).

[1] أ حياة ومحمد ، التنظيم القانوني لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 73.

[2] أومحمد حياة، المرجع السابق ، ص 77

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

يعتبر المرقي العقاري مسؤولا مدنيا تجاه المقتني بكل إلتزاماته التعاقدية التي تقتضي منه تنفيذ العقد بحسن نية فعدم تنفيذه لإلتزاماته أو تقصيره في تنفيذها وفقا لمقتضيات العقد يترتب عليه مسؤولية مدنية وسنتطرق للمسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري، وكذلك المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري.

الفرع الأول: المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

تقوم المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري في حالة إخلاله بإلتزام من إلتزاماته المهنية المحددة في القانون أو المرتبطة بأخلاقيات المهنة، ويجب أن ينشأ عن هذا الإخلال ضرر يلحق بالغير بسبب خطأ إرتكبه المرقي العقاري وهو ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ والضرر [1].

ونصت المادة 49 من القانون 11-04 على أنه « يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه ».

وتنقسم المسؤولية المدنية للمرقي العقاري إلى مسؤولية عقدية، ومسؤولية تقصيرية، وتأمين الضمان على المسؤولية المدنية المهنية.

أولا: المسؤولية العقدية

تقوم المسؤولية العقدية عند الإخلال المرقي العقاري بإلتزاماته العقدية بما يفيد أن هذه المسؤولية تتطلب وجود عقد صحيح وأن يكون الضرر ناتجا عن عدم تنفيذ الإلتزامات التي رتبها هذا العقد، وللمسؤولية العقدية شروط، وفي حالة توافرها ترتب أثار قانونية.

1/ شروط قيام المسؤولية العقدية:

شروط قيام المسؤولية عقدية ثلاثة هي: الخطأ العقدي، الضرر، العلاقة السببية بينهما.

[1] علي فيلالي، الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، موفم للنشر،الجزائر، ط 03، 2015.

غير أنه يجب الإشارة أولا إلى ضرورة وجود عقدا صحيحا إلى جانب الشروط المذكورة.

أ- وجود عقد صحيح:

يستوجب قيام المسؤولية العقدية وجود عقدا صحيحا بين المسؤول والمضرور إستوفى الشروط المطلوبة لصحته، فإذا وقع ضررا في مرحلة ماقبل التعاقد فلا نكون أمام مسؤولية عقدية بسبب إنعدام العقد، كذلك في حالة إبطال أو بطلان العقد بين المتعاقدين ورجوعهما إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد.[1]

ب- الخطأ العقدي:

يقصد بالخطأ العقدي عدم قيام المدين بتنفيذ إلتزامه التعاقدي أو التأخير في تنفيذه ويستوي في ذلك أن يكون عدم التنفيذ أو التأخير فيه عن عمد أو إهمال من المدين، ويشمل كذلك عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي [2].

والخطأ العقدي للمرقي العقاري يتمثل في عدم تنفيذه للإلتزامات الناشئة عن العقد ومستلزماته على ضوء الأحكام القانونية والعرفية والعدالة أو التأخير في تنفيذها، أو سوء التنفيذ ويشمل أيضا خطأ الغير الذي أدخله في عملية تنفيذ العقد، وهم المتدخلين في عملية الإنجاز أو مهما كان السبب سواء تعمد أو أهمل في تنفيذ إلتزامه أو لم يقصد ذلك، ومهما كان عدم التنفيذ كليا أو جزئيا أو متأخرا أو معيبا فإن مسؤولية تترتب مالم يثبت السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية [3]، وهو ما نصت عليه المادة 176 من القانون المدني.[4]

---

[1] غنيمة لحو خيار ، نظرية العقد (نظرية العقد في القانون الجزائري)، بيت الافكار، الجزائر، ط 02، 2021، ص 270.

[2] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني،(النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والارادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية)، دار الهدى، الجزائر، 2021، ص 311-312.

[3] سهام مسكر ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 383.

[4] أنظر المادة 176 من القانون المدني المعدل والمتمم.

ج- الضرر:

الضرر هو الركن الثاني لقيام المسؤولية العقدية بل المسؤولية المدنية عموما ويجب أن يترتب على الخطأ ضرر يصيب الدائن لعدم تنفيذ المدين إلتزامه التعاقدي أو التأخر فيه، فالضرر هو كل أذى يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه وقد تكون مادية أو أدبية، ويشترط في الضرر أن يكون مباشرا ومتوقعا، ولايهم أن يكون الضرر واقعا أي حال، أو ومؤكد الوقوع في المستقبل، المهم أن يكون الضرر محقق غير إحتمالي [1]

وللقيام مسؤولية المرقي العقاري لابد من توفر الضرر بسبب الخطأ المرتكب من قبله، لأن إنتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية عليه، ويقع عبء إثبات الضرر على عاتق المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب إلى المرقي العقاري قد تسبب فيه هذا الأخير وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة طرق الاثبات بما فيه البينية والقرائن، فإخلال المرقي العقاري بإلتزامه في إنجاز بناية أو عدم مطابقتها أو عدم التسليم في الميعاد المتفق عليه يؤدي حتما إلى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلزم المرقي العقاري بالتعويض عنها.[2]

د- العلاقة السببية:

لا يكفي لتحقيق المسؤولية العقدية أن يكون المدين قد أخل بإلتزامه العقدي، بل يجب ان يكون عدم تنفيذه للالتزام هو الذي سبب الضرر للدائن، اي يشترط وجود علاقة سببية مباشرة بين خطأ المدين والضرر الذي لحق الدائن والعلاقة السببية في المسؤولية العقدية هي مفترضة وبالتالي هي قرينة بسيطة أي قابلة لاثبات العكس[3]

---

[1] محمد صبري السعدي، (العقد والارادة المنفردة،)، المرجع السابق، ص 314-315.

[2] صافية إقلولي أولد رابح ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة،الجزائر، مخبر القانون العقاري، مجلد 04 عدد 01، مارس 2017، ص 276-277.

[3] غنيمة لحو خيار ، نظرية العقد، المرجع السابق ص 274.

ولتحقيق المسؤولية العقدية للمرقي العقاري يشترط وجود علاقة سببية بين الضرر الذي لحق المقتني والخطأ العقدي المرتكب من طرف المرقي العقاري، غير أنه قد يكون عدم التنفيذ راجع لسبب خارج عن يد المرقي العقاري، وهنا يمكن أن ينفي مسؤوليته بإثبات السبب الأجنبي الذي يتمثل في القوة القاهرة، أو حدث مفاجئ أو خطأ الغير، والمرقي بصفته صاحب المشروع فكل إخلال يفترض مسؤوليته مالم ينفيها وغالبا ما يتحرر من مسؤوليته بإثبات خطأ المقاول منفذ عملية الإنجاز أو خطأ المهندس المصمم أو المكلف بالرقابة على المشروع أو خطأ أي متدخل، وقد يكون خطأه هو السبب لكنه ليس السبب المنتج للضرر أو لم يكن السبب المباشر، ولهذا يلزم المرقي العقاري وكل متدخل في المشروع بتأمين مسؤوليته المدنية المهنية.[1]

2/ أثار المسؤولية العقدية:

يأخذ جزاء إخلال المرقي العقاري بإلتزاماته التعاقدية صورتين إما التعويض أو الفسخ.

أ- التعويض:

نصت المادة 176 من القانون المدني على التعويض [2]، وقد يكون التعويض العيني (عينيا) ويقصد به الوفاء بإلتزام عينيا من قبل المرقي العقاري وهو الأصل لأنه الأصلح للمضرور ويلجأ إليه القاضي متى كان ذلك ممكنا فيلزم المرقي بتنفيذه عينيا [3].

وقد نصت المادة 164 من القانون المدني على التنفيذ العيني [4]، وقد يكون يكون تعويضا بمقابل أي نقديا يقدر بمبلغ مالي تقدر قيمته قضائيا أو إتفاقيا.[5]

---

[1] سهام مسكر ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 387.

[2] أنظر المادة 176 من القانون المدني.

[3] أسماء بوشعالة ،المرجع السابق، ص 164.

[4] أنظر المادة 164 من القانون المدني.

[5] أسماء بوشعالة ، ، المرجع نفسه، ص 165.

ب- الفسخ:

يعتبر الفسخ الجزاء المترتب عن عدم تنفيذ الإلتزام في حالة إستحالة التنفيذ، بحيث لا يستوجب الفسخ حدوث ضرر وعلاقة سببية بين الاخلال بإلتزام والضرر فلا يكفي إثبات العقد وعدم تنفيذه، ولو لم يقع ضرر نتيجة الإخلال بإلتزام العقدي [1].

