



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بو عريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: تهيئة و تعميم
الموسومة بـ:

التزامات المرقي العقاري في ظل القانون 11-04

تحت إشراف الأستاذ:
* د. بوعافية رضا

إعداد الطالب:
* رتقة فؤاد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
حربوش بوبكر	دكتور	رئيساً
بوعافية رضا	دكتور	مشرفاً ومقرراً
مانبي عبد الحق	دكتور	ممتحناً

السنة الجامعية 2025/2024



ملحق بالقرار رقم 1082/2020 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

محصن الوثيقة
بن خليف سهام

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،
السيد(ة): بجعة فؤاد الصفة: طالب، أستاذ، باحث ماستر 02
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 110630397 والصادرة بتاريخ: 2018/09/15
المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم التطبيقية قسم تكنولوجيا وتقييم
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: التحليل المرحلي العنقري في ظل الكاين
04/1/11
أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2025.1.06/25

توقيع المعني (ة)



[Handwritten signature]



ع / رئيس المجلس الشعبي البلدي
وبتصويص منه
خنشوش ميسارنك



الشكر والعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والسلام على أشرف المرسلين.
أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى أستاذي الفاضل الدكتور بوعافية رضا الذي لم يبخل عليّ بتوجيهاته القيّمة ونصائحه السديدة منذ بداية هذا العمل الأكاديمي إلى غاية إتمامه، فله مني كل التقدير والاحترام على جهوده وعلمه الواسع وصبره الذي كان له الأثر البالغ في إخراج هذه الدراسة إلى النور.
كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، الذين شرفوني بقبول مناقشة هذا العمل المتواضع، وأسعدوني بملاحظاتهم البناءة وتوجيهاتهم العلمية الهادفة التي لا شك ستثري هذا البحث وتدفع بي إلى المزيد من الاجتهاد والعطاء العلمي.

ولا يفوتني في هذا المقام أن أتقدم بجزيل الامتنان لكل من ساندني ووقف إلى جانبي من أساتذة وزملاء وأفراد عائلتي الكرام، الذين كان لدعمهم وتشجيعهم الأثر الكبير في تذليل الصعوبات التي واجهتني أثناء إعداد هذه الدراسة.
واجبةً من الله عز وجل أن أكون قد وفّقت في هذا العمل، وأن يكون إضافة متواضعة للمكتبة القانونية، والله وليّ التوفيق

أهداء

إلى من كانوا السند والنيبراس الذي أنار دربي،
إلى من منحتني دعواتهم القوة والصبر،
إلى عائلتي الغالية، والكَيِّ العزيزين، زوجتي، بناتي وإخوتي الأحباء،
أهدي ثمرة هذا الجهد عربون وفاء وامتنان لما قدّموه من حب ودعم لا يُقدّر بثمن.
إلى أساتذتي الكرام، الذين كانوا قدوةً ومصدر إلهام،
إلى مشرفي الفاضل الذي وجّهني بخبرته وحكمته،
إلى لجنة المناقشة الموقرة التي شرفتنني بقراءته وتقييمه،
أهدي هذا العمل عربون شكر وعرفان.
إلى زملائي في مقاعد الدراسة وزملاء العمل،
الذين شاركوني لحظات التعب والنجاح، وكانوا لي العون والداعم في كل خطوة،
إلى كل من آمن بقدرتي وشجعني على إكمال المسير،
أهدي هذا الإنجاز بصدق المحبة وبخالص الامتنان
كـ الطالب:

—بتة فواد—

مَدِينَة

يُعتبر قطاع الترقية العقارية أحد المحاور الأساسية لتحقيق سياسة الدولة في مجال السكن والتنمية العمرانية، حيث يُعنى المرقى العقاري بإنجاز مشاريع البناء والتشييد التي تستجيب للطلب المتزايد على المساكن والمرافق العقارية بمختلف أنواعها ، ونظرًا للدور الحساس الذي يلعبه المرقى العقاري في تمويل وإنجاز وتسليم المشاريع العقارية، فقد عمل المشرع الجزائري على ضبط هذه المهنة من خلال القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالترقية العقارية، الذي جاء لسد الفراغ التشريعي و تعزيز الثقة بين المرقى العقاري من جهة، والمستفيدين من جهة أخرى.