ونصت المادة 121 و122 من القانون المدني على الفسخ وبالرجوع إلى القانون 11-04 فقد نص على فسخ العقد من طرف المرقي العقاري بقوة القانون في حالة إخلال المقتني بتسديد الأقساط في عقد البيع على التصاميم في المادة 53 منه ونص على فسخ عقد حفظ الحق من الطرفين طبقا للمادة 32 من نفس القانون.

ثانيا: المسؤولية التقصيرية

تنشأ المسؤولية التقصيرية عن الإخلال بإلتزام فرضه القانون وذلك بتعويض الضرر الذي ينشأ دون وجود علاقة عقدية بين المسؤول عن هذا الضرر وبين المضرور[2]، وهذا ما أكدته المادة 124 من القانون المدني [3]

فالمسؤولية التقصيرية هي التي يتحملها الشخص بسبب إخلاله بإلتزام قانوني نتيجة خطأ أو إهمال أو تقصير منه، غير أنه في الوقت الحالي لم تبق فكرة تحمل التبعة، فالاهتمام الأول هو تعويض الضرر الذي أصاب الضحية بدلا من البحث عن الخطأ أو تقصير المسؤول وهو ماجعل المشرع يستعمل عبارة العمل المستحق للتعويض بدل المسؤولية التقصيرية [4]، ويتطلب لقيامها شروط وفي حالة توافرها ترتب أثار قانونية.

1/ شروط قيام المسؤولية التقصيرية:

---

[1] أسماء بوشعالة ، ، المرجع نفسه، ص 164.

[2] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني،(النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض)، دار الهدى، الجزائر، 2023، ص 16.

[3] أنظر المادة 124 من القانون المدني.

[4] علي فيلالي، الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض)، المرجع السابق، ص 5، ص 6 .

تتمثل في الخطأ الصادر عن المرقي العقاري وأن يسبب هذا الخطأ ضرر للغير، مع وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر الناتج.

أ- الخطأ:

يقصد بالخطأ توفر عنصر التعدي وهو إخلال بإلتزام قانوني يكون خارجا عن إلتزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسف في إستعمال الحق بمحض إرادته سواء كان عن قصد أو إهمال أو تقصير ويشرط عنصر الإدراك عند الفاعل حتى يسأل ويصبح ملزما بتعويض الغير عن الضرر الذي ألحقه نتيجة تصرفه ليتحمل نتيجة خطأه الشخصي [1].

والمقصود بالخطأ هنا هو كل إنحراف في سلوك المرقي العقاري أو إخلاله بالواجب القانوني العام بإلحاق الضرر بالغير سواء كان بصفة متعمدة أو عن غير قصد، ويقدر الخطأ بقياس سلوكه على سلوك المرقي العقاري المعتاد كما يتحمل المرقي تصرف من هو مسؤول عنهم من الأشخاص أو كما في حراسته عن الأشياء طبقا للقواعد العامة.[2]

ب- الضرر:

هو الركن الثاني من المسؤولية فإذا إنتفى فلا تقوم المسؤولية لأن هدفها هو إزالة الضرر، وتكون الدعوى غير مقبولة إذ لا دعوى بغير مصلحة وهو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعه له أو بحق من حقوقه [3].

وتقوم مسؤولية المرقي العقاري كما يرتبه أشغال البناء من أضرار غير مألوفة بالجوار مثل الضجيج غير العادي وقد يصيب الملك المجاور بتصدعات في البناء، كذلك تقوم مسؤوليته التقصيرية لعدم أخذ إحتياطاته اللازمة في مكان تنفيذ أشغال البناء فينجر عن ذلك أضرار مادية أو جسمانية بسبب هذه الأشغال.[4]

---

[1] صافية إقلولي أولد رابح ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 279-280.

[2] أسماء بوشعالة ، ، المرجع السابق، ص 169-170.

[3] محمد صبري السعدي،(المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض)، المرجع السابق، ص 77.

[4] سهام مسكر ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 377.

ج- العلاقة السببية:

يقصد بذلك أن يكون الخطأ هو السبب حدوث الضرر وعلى المضرور إثبات العلاقة السببية ليتحقق التعويض إلا أنه قد تعددت الأسباب في حدوث الضرر لذا أخذ القانون والقضاء الجزائري بالسبب المنتج أو الفعال.

وفي إطار نشاطات الترقية العقارية يحتاج المرقي العقاري إلى أشخاص أخرين يسند إليهم مهام إنجاز المشروع كمالمقاولين والمهندسين، لذلك فإن مسؤولية المرقي مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه عن أخطاءهم المسببة لأضرار للغير ولا يمكن نفي مسؤوليتهم إلا بإثبات السبب الأجنبي.[1]

وقد نصت المادة 126 من القانون المدني على تضامن كل المسؤولون في العمل الضار الموجب للتعويض [2].

2/ أثار المسؤولية التقصيرية:

إذا توافرت أركان المسؤولية فإن المسؤول ملزم بالتعويض عن الضرر المباشر الذي تسبب فيه بخطئه طبقا للمادة 124 من القانون المدني، أما التعويض فهو يشمل ما يقابل الخسارة التي لحقت بالمضرور والكسب الذي فاته، ويقدر الكسب والخسارة بقيمتهما يوم صدور الحكم، فالتعويض هو الحكم الذي يترتب على تحقيق المسؤولية وهو جزاؤها ويسبق الحكم بالتعويض دعوى المسؤولية التي يضطر المضرور إلى إقامتها على المسؤول إذ في أغلب الأحوال لا يعترف المسؤول بمسؤوليته [3].

[1] صافية إقلولي أولد رابح ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 281 .

[2] أنظر المادة 126 من القانون المدني.

[3] محمد صبري السعدي،(المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض)، المرجع السابق، ص 125.

نصت المادة 132 من القانون المدني « يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف ويصح ان يكون التعويض مقسطا، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأمينا»[1]

ويقدر التعويض بالنقد غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناءا على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ماكانت عليها، أو أن يحكم على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات التي تتصل بالفعل غير مشروع.[2]

وقد يكون التعويض عينيا ويمكن تطبيقه في المسؤولية العقدية أكثر من المسؤولية التقصيرية التي يتعذر التنفيذ العيني فيها في أغلب الأحوال، غير أنه في حالة تسبب المرقي العقاري في إطار إنجازه لمشروعه الترقوي منع الجار من المرور إلى الشارع من خلال الجدار المحيط بمشروعه، فمثل هذا الضرر يكون التعويض فيه عينيا بهدم الجدار المنجز أو جزء المانع الجار من إستعمال الطريق [3].

كما قد يكون التعويض بمقابل أي نقدي وهو الغالب في المسؤولية التقصيرية إذ ان كل أنواع الضرر يمكن تقويمه نقدا وهو أكثر ملائمة لإصلاح الضرر الناتج عن العمل غير المشروع.[4]

وفي إطار المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري فهو يرمي إلى تعويض المتضررين عن جميع نتائج الضرر الذي كان المرقي العقاري سببا في وقوعها بما في ذلك ماضاع عنهم من عبء ومالحقهم من خسارة، ويعتبر من قبل الكسب حرمان الجار المتضرر من منافع

[1] المادة 132 من القانون المدني.

[2] محمد صبري السعدي،(المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض)، المرجع السابق، ص 153.

[3] أسماء بوشعالة ، ، المرجع السابق، ص 178.

[4] محمد صبري السعدي،(المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض)، المرجع السابق، ص 155.

تأجير المباني المجاورة لورشة البناء السابقة للمرقي العقاري والتي أصبحت غير مرغوب في تأجيرها بسبب الضجيج والأدخنة الصادرة من الورشة [1].

أما الجهة المختصة بتحديد مقدار التعويض فهي القضاء والذي له في ذلك الإستعانة بأصحاب الخبرات الفنية ويتم تحديد مقدار التعويض بالنظر إلى حجم الضرر الذي أصاب المضرور وقت وقوع الفعل الضار [2]، وفقا للمادة 182 من القانون المدني.[3]

ثالثا: إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

نصت المادة 06 من المرسوم 12-85 « يتعين على المرقي العقاري إكتتاب التأمين أو عدة تأمينات على الأثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية »

وكذا ما جاءت به المادة 30 من نفس المرسوم « يتعين على المرقي العقاري الإكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة ».

يهدف الاكتتاب على التأمين من طرف المرقي العقاري لحماية المكتتبين نظرا لعدم خبرتهم في مجال التشييد ولتسهيل التعويض السريع الكامل عن أعمال البناء من مجمل الأخطار وتعزيز إنجاز البناء في أجال محددة [4].

ونصت المادة 175 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات « على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصا طبيعيا كان أو معنويا ان يكتتب تأمينا

---

[1] نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 282.

[2] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص 179.

[3] أنظر المادة 182 من القانون المدني.

[4] لامية كتو ، عقد البيع على التصاميم (في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية)، رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي والعلوم الساسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 160.

لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها»[1]

ونصت المادة 49 من القانون 11-04 « يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الأخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية» [2].

المشرع من خلال المادة وسع من نطاق المسؤولين عن هذا التأمين بما يوافق قانون التأمينات وركز على الزبون بهدف إعطائه كل الضمانات القانونية اللازمة لحمايته من الناحية المادية والجسدية إلى غاية تسليم النهائي للأشغال بعدها تبدأ المسؤولية المدنية العشرية.

كما عمم المشرع هذا التأمين على كل متدخل مهما كانت صفته ونطاق تدخله وهو مانصت عليه المادتين 01 و04 من المرسوم التنفيذي 95-414 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، بحيث تلزم كل متدخل أن يكتتب هذا التأمين الذي يمكن أن ينجز عن مايلي:

الدراسات والتصاميم في الهندسة المعمارية، الدراسات والتصورات الهندسية، تنفيذ الأشغال على إختلاف أنواعها، فيما يخص صلاحيتها، المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء وتنفيذ الأشغال، متابعة ورشات البناء وترميم المباني [3].

كما يشمل التامين مكان تنفيذ الأشغال من جميع الأخطار المترتبة في هذا المكان وذلك من أجل تفادي كل الأخطار التي قد تؤدي إلى تعطيل عملية الإنجاز من بداية الأشغال إلى

---

[1] المادة 175 من الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، المؤرخة في 08مارس 1995.

[2] المادة 49 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[3] سهام مسكر ، إلتزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية (في ظل أحكام القانون رقم 11-04)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية العدد 04، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2012، ص 90-91

غاية نهايتها وفقا للمادة 177 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات وبالإضافة إلى ذلك يمكن أن يشمل التأمين ضمان مخاطر الإنجاز الناتج عن عملية البناء من الكوارث الطبيعية والحريق والإنفجار وغيرها من المخاطر ويشمل أيضا ضمان المسؤولية المدنية التي تتضمن الأضرار الجسمانية عند الحادث والخسائر والأضرار التي تصيب الغير.[1]

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري

تقضي القواعد العامة بإنقضاء الإلتزام بمجرد التنفيذ الكامل لمقتضيات العقد من الطرفين أو من أطرافها، إلا أن خصوصية الإلتزامات في مجال الترقية تجعلها تتجاوز القواعد العامة من حيث النطاق الزمني للمسؤولية، ذلك أنها تمتد إلى إلتزام إضافي لما بعد التسليم مفاده سلامة البناء لمدة عشرة سنوات وهو مايعرف بالمسؤولية العشرية [2].

وهي مسؤولية إستثنائية مفترضة قانونا، متعلقة بالنظام العام يسأل فيها المتدخلون في عملية البناء الذين تشملهم أحكامها بالتضامن عما يحدث فيما شيدوه من مباني أو أقاموه من منشأت خالية من العيوب تهدد متانتها وسلامتها و/أو تهدم كلي أو جزئي يصيبها، حتى ولو كان ناشئا عن عيب في الأرض، وذلك خلال عشرة سنوات تجري من تاريخ التسليم النهائي للمشروع [3]، وسنتطرق إلى الأساس القانوني للمسؤولية العشرية وإلى مجال التأمين على المسؤولية العشرية.

---

[1] صافية إقلولي أولد رابح ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري ، المرجع السابق، ص 283-284.

[2] حسينة ريمان ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، رسالة الماجيستر في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013 -2014، ص 180.

[3] محمد صالح بلعقون ، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء (أحكامها وإلزامية التأمين منها)، رسالة لنيل شهادة الماجيستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 12.

أولا: الأساس القانوني للمسؤولية العشرية

نصت المادة 26 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية في فقرتها الثالثة «... غير أن الحيازة والشهادة المطابقة لاتعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة »[1]

من خلال المادة يتبين أن المشرع ألزم المرقي العقاري بالمسؤولية العشرية، وبهذا فقد وسع من نطاقها أو مايعرف بالضمان العشري المقرر في عقود المقاولة بموجب المادة 584 من القانون المدني والتي ألزمت بها كل من المهندس المعماري والمقاول [2]

وهو ما أكدته المادة 46 من القانون 11-04 « تقع المسؤولية العشرية على مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الاخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناية بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس»[3].

ويرجع سبب توسيع المشرع لنطاق الشخصي للمسؤولية العشرية هو توفير الحماية الكافية لمشتري البناية في وقت كثرة إنهيارات المباني ولحماية أكثر ألزم القانون المرقين العقاريين المعتمدين بالإنضمام إلى صندوق الضمان والكفالة [4].

ونصت الفقرة الثانية من المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 « يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر سنوات (10) مسؤوليته المتضامنة من مكاتب الدراسات

---

[1] المادة 26 الفقرة 03 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

[2] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص 180-181.

[3] المادة 46 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص182.

والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل أخر في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض »[1].

وبالرجوع إلى الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم لاسيما المادة 178 منه تحمل المسؤولية العشرية للمراقب التقني لكونه يقوم بمراقبة البنايات بشتى أنواعها سواء في مرحلة المشروع التمهيدي أو مرحلة الإنجاز من أجل التأكد من صلابة أسسها.

وعليه فالملزمون بالضمان هم المهندسون المعماريون والمقاولين والمراقبون التقنيون، ولم يتم الإشارة إلى المتدخلين إلا في القانون رقم 11-04 بموجب المادة 46 المذكورة سابقا وكذلك المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 السالفة الذكر حيث وسع قائمة الأشخاص المسؤولة عن أحكام الضمان العشري لتشمل المرقين العقاريين بما فيهم الخواص مع كافة المتخلين في عملية بناء عقار فأي تهدم جزئي أو كلي أو عيب يهدد سلامة البناية يؤدي إلى قيام مسؤوليتهم المشتركة في مراجعة المتضرر [2].

نصت المادة 556 من القانون المدني « يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه »[3].

من خلال المادة المذكورة أعلاه نجد أن المشرع جعل المسؤولية العشرية متعلقة بالنظام العام، بحيث لايجوز الإتفاق على الاعفاء أو الحد من مدة الضمان فيها والمقدرة بعشرة سنوات كاملة، بيد أصحابها من وقت تسلم النهائي للمشروع [4]، وهو ما أكدته المادة 45 من القانون 11-04 [5].

ويعتبر التأمين على المسؤولية المدنية العشرية من التأمينات الالزامية الواقعة على البناء طبقا للمادة 178 من الامر رقم 95-07 وتقوم متى توفرت ثلاث شروط:

---

[1] المادة 30 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 12-85، المرجع السابق.

[2] صافية إقلولي أولد رابح ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 285.

[3] المادة 556 من القانون المدني.

[4] محمد صالح بلعقون ، المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء، المرجع السابق، ص 18.

[5] انظر المادة 45 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

– ضرورة وجود عقد مقاولة مباني أو منشأت أخرى أو عقد البيع على التصاميم يترتب عليه إلزامية وجود المقاول المكلف بالتشييد.

– تسليم العمل إلى رب العمل أو من يقوم في عقد المقاولة، اما في عقد البيع على التصاميم فإنه يشرط تسليم الملكية إلى المشتري.

– حصول التهدم بسبب عيب في البناء خلال عشرة سنوات من تاريخ التسليم النهائي.[1]

ثانيا: إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية

نصت المادة 178 « يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الإستلام النهائي للمشروع »[2]

من خلال المادة فالمشرع ألزم المقاول والمهندس المعماري وكل متدخل في عملية البناء بالتأمين على مسؤولياتهم العشرية بموجب قواعد أمرة، وذلك بفرض الجزاء بموجب المادة 185 من نفس الأمر على عدم الإمتثال لهذه الإلزامية [3].

عامل المشرع المرقي العقاري معاملة المهندس المعماري والمتدخلين الأخرين فلم يكتفي بإخضاعه إلى أحكام الضمان العشري بل ألزمه بالتأمين على المسؤولية العشرية بموجب المادة 49 من القانون 11–04، كما ألزمه بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائهم الأخرين بكل الضمانات والتأمينات المطلوبة أي مطالبة المكلفين بإنجاز المشروع بشهادة تأمين تحملهم المسؤولية العشرية وتلزم شركة التأمين في حالة قيام

[1] سهام مسكر ، إلتزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص 93.

[2] المادة 178 من الأمر 95–07 المتعلق بالتامينات المعدل والمتمم المؤرخ في 25 جانفي 1995 ج ر، عدد 13 الصادرة في 08 مارس 1995.

[3] أسماء بوشعالة ، المرجع السابق، ص188.