وقد حدد هذا القانون الإطار القانوني المنظم لممارسة نشاط الترقية العقارية، مبيّنًا الشروط الواجب توفرها في المرقى، والإجراءات الإدارية التي تلزمه قبل الشروع في أي مشروع، إضافةً إلى التزاماته التعاقدية والتقنية والمالية تجاه الزبائن والدولة.

وتشمل التزامات المرقى العقاري - وفقًا لهذا القانون - عدة جوانب أهمها:

- الحصول على رخصة لممارسة نشاط الترقية العقارية وفقًا للشروط المحددة قانونًا.
- احترام القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير والسلامة والجودة.
- تقديم المعلومات الصحيحة للمستفيدين وتحرير عقود واضحة وشفافة.
- الالتزام بأجال إنجاز وتسليم المشاريع في المواعيد المحددة.
- ضمان جودة البناء وتحمل المسؤولية عن العيوب الخفية أو العيوب المتعلقة بالسلامة الهيكلية للمباني خلال المدة القانونية للضمان.
- تسليم الوثائق الضرورية للمستفيدين، مثل شهادة المطابقة ورخصة الاستغلال إن وجدت.

إنّ دراسة التزامات المرقى العقاري في ظل القانون رقم 11-04 تُبرز مدى سعي المشرع لتحقيق حماية قانونية للمستفيدين وضمان جودة المشاريع العقارية، مما يُساهم في تطوير قطاع البناء وترقية الثقة بين المتعاملين في السوق العقارية

أولاً- أهمية الموضوع :

تبرز أهمية هذا الموضوع من خلال الدور الكبير الذي يلعبه المرقى العقاري في إنجاز المشاريع السكنية والتجارية التي تُعدّ من أهم متطلبات المجتمع الجزائري، خاصةً في ظل التوسع العمراني والطلب المتزايد على السكن اللائق ، ويكتسي الموضوع أهمية نظرية كونه يُسهم في توضيح الإطار القانوني الذي ينظم نشاط الترقية العقارية ويحدد بدقة التزامات المرقى العقاري تجاه المستفيدين والسلطات العامة ، كما تكمن أهميته العملية في كونه يعالج إشكالية واقعية تتعلق بمدى التزام المرقين العقاريين بتطبيق القوانين واحترام حقوق المستفيدين، وهو ما يُساعد على نشر الوعي القانوني لدى كل الأطراف المعنية.

إضافةً إلى ذلك يساهم هذا الموضوع في إبراز النقائص والثغرات التي قد تعترض القانون رقم 04-11 أو تعيق تطبيقه بفعالية، مما يمهد الطريق لتقديم مقترحات يمكن أن تساعد على تطوير الإطار التشريعي وتنظيم سوق الترقية العقارية بشكل أفضل، وبذلك يتحقق الاستقرار الاجتماعي والثقة بين المرقين والمواطنين.

ثانياً-أهداف الموضوع :

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني المنظم لمهنة المرقى العقاري وفقاً لأحكام القانون رقم 04-11 من خلال توضيح مختلف التزامات المرقى العقاري قبل وأثناء وبعد إنجاز المشروع، وتحليل مدى فعاليتها في حماية حقوق المستفيدين وضمان جودة المشاريع العقارية ، كما تسعى هذه الدراسة إلى رصد الثغرات والصعوبات التي قد تعيق التطبيق السليم لهذه الالتزامات على أرض الواقع، مع محاولة تقديم اقتراحات قانونية من شأنها تعزيز احترام القوانين وتحقيق التوازن بين مصالح المرقى العقاري وحقوق المستفيدين، فضلاً عن إثراء المكتبة القانونية ببحث متخصص يخدم الباحثين والمهتمين بمجال الترقية العقارية والقانون العقاري بصفة عامة .