المسؤولية العشرية بالتعويض عن كل ضرر مادي وجسماني عند وقوع الأخطار المترتبة عليها.[1]

المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري

أقر القانون 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية عقوبات إدارية وعقوبات جزائية للمرقي العقاري في حالة إخلاله بإلتزامات وهذا مايترتب عليه مسؤولية إدارية وجزائية، وسنتطرق إلى المسؤولية الإدارية (الفرع الأول) والمسؤولية الجزائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية

يتحمل المرقي العقاري المسؤولية الإدارية في حالة إخلاله بالإلتزامات الملقاة على عاتقه أثناء مزاولته لنشاطاته المهنية، ضمن العلاقة التي تربطه بمقتني السكن وجميع شركائه، فكل خرق لقواعد أخلاقيات المهنة أو تقصير أو تهاون من شأنه إلحاق ضرر بهذه العلاقة تترتب عليه هذه المسؤولية وينتج عنها عقوبات ادارية والتي أدرجها المشرع في القانون الترقية العقارية رقم 11-04 وهي عقوبة سحب الإعتماد وهذا نظرا لكثرة التجاوزات، وكحماية منه لمصلحة المقتني من جهة أخرى.[2]

يقصد بالعقوبة الادارية هي الجزاء الذي يترتب على مخالفة قاعدة من قواعد القانون الذي ينظم مهنة أو وظيفة ما، ويستند إلى الإمتيازات التي تتمتع بها الإدارة بصفتها

[1] صافية إقلولي أولد رابح ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 286.

[2] محمد وطواط ، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحى الونشريسي تيسيمسيلت، الجزائر، المجلد 03، العدد05،جوان 2018، ص 132.

صاحبة السلطة وسيادة حتى تستطيع ان تقرر جزاءات وتوقفها على من يخالف القانون دون اللجوء إلى العدالة كإجراء السحب [1].

وعليه فقد تم الاعتراف للسلطة الادارية إستنادا بتوقيع الجزاء أو العقاب الإداري على الجرائم المرتكبة في حق القوانين والتنظيمات الإدارية، لأن قدرتها أنجح وأكثر فعالية من حيث السرعة والمواجهة الرادعة للمخالفات المرتكبة ضد النظم الإدارية.[2]

أقر القانون 11-04 عقوبات إدارية تتمثل في سحب الإعتماد الذي تختلف درجته حسب نوع المخالفة المرتكبة من طرف المرقي العقاري وسنتطرق إلى حالات سحب الاعتماد (أولا) وكذا الجهة المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية (ثانيا).

أولا: حالات سحب الإعتماد

نصت المادة 64 من القانون 11-04 على العقوبات الادارية التي يتعرض لها المرقي العقاري والتي تتمثل في سحب الإعتماد والذي يكون إما مؤقتا أو نهائيا أو تلقائيا.

1/ السحب المؤقت للإعتماد:

طبقا للمادة 64 الفقرة 01 من القانون رقم 11-04 يكون سحب الاعتماد مؤقتا لمدة 06 أشهر في الحالات التالية:

* تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي والغير المبرر لإلتزاماته تجاه المقتنين.

* عدم إحترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنية.

* تقصير المرقي العقاري في إلتزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.[3]

---

[1] فايزة جرزني ، نجاة بوساحة ، المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، ماي 2021، ص 287.

[2] عبد الرحمن عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006، ص 320.

[3] المادة 64 الفقرة 01 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

2/ السحب النهائي للإعتماد:

يكون السحب النهائي للإعتماد للمرقي العقاري في الحالات التالية:

* عدم إستفاء المرقي العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد.

* تجاهل المرقي العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للإلزامات الملقاة على عاتقه.

* إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد.

* إذا قصر المرقي العقاري في إلتزاماته كما تم الإتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.[1]

يعتبر السحب النهائي للاعتماد من أخطر العقوبات والتي تنتفي معها صفته كمرقي عقاري، ويلاحظ أن المشرع كان واقعيا وصارما في تسليط هذه العقوبة، حتى لا يفتح المجال أمام تلاعبات وتجاوزات المرقين العقاريين في إنجاز المشاريع العقارية المطلوبة منهم.[2]

3/ السحب التلقائي للإعتماد:

يسحب الإعتماد التلقائي من المرقي العقاري في الحالات التالية:

* في حالة وفاة المرقي العقاري.

* إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بإلتزاماته.

* إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

* إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.[3]

---

[1] المادة 64 الفقرة 02 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] فايزة جرزني ، نجاة بوساحة ، المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 288.

[3] المادة 64 الفقرة 03 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

ويترتب على السحب الإعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان طبقا للمادة 58 الفقرة 02 من القانون 11-04.[1]

ثانيا: الجهة المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية

لايمكن تقرير عقوبة سحب الاعتماد بحالاتها الثلاث المذكورة سابق إلا بعد التأكد من إرتكاب المرقي العقاري لهذه المخالفة من طرف هيئة مختصة بمعاينة المخالفات وتوقيع العقوبات الإدارية.

1/ الهيئة المكلفة بتوقيع العقوبات الإدارية:

طبقا لنص المادة 65 من القانون 11-04 [2] وكذا المادة 14 المعدلة من المرسوم التنفيذي 12-84 فإن العقوبات الادارية الموقعة على المرقي العقاري تتخذ من طرف لجنة إعتماد المرقين العقاريين المنشأة لدى الوالي والتي سبق التطرق إليها في كيفية الحصول على الإعتماد للمرقي العقاري فهي تقوم بدراسة كل قرار سحب الإعتماد يعرضه عليها الوالي وإبداء الرأي فيه. [3]

2/ معاينة المخالفات:

تعاين المخالفات من قبل ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذلك يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم بمعاينة مخالفات المرتكبة من طرف المرقي العقاري[4].

---

[1] المادة 58 الفقرة 02 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] أنظر المادة 65 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[3] انظر المادة 14 المعدلة من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19-243، المرجع السابق .

[4] المادة 66 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

وبعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل قانونيا يتم تحرير محضر يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها.[1]

يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، ويرسل المحضر في غضون إثنتين وسبيعن (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 07 أيام إبتداءا من تاريخ معاينة المخالفة.[2]

يلاحظ أنه أصبح هناك تعارض بين نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 243/19 ونص المادة 65 الفقرة 02 من القانون 11-04 والتي توكل مهمة دراسة الملفات المتعلقة بسحب الاعتماد إلى اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، لذا يتوجب على المشرع إلغاء المادة 65 وإصدار نص تنظيمي ينظم كل الإجراءات المتعلقة بالعقوبات الإدارية وطرق الطعن فيها.[3]

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية

يتحمل المرقي العقاري المسؤولية الجزائية في حالة إخلاله أو إتيانه بفعل أو امتناعه عن أداء فعل من شأنه ان يعرقل نشاط الترقية العقارية أو يخالف نصا قانونيا يضر بحق أو مصلحة المقتني، لذا كان تدخل المشرع حازما من خلال القانون رقم 11-04 بردع هذه التجاوزات والجرائم بغرض حماية المقتني من خلال تسليط عقوبات على المرقي

[1] المادة 67 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] المادة 68 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[3] سهيلة تواتي ، مجلة العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحى فارس المدية، الجزائر، المجلد 07، العدد 02،جوان 2021، ص 591.

العقاري، وهذه المسؤولية الجنائية لم يتطرق اليها المشرع في قانون العقوبات، وبتالي هي تخضع لأحكام العامة للمسؤولية الجزائية وللأحكام الخاصة الواردة في قانون الترقية [1]

ولقد نص المشرع على الأفعال المجرمة في قانون العقوبات وكذلك في قوانين خاصة أين حدد لها العقاب من بينها قانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية الذي تضمن مجموعة من الأفعال التي تعد جرائم يعاقب عليها القانون، أين خصص المشرع فصل كامل متعلق بالعقوبات، كما تضمن الفرع الثالث من الفصل السادس منه العقوبات الجزائية في المواد من 69 إلى غاية المادة 78 منه.

وبتالي لايمكن قيام المسؤولية الجزائية الا اذا ارتكب المرقي العقاري أحد الأفعال المنصوص والمعاقب عليها صراحة في قانون العقوبات أو القوانين الخاصة بها في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية وقوانين التهئية والتعمير[2]

ويمكن تقسيم العقوبات الجزائية للمرقي العقاري إلى عقوبات المقررة في حالة مخالفة لالتزاماته المهنية، وعقوبات مقررة لمخالفته إلتزاماته التعاقدية.

أولا: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري إلتزاماته المهنية

لقد حدد المشرع في القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية مجموعة من الالتزامات المقررة على المرقي العقاري لايجوز مخالفتها والا تعرض إلى عقوبات جزائية صارمة.[3]

1/ عقوبة ممارسة المهنة دون الحصول على الإعتماد:

[1] محمد وطواط ، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04، المرجع السابق، ص 137.

[2] نشيدة بودواد ، الأليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، القانون الخاص، العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2021-2022، ص 295.

[3] محمد وطواط ، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04، المرجع السابق، ص 140.

نصت المادة 77 من القانون 11-04 على أنه يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري بدون إعتماد لأحكام المادة 243 من قانون العقوبات، وعندما تؤدي الممارسة الغير القانونية إلى النصب فتطبق عليه أحكام المادة 372 من قانون العقوبات[1]

وبالرجوع إلى نص المادة 243 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بنصها « كل من إستعمل لقبا متصل بمهنة منظمة قانونا، أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها، أو إدعى لنفسه شيئا من ذلك بغير ان يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 80.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين» [2]

نلاحظ ان المشرع من خلال المادة 77 من القانون 11-04 اعتبر ممارسة مهنة المرقي العقاري دون حصول على إعتماد من ضمن الجرائم المتعلقة بإنتحال الوظائف والأسماء أو إعادة إستعمالها طبقا للمادة 243 من قانون العقوبات المذكورة أعلاه وهذا يعتبر جزاء لاخلاله بأحكام المادة 04 من القانون 11-04 والتي تقضي بأنه لايمكن إدعاء صفة المرقي لأي شخص مالم يكن حاصلا على الإعتماد [3].

وتنص المادة 372 من قانون العقوبات « كل من توصل إلى إستلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من الالتزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالإحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما بإستعمال أسماء أو صفات كاذبة وإما بإستعمال مناورات إحتيالية بإيهام الغير بوجود سلطة خيالية أو إعتماد مالي خيالي وبإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية يعاقب بالحبس من سنة

[1] المادة 77 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] المادة 243 من الامر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 المؤرخة في 11 جوان 1966.

[3] زكرياء زيتوني ، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة تونس المنار، العدد 02، جوان 2017، ص 271.

على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من عشرين الف 20.000 إلى مائة ألف 100.00 دج ».[1]

عملا بأحكام المادة 77 في فقرتها الثانية أنه في حالة إذا ما أدت الممارسة الغير القانونية إلى نصب فيتم تطبيق المادة 372 من قانون العقوبات التي جرمت عملية النصب وتقوم هذه الجريمة على إستعمال الجاني وسيلة من وسائل التدليس، وذلك لسلب مال الغير سواء بإستعمال الأسماء والصفات الكاذبة أو إستعمال المناورات.[2]

2/ عقوبة عدم الإنتساب لدي الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

نصت المادة 74 من القانون 11-04 أنه يعاقب كل مرقي عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون وهي إلزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لكل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وذلك بعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200.00 إلى مليوني دينار 2000.000 دج.[3]

ثانيا: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري إلتزاماته التعاقدية

لاتخضع إلزامية تنفيذ عقد البيع قبل الإنجاز لإرادة أطرافه، بل أصبح المشرع يتدخل بفرض قواعد أمرة تخص بعض هذه الإلتزامات ويرتب عليها عقوبات جزائية بهدف العمل على إستقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة والقضاء على المنازعات المترتبة في ظل غياب جزاءات جزائية.[4]

1/ عقوبة عدم إحترام طرق الدفع في عقود الترقية:

[1] المادة 372 من قانون العقوبات المعدل والمتمم.

[2] زكرياء زيتوني ، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، المرجع السابق، ص 272.

[3] المادة 74 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] سهام مسكر ، إلتزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص 435.

نصت المادة 71 من القانون 11-04 « يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو إكتتابا أو سندا تجاريا قبل التوقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة من مائتي ألف دينار 200.00 إلى مليوني دينار 200.000 دج» [1]

فعلى المرقي العقاري إحترام طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم وعدم الإستفادة من التسبيق أو أي دفع في إطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحقيق عقد البيع وفي حالة المخالفة تطبق عليه العقوبات المذكورة أعلاه، وقد شدد المشرع في العقوبة حفاظا على مدخرات كل راغب في إقتناء السكن.[2]

2/ عقوبة مخالفة شكل العقد المقرر قانونا:

كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة من مائتي ألف دينار إلى 200.000 دج إلى مليوني دينار طبقا للمادة 70 من القانون 11-04.[3]

يجب أن يتم بيع أو حجز العقار قبل الإنجاز إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وطبقا للنموذج كل عقد وفقا لماهو محدد بموجب المرسوم التنفذي رقم 13-431 وفي حالة المخالفة يتعرض الفاعل إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه [4]

[1] المادة 71 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] زكرياء زيتوني ، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، المرجع السابق، ص 276.

[3] المادة 70 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[4] سهام مسكر ، إلتزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص 435

وفي إطار عقد حفظ الحق يلزم بتحرير عقد البيع بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى أمام الموثق إثر إستلام المؤقت للبناية أو جزء من البناية المحفوظة وعليه إحترام هذه الأجال [1]

وفي حالة عدم إحترام أجال تحويل الملكية يتعرض المرقي العقاري لغرامة من مائتي ألف دينار 200.00 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج.[2]

[1] المادة 33 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

[2] المادة 73 من القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

ملخص :

من خلال دراستنا لهذا الفصل نخلص ان إلتزامات المرقي العقاري تنقسم الى قسمين إلتزامات قبلية و إلتزامات تعاقدية .

فالإلتزامات القبلية هي الإلتزامات الواجبة عليه قبل إنجاز مشاريعه العقارية و المتمثلة في الإلتزامات المهنية للمرقي العقاري و ذلك بإحترام أخلاقيات المهنة ، و إلزامية الإستعانة بخدمات مقاول ، و إلزامية الإنتساب الى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، بالاضافة الى إلتزام المرقي العقاري بإحترام النظام العام العمراني و البيئي و ذلك بإحترام مخططات و قواعد التهيئة و التعمير ، و إحترام النظام العام البيئي و الجمالي ، و إلزامية حصول على الشهادات و الرخص الإدارية .

أما الإلتزامات التعاقدية فهي الإلتزامات الناتجة عن عقود المبرمة بين المرقي العقاري و المقتني و المتمثلة في عقد حفظ الحق ، عقد البيع على التصاميم ، عقد البيع و الإيجار .

و في حالة إخلال المرقي العقاري بإلتزاماته تقوم مسؤوليته و المتمثلة في المسؤولية المدنية و المسؤولية الإدارية و الجزائية .

المسؤولية المدنية تنقسم الى المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري و المتمثلة في المسؤولية العقدية ، و المسؤولية التقصيرية ، كما ألزم المشرع المرقي العقاري بالتأمين على المسؤولية المدنية المهنية ، و المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري و المتمثلة في الضمان العشري لمدة عشرة سنوات كما ألزمه المشرع بالتأمين على المسؤولية العشرية .

أما المسؤولية الإدارية فتمثل في حالات سحب الإعتماد المنصوص عليها في المادة 64 من القانون 11-04 من السحب الكلي والسحب المؤقت و السحب النهائي للإعتماد و الجهة المختصة بتوقيع العقوبات نصت عليها المادة 65 من القانون 11-04 و المادة 14 المعدلة من المرسوم التنفيذي 12-85 .

و المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري فقد خصها القانون بتنظيم محكم و أولى لها أهمية بالغة و ذلك بتوقيع عقوبات صارمة و إعتبر أفعال المنصوص عليها في القانون

أفعال مجرمة تصل الى الحبس و سحب الإعتماد فهناك عقوبات مقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري لإلتزاماته المهنية ، و عقوبات مقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري لإلتزاماته التعاقدية .

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع بحثنا تحت عنوان مسؤولية المرقي العقاري في ظل القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية نخلص أن المشرع بإصداره للقانون السالف الذكر حاول سد الثغرات القانونية التي كانت في القوانين السابقة وأعطى صفة جديدة للترقية العقارية.

نلاحظ أن المشرع بإصداره للقانون ونصوصه التنظيمية يحاول ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقي العقاري في إطار قانوني محكم نتيجة للفوضى التي كانت سائدة في مجال الترقية العقارية ورغبة منه في تحسين وتطوير هذا المجال بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية وخاصة الاجتماعية وحتى السياسية السائدة في البلاد، كما أنه أولى اهتماما أكبر للمرقي العقاري باعتباره المحور الاساسي لبعث نشاط الترقية العقارية.

لمسنا أن المشرع نظم عقود الترقية بضبط مفهومها والالتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري وتحديد الضمانات المنبثقة عنها لما لها من خصوصية بين أطراف العقد بين المرقي العقاري والمقتني الذي يعتبر الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية وحماية له من تعسف المرقي العقاري.