ثالثا- الأسباب التي دفعت لاختيار الموضوع :

* الأسباب الذاتية:

- اهتمامي الشخصي بمجال القانون العقاري وحرصي على تعميق معارفي القانونية فيما يخص تنظيم قطاع الترقية العقارية.
- رغبتني في فهم الجوانب العملية لتطبيق الالتزامات القانونية للمرقي العقاري خاصة وأن هذا المجال يمس حياة المواطنين بشكل مباشر.
- تطلعي للإسهام الأكاديمي في معالجة بعض الإشكالات القانونية المطروحة في الواقع العملي لهذا القطاع.
- اعتقادي بأن التطرق لهذا الموضوع سيمكنني من اكتساب مهارات تحليل النصوص القانونية وتفسيرها وربطها بالجانب التطبيقي.

* الأسباب الموضوعية:

- الأهمية المتزايدة لقطاع الترقية العقارية في الجزائر، ودوره المحوري في توفير السكن وتحقيق التنمية العمرانية.
- تزايد النزاعات القضائية الناتجة عن الإخلال بالالتزامات المرقيين العقاريين، وما يترتب عنها من أضرار مادية ومعنوية للمستفيدين.
- محاولة إبراز مدى فعالية القانون رقم 04-11 في ضبط مهنة المرقي العقاري وحماية حقوق المستفيدين.
- نقص الدراسات الأكاديمية المتخصصة التي تتناول موضوع التزامات المرقي العقاري بالتركيز على القانون رقم 04-11 مما يجعل البحث فيه إضافة علمية هامة.
- المساهمة في اقتراح حلول قانونية أو آليات عملية يمكن أن تُساعد على تحسين تطبيق هذه الالتزامات والحد من التجاوزات

رابعاً - إشكالية الموضوع :

يُعد المرقى العقاري محوراً أساسياً في إنجاز المشاريع السكنية والعقارية، مما يفرض عليه التزامات قانونية وفنية تضمن إنجاز مشاريع مطابقة للمعايير وتسليمها في الآجال المحددة ، إلا أن الواقع العملي يشهد أحياناً تجاوزات أو إخلالاً بهذه الالتزامات، مما يؤثر سلباً على حقوق المستفيدين ويُبرز تساؤلات حول مدى نجاعة القانون رقم 04-11 في ضبط نشاط الترقية العقارية وضمان التزام المرقين بواجباتهم القانونية.

ومن هنا تبرز الإشكالية الرئيسية التالية:

إلى أي حد ينجح القانون رقم 04-11 في تنظيم التزامات المرقى العقاري وتحقيق الحماية القانونية للمستفيدين في ظل التحديات العملية التي تواجه قطاع الترقية العقارية؟

خامساً - الخطة المتبعة :

انطلاقاً من أهمية موضوع المرقى العقاري في التشريع الجزائري، ولاسيما ما يتعلق بنظامه القانوني والوظيفي، جاءت هذه الدراسة لتسلط الضوء على مختلف الجوانب المتعلقة بمهنة الترقية العقارية، من حيث المفهوم، الشروط، المهام، و الالتزامات بالإضافة إلى الإطار القانوني الذي يضبط هذه المهنة، والعقوبات المترتبة عن مخالفتها.

وقد ارتأينا تقسيم هذا العمل إلى فصلين رئيسيين، يشمل كل منهما مبحثين، يتفرعان بدورهما إلى مطالب وفروع، على النحو التالي:

الفصل الأول: ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني :

يُعالج هذا الفصل الإطار المفاهيمي والقانوني لمهنة الترقية العقارية في الجزائر، من خلال:

• **المبحث الأول: التعريف بالمرقى العقاري وتمييزه عن المهن المشابهة، مع تصنيف أنواعه، وتحليل الطبيعة القانونية لممارسته.**

• **المبحث الثاني:** دراسة الشروط الواجب توافرها لاكتساب صفة المرقى العقاري، والمهام المنوطة به سواء من حيث العقود أو الجوانب المهنية، مع التطرق لشروط ممارسة النشاط من حيث الاعتماد والتسجيل التجاري.