بتمعنا لهذا القانون نرى أن المشرع أقر عقوبات إدارية صارمة وعقوبات جزائية للمرقي العقاري في حالة إخلاله بإلتزاماته وهو ما يرتب عليه قيام مسؤوليته الادارية والجزائية إلى جانب قيام مسؤوليته المدنية.

و من خلال ما سبق ذكره توصلنا إلى بعض النتائج أهمها :

- أن المرقي العقاري عرف بهذه التسمية لاول مرة في قانون الترقية العقارية 11-04 بعدما كانت له عدة تسميات غير واضحة، غير أن المشرع في هذا القانون عرفه تعريفا واضحا من خلال نصوصه القانونية.

– يتضح لنا أن المشرع أشار صراحة إلى معيار مهم في تعريف المرقي العقاري وهو المبادرة بانجاز المشاريع والاحترافية إلى جانب قيامه بالتنسيق والاشراف على جميع عمليات الترقية العقارية.

– نرى أن المشرع وضع شروط جديدة لكل من يرغب في ممارسة نشاط الترقية العقارية وذلك سعيا منه لضبط الاطر القانونية للمرقي العقاري وحماية له من الدخلاء والمعتدين على المهنة ومن جهة أخرى رغبة منه في تنظيم نشاط الترقية العقارية.

– اشترط المشرع الحصول على الاعتماد المسبق لممارسة نشاط العقاري والذي يعد بمثابة ترخيص للمرقيين العقاريين لممارسة المهنة والذي كان يتم حصول عليه من قبل اللجنة الوطنية للمرقين العقاريين برئاسة وزير التعمير وفق المرسوم 12-84 الملغى تم تحويل صلاحية منحه وسحبه إلى اللجان الولائية برئاسة الولاة وفقا لمرسوم 19-243.

– نلاحظ أن المشرع أضفى الطابع التجاري على نشاط الترقية العقارية وأعطى للمرقي العقاري صفة التاجر بإلزامه بالقيد في السجل التجاري إلى جانب حصوله على الاعتماد وألزمه بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وألزمه بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية تحت طائلة عقوبات إدارية وجزائية.

– يلاحظ أن هناك نوعان من المرقي العقاري هما المرقي العقاري العام والخاص والذي نلاحظه أن الشروط المدرجة للالتحاق بالمهنة قررت بصفة خاصة لتنظيم المرقي العقاري الخاص سواء الطبيعي أو المعنوي.

– نستنتج كذلك أن المشرع سعيا منه لدعم نشاط الترقية العقارية استحدث المجلس الاعلى لمهنة المرقي العقاري وأخضع تنظيمه وسيره للمرسوم التنفيذي 13-386.

– نستخلص أن المشرع من خلال القانون الترقية العقارية تدخل بقواعد أمرة بخصوص تنظيم إلتزامات المرقي العقاري سواء ما تعلق بالالتزامات المهنية أو التزاماته التعاقدية.

– أخضع المشرع المرقي العقاري لإلتزامات مهنية واجبة منها إلزامية الخضوع لأخلاقيات المهنة وإلزامية الاستعانة بخدمات مقاول والاهم من ذلك إلزامية إنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تحت طائلة عقوبات جزائية إعتبرها المشرع أفعال مجرمة كما أخضعة لواجب الالتزام باحترام النظام العام العمراني والبيئي طبقا لما جاء في قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 90-29 وذلك بإحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير وإلزامية الحصول على الشهادات والرخص.

– أخضع المشرع المرقي العقاري لالتزامات تعاقدية في عقود الترقية خصوصا في عقدي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم بإعتبارهما عقود تنصب على عقارات قيد الانجاز يتحقق وجودها مستقبلا وذلك بغرض حماية المقتني باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة كما حدد المشرع نماذج العقدين بموجب مرسوم.

– وقد أقر المشرع بقيام مسؤولية المرقي العقاري القانونية في حالة إخلاله بإلتزاماته سواء المهنية أو التعاقدية ورتب جزاءات تتمثل في الفسخ أو التعويض أو تمتد إلى عقوبات إدارية وجزائية تصل إلى سحب الاعتماد النهائي أو الحبس.

– ويقع على المرقي العقاري مسؤولية مدنية في حالة إخلاله بالتزاماته المهنية المحددة قانونا أو المرتبطة بأخلاقيات المهنة أو التزامات تعاقدية بينه وبين المقتني فتقع إما مسؤولية عقدية أو تقصيرية توجب التعويض أو الفسخ.

– إلى جانب المسؤولية العشرية التي تعتبر من أهم المسؤوليات التي تقع على المرقي العقاري وعليه فالمشرع ألزمه بالضمان العشري لمدة عشر سنوات وألزمه بالتأمين على المسؤولية العشرية والتأمين على المسؤولية المدنية.

– وقد وسع القانون والنصوص التنظيمية له من دائرة المسؤولين عن الضمان العشري إلى جانب المقاول والمهندس المعماري أصبح يشمل المرقي العقاري والمقاول الفرعي وكل المتدخلين الاخرين للمرقي العقاري.

– كذلك من أهم المسؤوليات التي جاء بها القانون 11-04 هي المسؤولية الجزائية والتي كان المشرع حازما بردع التجاوزات المرتكبة من طرف المرقي العقاري وإعتبرها جرائم بغرض حماية المقتني من جهة وضبط نشاط الترقية العقارية من جهة أخرى وسلط عقوبات صارمة في حالة إرتكابه لها أين خصص فصل كامل متعلق بالعقوبات رغبة منه في ردع هذه التجاوزات والتصرفات غير القانونية من قبل المرقي العقاري، إلى جانب قيام مسؤولية الادارية والتي رتب عقوبات إدارية صارمة في حالة قيامها والتي تتمثل في سحب الاعتماد والذي يتدرج حسب نوع المخالفة المرتكبة من سحب كلي أو مؤقت أو نهائي.

و تماشيا لهذا الموضوع يمكن تقديم التوصيات التالية :

– عدم إعتبار سحب الاعتماد المنصوص عليه في المادة 64 من قانون 11—04 عقوبة إدارية كونه ترتب عن فعل لا يد للمرقي العقاري فيه كالوفاة أو إصابة بعجز جسماني أو عقلي ويمكن تدارك ذلك باتخاذ إجراءات إدارية أخرى لضمان حقوقه بعد خروجه من المهنة أو ضمان حقوق خلفه وذويه بعد وفاته .

– يتوجب على المشرع إلغاء المادة 65 من القانون 11-04 والتي توكل مهمة دراسات الملفات المتعلقة بالسحب الاعتماد إلى اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن لان هناك تعارض بين نص المادة المذكورة والمادة 16 من مرسوم تنفيذي 12-84 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 19-243 التي توكل مهمة سحب الاعتماد للجان الولائية المنشأة لدى الوالي ، و عليه وجب إصدار نص تنظيمي ينظم كل الاجراءات المتعلقة بالعقوبات الادارية وطرق الطعن فيها

– على المشرع مواكبة التطور الاجتماعي و الاقتصادي و الواقع العملي بفرض أليات ورقابة دائمة وقبلية للمرقي العقاري وذلك لكثرة و تزايد المنازعات والقضايا في أروقة المحاكم نظرا لاستفحال وتطور جرائم النصب والاحتيال في مجال نشاط الترقية العقارية.

وفي الاخير يمكن القول ان إقرار المشرع بقيام مسؤولية المرقي العقاري يساهم في ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم الاطر القانونية للمرقي العقاري غير أنها غير كافية لمجابهة كل التغيرات والتطورات والتجاوزات اليومية في مجال الترقية العقارية سواء من طرف المرقي العقاري أو المقتني وحتي المتدخلين في نشاط الترقية العقارية فعلى المشرع مواكبة هذه التغيرات وسنه لقوانين ونصوص تنظيمية لسد الثغرات القانونية ولدعم مجال الترقية العقارية وضبطه وتطويره حاضرا ومستقبلا.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية

أ -الأوامر:

❖ الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49 المؤرخة في 11 جوان 1966.

❖ الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، المعدل والمتمم الملغى، ج ر العدد 49 المؤرخة في 1974/06/18.

❖ الأمر 75-58 صادر في 26 سبتمر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 المؤرخ في 30-09-1975.

❖ الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 101، المؤرخة في 1975/12/19.

❖ الأمر 93/76 المؤرخ 1976/10/23 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسير العقاري للولاية، المعدل والمتمم والملغى، ج ر العدد 12 المؤرخة في 1977/02/09.

❖ الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، المؤرخة في 03/08/ 1995.

ب- القوانين:

❖ القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى ج ر عدد 10 المؤرخة في 1986/03/05.

❖ القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/15.

❖ القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل والمتمم.

❖ قانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 جوان 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر العدد 41، المؤرخة في 27 جوان 2004 المعدل والمتمم.

❖ قانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بممارسة الأنشطة التجارية، ج ر العدد 52، المؤرخة في 18 أوت 2004 المعدل والمتمم.

❖ القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17 فيفري 2011 ج ر عدد 14، المؤرخة في 06 /2011/03.

ج - المراسيم :

- المراسيم التشريعية :

❖ المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 04 المؤرخة في 1993/01/20.

❖ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الملغى،ج ر عدد 14 المؤرخة في 1993/03/03.

❖ المرسوم التشريعيي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج ر عدد 32، المؤرخة في 1994/05/25، المعدل والمتمم.

- المراسيم التنفيذية :

❖ المرسوم التنفيذي رقم 76-143 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر 12 المؤرخة في 1977/02/09.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر العدد 12 المؤرخة في 09 فيفري 1977.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد الخاصة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر العدد 47 المؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

❖ المرسوم التنفيذي 270/85 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985 الذي غير تنظيم دوواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، الملغى، ج ر عدد 46 المؤرخة في 1985/11/06.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 المتعلق بإنشاء وكالة محلية، ج ر العدد 01 المؤرخة في 1986/01/08.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتمم والمعدل، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، ج ر العدد 56 المؤرخة في 1990/12/26.

❖ المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 25 المؤرخة في 1991/05/29، المعدل والمتمم.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 25 المؤرخة في 1991/25/29 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 298/14 المؤرخ في 2014/10/21 ج ر عدد 63 المؤرخة في 2014/10/22.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد 26 المؤرخة في 1991/07/01.

❖ المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر العدد 26 المؤرخة في 1991/07/01.

❖ المرسوم التنفيذي 93-08 المؤرخ في 02 جانفي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها، ج رالعدد 02 المؤرخة في 1993/06/16.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 1994/03/07 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13، المؤرخة في 1994/03/09، الملغى، بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66، المؤرخة في 2013/12/25.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر عدد 73 المؤرخة في 1997/11/15 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 يونيو 2014 ج ر عدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014 .

❖ المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم، ج ر عدد 25 المؤرخة في 2001/04/29.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 90-405 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات عقارية محلية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ج ر العدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

❖ المرسوم التنفييذي 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، ج ر العدد 24 المؤرخة في 11 ماي 2008.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20جانفي 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل والمتمم، جر عدد 06، المؤرخ في 2009/01/25.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 11-37 المؤرخ في 2011/02/06 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 92-68 المتضمن القانون االخاص بالمركز الوطني للسجل التجاري وتنظيمه، ج ر العدد 09 المؤرخة في 2011/02/09.

❖ المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 2012/02/20 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 243/19 المؤرخ في 2019/09/08 ج ر العدد 55 المؤرخة في 2019/09/15.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر عدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2013، الذي يحدد تشكيلة تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 61 المؤرخة في 08 ديسمبر 2013.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 2014/06/05 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الاخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 37 المؤرخة في 19-06-2014.

❖ المرسوم التنفيذي 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ج ر العدد 44 المؤرخة في 27 جويلية 2014.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر العدد 07، المؤرخة في 2015/02/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 ج ر العدد 71 المؤرخة في 2020/12/02.

❖ المرسوم التنفيذي 15-234 المؤرخ في 29 اوت 2015 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، ج ر العدد 48، المؤرخة في 09 سبتمبر 2015.

❖ المرسوم التنفيذي رقم 120/16 المؤرخ في 03 نوفمبر 2016 المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الايجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 01/18 المؤرخ في 04 جانفي 2018 ج ر العدد 01 في 07 جانفي 2018.

د – القرارات الادارية :

❖ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 والمتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر العدد 02 المؤرخة في 2013/01/13.

❖ القرار المؤرخ في 2019/10/16 يعدل القرار المؤرخ في 09 جانفي 2013 الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل المرقي العقاري، ج ر عدد 09، المؤرخة في 2020/02/19.

❖ القرار المؤرخ في 25 أفريل 2021 الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 60 المؤرخة في 05 أوت 2021.

ثانيا: الكتب

❖ إيمان بوستة ، **النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)**، دار الهدى للنشر والتوزيع عين مليلة، الجزائر، ط2011 .

❖ إيمان بوستة، **الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري**،ابن النديم للنشر والتوزيع مؤسسة الكتاب القانوني الجزائر، طبعة الأولى، 2024.

❖ باسم محمد صالح، **القانون التجاري (النظرية العامة، التاجر، العقود التجارية، العمليات المصرفية، القطاع التجاري الإشتراكي)**، دار الحكمة، بغداد، 1987.

❖ حمدي باشا، **منازعات التعمير**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.

❖ زاهية حورية بن يوسف، **دراسة تقنية البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له**، جامعة مولود معمري تيزي وزو، دار هومة للطباعة والنشر، , الجزائر، 2017.

❖ **سلسلة معاجم متقن الطلاب**، دار الكتب الجامعية، طبعة الأولى، 2005.

❖ سهام مسكر ، **ضبط النظام العام العمراني وفقا لقواعد التهيئة والتعمير**، بيت الأفكار، الجزائر، الطبعة الأولى، 2023.

❖ شنيتي دريدي ، **الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري**، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012.

❖ شوقي بناسي ، **عقد الترقية العقارية (عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصاميم) في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية**، منشورات دار الخلدونية الجزائر، 2019.

❖ عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل، المقاولة والكفالة والوديعة والحراسة، دار النهضة العربية، بيروت 1964.

❖ العربي بومعراف، **المرقي العقاري في التشريع الجزائري (تعريفه، مهامه، إلتزاماته)**، ابن النديم للنشر والتوزيع ومؤسسة الكتاب القانوني للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2024.

❖ عصام نور الدين، **معجم نور الدين الوسيط**، دار الكتب العلمية، بيروت، 2004.

❖ علي فيلالي، **الإلتزامات (الفعل المستحق للتعويض)**، موفم للنشر،الجزائر، الطبعة 03، 2015.

❖ غنيمة لحو خيار ، **نظرية العقد (نظرية العقد في القانون الجزائري)**، بيت الافكار، الجزائر، الطبعة 02، 2021.

❖ كمال محمد الأمين، **الضبط الإداري في المجال العمراني (دراسة مقارنة)**، دار الأيام للنشر والتوزيع، 2018، طبعة أولى 2020.

❖ محمد الصغير بعلي ، المدخل للعلوم القانونية (نظرية القانون، نظرية الحق)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

❖ محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والارادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية)**، دار الهدى، الجزائر، 2021.

❖ محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، المسؤولية التقصيرية ، الفعل المستحق للتعويض دراسة مقارنة في القوانين العربية)**، دار الهدى، الجزائر، 2021.

❖ نادية فضيل، **القانون التجاري الجزائري (الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري)**، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، 2004.

ثالثا : الأطروحات و الرسائل .

أ- أطروحات الدكتوراه:

❖ أسماء بوشعالة ، **مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2021-2022.

❖ أعمر تسيبة ، **الأليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2018-2019.

❖ حياة حامي، **النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري**، أطروحة لنيل شهادة الدكتواره علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015-2016.

❖ سهام مسكر ، **إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015 -2016.

❖ عبد الرحمن عزاوي ، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2005-2006.

❖ العربي بومعراف، **دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة باتنة، الحاج لخضر 2022-2023.

❖ عقيلة نوي ، **التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري**، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة محمد بوقرة بومرداس 2017-2018.

❖ محمد بن عامر ، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر(دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي)**، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، 2020-2021.

❖ نشيدة بودواد ، **الأليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، القانون الخاص، العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2021-2022.

ب- رسائل الماجيستر:

❖ أحمد النوعي ، **الترقية العقارية في التشريع الجزائري**، مجلة أفاق علمية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 11، العدد 04،جويلية 2019.

❖ حسينة ريمان ، **المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)**، رسالة لنيل شهادة الماجيستر في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013 -2014.

❖ حنان مازن ، **المتدخلين في مقاولة البناء**، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة وهران2 محمد بن أحمد، الجزائر، المجلد11، العدد02،جوان 2023.

❖ حياة اومحمد ، **النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04** ، رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

رابعا: المقالات

❖ زكرياء زيتوني ، **التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري**، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة المدية، العدد الأول، جامعة تونس المنار، جوان 2015.

❖ سارة مقراني ، **المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون رقم 11-04** ، رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق، سعيد حمدين، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2016 -2017.

❖ سفيان ذبيح ، **النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزئري**، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 06، العدد 01 ،جانفي 2020.

❖ سهام بختي ، **دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على إقتناء السكن**، مجلة الدراسات القانونية، المقارنة، مجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2020.

❖ سيد أحمد لكرون ، **تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04**، رسالة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر1، 2013-2014.