الفصل الثاني: التزامات المرقى العقاري :

يتناول هذا الفصل الجوانب العملية والقانونية المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري وحقوقه، ويعالج أيضًا الإطار المالي والتأميني لنشاطه عبر:

• **المبحث الأول:** عرض التزامات المرقى العقاري القانونية والإدارية، إضافة إلى حقوقه في إطار علاقته التعاقدية.

• **المبحث الثاني:** دراسة آليات التمويل التي يعتمدها المرقى العقاري والتأمينات المرتبطة بنشاطه، مع التركيز على العقوبات الجزائية المقررة في حال الإخلال بالتزاماته.

خاتمة

تُختتم هذه الدراسة باستعراض أبرز النتائج المتوصل إليها، مدعّمة بمجموعة من الاقتراحات في الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري.

الفصل الأول:

ماهية المرقبي العقاري ونظامه القانوني

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

يُعتبر المرقى العقارى حجر الزاوية فى عملية الترقية العقارية، إذ يتولى مسؤولية تجسيد المشاريع السكنية والتجارية وفقاً لمتطلبات التنمية العمرانية وسد احتياجات المجتمع من السكن والبنائات المختلفة، ونظراً لأهمية الدور الذى يقوم به المرقى العقارى وما يترتب عليه من التزامات قانونية ومسؤوليات مالية وفنية تجاه المستفيدين والدولة على حد سواء، كان من الضرورى أن يحظى نشاطه بتنظيم قانونى دقيق يحدد مفهومه وشروط اكتساب صفته وكيفية ممارسته لهذه المهنة.

وفى هذا الإطار جاء القانون رقم 04-11 ليضع الأسس القانونية التى تحكم نشاط الترقية العقارية فى الجزائر، ويوضح المعايير والشروط التى يجب أن يستوفىها كل من يرغب فى ممارسة هذه المهنة الحساسة.

وتكريساً لذلك، سنخصص هذا الفصل لدراسة نظام المرقى العقارى من خلال التطرق فى المبحث الأول إلى مفهوم المرقى العقارى فى القانون الجزائرى، من حيث التعريف والخصائص والتمييز بينه وبين المهن القريبة منه، ثم نتناول فى المبحث الثانى شروط اكتساب صفة المرقى العقارى وفقاً لما نص عليه المشرع الجزائرى من متطلبات قانونية وتنظيمية تضمن ممارسة هذه المهنة فى إطار من الشرعية والمصادقية.

المبحث الأول: مفهوم المرقى العقارى فى القانون الجزائرى :

يُعدّ تحديد مفهوم المرقى العقارى خطوة أساسية لفهم الدور المحورى الذى يلعبه هذا الأخير فى قطاع البناء والسكن، حيث يمثّل حلقة الوصل بين مختلف المتدخلين فى إنجاز المشاريع العقارية من تمويل، وتصميم، وبناء، وتسليم، وفقاً للمعايير القانونية والفنية، وقد عمل المشرع الجزائرى من خلال القانون رقم 04-11 على وضع تعريف دقيق للمرقى العقارى وتمييزه عن باقى الفاعلين فى القطاع العقارى إضافةً إلى تصنيفه حسب نشاطه وحجمه وأهدافه، وتحديد الطبيعة القانونية لهذه المهنة التى تتسم بخصوصية كبيرة نظراً لما تتطلبه من كفاءة مالية وفنية ومسؤولية قانونية كبيرة.

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

وبناءً على ذلك، سيتم في هذا المبحث التطرق إلى مفهوم المرقي العقاري في القانون الجزائري من خلال ثلاثة مطالب: يُعنى المطلب الأول بتعريف المرقي العقاري وبيان خصائصه، بينما يتناول المطلب الثاني أنواع المرقي العقاري حسب تصنيفات المشرع، في حين يُخصص المطلب الثالث لدراسة الطبيعة القانونية لمهنة المرقي العقاري و ما يرتبط بها من التزامات ومسؤوليات قانونية.

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري :

تعريف المرقي العقاري: إن الكلام على تعريف المرقي العقاري يجعلنا نتطرق إلى التعاريف الواردة في الفقه والقضاء والقانون.