❖ عقيلة نوي ، **الأليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر**، مجلة دفاتر السياسية والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد 19، جوان 2018.

❖ فاطمة الزهراء مصعور ، **إلتزامات المرقي العقاري في البيع على التصاميم بين الازمة والاصلاح**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة الجزائر، العدد الثالث، جوان 2017 .

❖ فتيحة موهوبي، **الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء**، رسالة لنيل شهادة ماجيستر في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006-2007.

❖ لامية خلوفي ، **شروط إكتساب صفة المرقي العقاري**، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، جامعة تونس، المجلد 02، العدد 01، جانفي 2022.

❖ لامية كتو ، **عقد البيع على التصاميم (في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية)**، رسالة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

❖ محمد بعجي ، **وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبناية على التصاميم**، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ,جامعة الجزائر، المجلد 02، عدد 07، أوت 2017.

❖ محمد بن عيسى، **المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري**، رسالة لنيل شهادة الماجستر في القانون الخاص، فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبدالحميد بن باديس، مستغانم، 2016-2017.

❖ محمد صالح بلعقون ، **المسؤولية العشرية للمتدخلين في عملية البناء (أحكامها وإلزامية التأمين منها)**، رسالة لنيل شهادة الماجيستر، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015.

❖ ميلود دريسي، **تاهيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2020.

❖ نادية منصوري ، **الترقية العقارية الخاصة(دراسة مقارنة)**، رسالة ماجيستر في القانون، فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.

❖ نجية بوراس ، **إلتزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية**، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02 الجزائر، العدد 06، ديسمبر 2017.

❖ نصيرة تواتي ، **نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)**، رسالة لنيل شهادة ماجيستر، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2001-2002.

❖ نور الدين بن حميدوش ، **التسجيل في السجل التجاري بين الشرط والاثر، لاكتساب صفة التاجر**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، العدد 12، ديسمبر 2018.

خامسا: القرارات القضائية

❖ القرار رقم 64748 الصادر عن **المحكمة العليا** الغرفة المدنية القسم الأول بتاريخ 1991/01/23 المنشور في المجلة القضائية العدد 4 سنة 1992.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر و عرفان .....

إهداءات.....

قائمة المختصرات.....

مقدمة: 1

الفصل الأول :الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري 8

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري..... 9

المطلب الأول: ماهية المرقي العقاري 9

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري..... 9

أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي. 9

ثانيا: التعريف الفقهي والقضائي. 10

ثالثا: التعريف التشريعي.....11

الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن الأشخاص المهنية المشابهة له 15

أولا: تمييز المرقي العقاري عن المقاول.....15

ثانيا: تميز المرقي العقاري عن المهندس المعماري 17

ثالثا: تميز المرقي العقاري عن الوكيل العقاري.....19

المطلب الثاني :طبيعة ووظيفة المرقي العقاري 21

الفرع الأول الطبيعة القانونية للمرقي العقاري 21

أولا: الصفة المدنية للمرقي العقاري.....21

ثانيا: الصفة التجارية للمرقي العقاري 22

الفرع الثاني: وظيفة المرقي العقاري 23
أولا: الوظيفة الترقوية والتقنية.....23
ثانيا: الوظيفة التمويلية.....25
المبحث الثاني : الضوابط القانونية لإعتماد المرقي العقاري.....26
المطلب الأول: أنواع المرقي العقاري 26
الفرع الأول: المرقي العقاري العام 26
أولا: ديوان الترقية والتسيير العقاري O.P.G.I.....27
ثانيا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية E.N.P.I 29
ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL.....30
رابعا: الوكالة الولائية لتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين A.W.G.R.F.U.....31
الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص 33
أولا: المرقي العقاري شخص طبيعي 33
ثانيا: المرقي العقاري شخص معنوي.....34
المطلب الثاني: الشروط القانونية لاعتماد المرقي العقاري.....35
الفرع الأول: الحصول على الإعتماد 36
أولا: شروط منح الإعتماد 36
ثانيا: إجراءات الحصول على الإعتماد 39
الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري.....42
أولا: إكتساب صفة التاجر 42
ثانيا: إجراءات التسجيل في السجل التجاري 45

الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين 46
اولا: إجراءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين 46
ثانيا: المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري 48
الفصل الثاني :مسؤولية المرقي العقاري 53
المبحث الأول: إلتزامات المرقي للعقاري 54
المطلب الأول: الإلتزامات القبلية للمرقي العقاري.....54
الفرع الأول :الإلتزامات المهنية للمرقي العقاري.....54
أولا: إلزامية الخضوع لأخلاقيات المهنة.....54
ثانيا: إلزامية الإستعانة بخدمات مقاول.....55
ثالثا: إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية56
الفرع الثاني :إلتزام المرقي العقاري بإحترام النظام العام العمراني والبيئي 58
أولا: إحترام مخططات وقواعد التهيئة والتعمير.....59
ثانيا: إحترام النظام العام البيئي والجمالي 61
ثالثا: إلزامية الحصول على الشهادات والرخص الادارية 62
المطلب الثاني :الإلتزامات التعاقدية للمرقي العقاري 66
الفرع الأول :التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق 66
أولا: الالتزام بابرام عقد البيع النهائي.....67
ثانيا: الالتزام بالتسليم والضمان.....68
الفرع الثاني : التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم 69
أولا: الإلتزام بالإعلام 70

ثانيا: الالتزام بنقل الملكية والمطابقة 71
ثالثا : الالتزام بالتسليم والضمان 71
الفرع الثالث: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع وعقد الايجار 72
أولا : عقد البيع 72
ثانيا : عقد الايجار 73
المبحث الثاني : مسؤولية المرقي العقاري والجزاء المترتب عنها 74
المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري..... 75
الفرع الأول: المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري 75
أولا: المسؤولية العقدية 75
ثانيا: المسؤولية التقصيرية 79
ثالثا: إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري 83
الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري..... 85
أولا: الأساس القانوني للمسؤولية العشرية..... 86
ثانيا: إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية 88
المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري..... 89
الفرع الأول: المسؤولية الإدارية..... 89
أولا: حالات سحب الإعتماد 90
ثانيا: الجهة المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية 92
الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية 93
أولا: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري إلتزاماته المهنية 94

ثانيا: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري إلتزاماته التعاقدية.....96

خاتمة 102

قائمة المصادر والمراجع 108

فهرس المحتويات 122

ملخص .....

ملخص :

إستهدفت هذه الدراسة مسؤولية المرقي العقاري في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أين يتضح لنا ان المشرع وضع قواعد وأسس جديدة من أجل ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقي العقاري وأعقبه بعدة نصوص تنظيمية له.

حيث تدخل بقواعد آمرة بخصوص تنظيم إلتزامات المرقي العقاري سواء ما تعلق بالإلتزامات المهنية أو التعاقدية وفي حالة إخلاله بها أقر بقيام مسؤوليته المدنية إلى جانب مسؤوليته الادارية ورتب عقوبات إدارية صارمة، غير أننا نلاحظ أن المشرع ضبط المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري أكثر ورتب عليها عقوبات جزائية نظرا لخطورة الافعال المجرمة في نشاط الترقية العقارية.

وفي الاخير يمكن القول بان قيام مسؤولية المرقي العقاري يساهم في ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم الاطر القانونية للمرقي العقاري غير أنها غير كافية لمجابهة كل التغيرات والتطورات في مجال الترقية العقارية فعلى المشرع مواكبة هذه التغيرات بإصداره لقوانين ونصوص تنظيمية في مجال الترقية العقارية.

الكلمات المفتاحية : ضبط نشاط الترقية العقارية، إلتزامات، مسؤولية المرقي العقاري، القانون11-04

Abstract :

This study aimed at the responsibility of the real estate upgrade under Law 11-04 establishing the rules governing the real estate promotion activity, where it is clear to us that the legislator has established new rules and foundations in order to regulate the real estate promotion activity and regulate the real estate upgrade profession and followed by several regulatory texts.

It enters into jus cogens rules concerning the regulation of real estate obligations, whether related to professional or contractual obligations. If he breaches them, he acknowledges the performance of his civil responsibility as well as his administrative responsibility and the ranks of strict administrative sanctions. We note, however, that the legislature has imposed more penal liability on the real estate sector and has imposed penal penalties in view of the gravity of the offences committed in the real estate promotion activity.

Finally, it can be said that the responsibility of the real estate broker is to control the real estate promotion activity and regulate the legal framework of the real estate slave, but it is not sufficient to cope with all the changes and developments in the field of real estate promotion. The legislator must keep pace with these changes by issuing laws and regulatory provisions in the field of real estate promotion.

.

Keywords: Control of real estate promotion activity, obligations, liability of real estate **.**upgrade, Law 11-04.