الفرع الأول: التعريف القانوني للمرقي العقاري

أولاً- التعريف الفقهي للمرقي العقاري :

أجمع العديد من الفقهاء خاصة الفرنسيين على أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد البناء، والإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية وإدارية و قانونية ، إلى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع أو بيعها كمرحلة أخيرة¹، كما عرفه الاستاذان Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz بأنه: (هو العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية الحائزين على الملكية)²، كما يعرفه الاستاذ روجي سات الاري بأنه هو ذلك الشخص الطبيعي او المعنوي الذي يتعهد بأن يشيد عن طريق الغير عقارا اوقسما من عقار والذي يتولى تنظيم عملية التشييد وقيادتها على المستوى

¹شعومةهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص

، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2014-2015 ص 23

²Malinvaud (PH) et Jestaz (PH).Le Droit de la Promotion Immobilière 5ème éd.

Paris.Dalloz. 1991, P1

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

القانوني والمالي والإداري حتى نهايتها)¹، وبالرجوع إلى الفقه العربي فقد عرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين بأنه: (الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يتعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري ، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب)²، وعرفه الإستاذ سمير عبد السميع الأودن بأنه الشخص الذي يلتزم ببناء العقار خلال مدة معينة، يستوي أن يقوم بالبناء بنفسه أو عن طريق غيره، وهذا الالتزام يستمر بإنهاء عمليات البناء حتى اكتمال وجود العقار فعليا)³.

اما على المستوى الفقه الجزائري لم يحض تعريف المرقى العقاري بالاهتمام الكافي، إلا أن هناك بعض الأساتذة في القانون حاولوا تعريفه حيث عرفته الإستاذة بوسته إيمان أنه: (كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام الأمور والعناية الرئيسية من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو مهني أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة)⁴، وعرفته الإستاذة نادية منصوري بأنه: (كل شخص يقوم بالنشاطات المحددة قانونا في الميدان العقاري يعد متعاملا في الترقية العقارية ، أي إنجاز أو تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع او الايجار أو تلبية حاجات خاصة)⁵، كما عرفه الإستاذ محمد صحر واي: (المرقى العقاري هو الذي يأخذ زمام المبادرة للأعمال والمحرك الرئيسي للمبادرة الأولى لإنشاء الإنجازات

¹نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون فرع الادارة والمالية . كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2001-2002 ص 36

²حسين ياسين عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ،شروطها ، ونطاق تطبيقها ، والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني ،أسويط ، دار المعارف 1987 ص 542

³سمير عبد السميع الأودن ، تملك العقارات تحت الإنشاء ، طبعة 10 عام 2001 ، مكتبة الإشعاع الفنية عصر ، ص 21.

⁴بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة 2011 ص 21.

⁵نادية منصوري ، المرجع السابق ، ص 32

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

والنشاطات المتعلقة بالترقية العقارية وضمن إنجازها)¹، وعرفته الأستاذة مسكر سهام:
(المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على اعتماد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقيين العقاريين الذين يمتلكون مؤهلات أو قدرات مالية كافية للمبادرة بمشاريع عقارية بناء بنائية أو بناءات أو جزء من البناءات الفردية أو الجماعية أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بناءات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها قبل أو بعد الإنجاز و/أو إيجارها، ويتولى مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عملية الإنجاز والأعمال التي يتطلبها تنفيذ أشغال البناء ومتابعة الإجراءات التقنية والإدارية ، المالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته، ويتحمل المسؤولية المدنية المهنية والعشوية المترتبة على عملية إنجاز البناية، فهو عون اقتصادي مؤهل لممارسة كل الأعمال التجارية المرتبطة بنشاط الترقية العقاري).²

و ما يلاحظ على هذه التعريفات التي جاء بها الفقه ، ان المرقي العقاري له دور كبير في تنظيم و تشييد البنايات او السكنات من خلال العمليات التي يقوم بها ، كما نلاحظ أنها تميل إلى أن تكون اقتصادية أكثر منها قانونية ، مع العلم ان مهنة المرقي العقاري أصبحت مهنة منظمة مثل بقية المهن الأخرى، فالمرقي العقاري يقوم بتنظيم عملية انجاز البنايات ، كما يقوم بنشاط اخر هو العمل على توفير جميع الوسائل الضرورية لنجاح هذه العملية ، حيث تستلزم جوانب فنية وجوانب إدارية وقانونية وأخرى مالية.

ثانيا - التعريف القضائي للمرقي العقاري :

في غياب تعريف دقيق للمرقي العقاري في التشريع الفرنسي تعذر أيضا تحديد الوظائف التي يمارسها المرقي العقاري، وبالرجوع الى القضاء الفرنسي نجد العديد من

¹M hamed Sahraoui profession promoteur immobilier édition sopiref. Alger 2008. P 16.

²مسكر سهام التزامات المرقي العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزاعي، كلية الحقوق والعلوم الادارية ، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوريقسنطينة ، ص26

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

القرارات التى اعتنت بالمرقى العقارى من خلال مهامه ، ومن هذه القرارات القضائية، نجد الحكم الصادر عن محكمة التعقيب لاسان فى 12 مارس 1959، الذى تناول دور المرقى العقارى فى الترقية العقارية وبين تأسيس شركة بناء للقيام بالخطوات اللازمة للحصول على التراخيص الإدارية والقروض البنكية وبيع الحصص للناس ، والقيام بمهام رب العمل وبتك العمليات المتعلقة ببنائة عقار¹، وفى قرار آخر صادر عن مجلس باريس فى 12 جوان 1963 تم تعريف المرقى العقارى بصفة دقيقة وكاملة ، بأنه كل شخص طبيعى او معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة متخصصة للبناء أو اقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن ، وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية². هذا التعريف اعتمدت عليه العديد من محاكم الموضوع وكذلك مجالس الاستئناف فى قرارات الغرفة المدنية الثالثة التى قامت بتعريف المرقى العقارى بأنه كل شخص طبيعى أو معنوي يأخذ المبادرة والعناية الرئيسية أو الأساسية بالعملية العقارية ، فيتكفل بأن يسلم أو يبيع أو يورد عقارا مطابقا لقواعد الفن وخاليا من العيوب³.

يلاحظ على هذه القرارات ان القضاء الفرنسى اعتبر المرقى العقارى ملزم بتحقيق نتيجة معينة تتمثل فى تسليم بناء أى عقار مبنى مطابقا لقواعد السكن والبناء، وما يلاحظ أن القرارات الصادرة عن القضاء الفرنسى فى تعريفها للمرقى العقارى ، أن له ثلاث وظائف تقنية وقانونية ومالية⁴.

حيث ألزمت المرقى العقارى فى المجال التقنى باختيار والتعاقد مع احد المهندسين المعماريين وأحد المقاولين أو أكثر، وأيضا التعاقد مع مكتب الدراسات ومناقشتهم فى إجراءات عملية البناء ، والقيام بالأدوار الموكلة بكل واحد منهم فى حدود اختصاصه، أما

¹نادية منصورى ، المرجع السابق ، ص 34

²المرجع نفسه، ص 34

³شعوة مهدي، المرجع السابق ، ص 10

⁴نادية منصورى، المرجع السابق ص 35

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

فيما يخص الوظيفة المالية فتتمثل في تمويل المشروع والبحث عن رأس المال لعملية البناء، فالمرقى العقاري لا يمكنه الاعتماد فقط على أمواله الخاصة في الترقية العقارية أو أموال الزبائن، بل ملزم بالبحث عن مستثمرين آخرين لتمويل مشروعه، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين لتوظيف أموالهم واستثمارها في المشروع العقاري، أو القيام بالحصول على موارد مالية من البنوك في شكل قروض عقارية موجهة لتمويل هذه المشاريع¹، أما عن الوظيفة الإدارية فتتمثل في حصول المرقى العقاري على الشهادات والرخص الخاصة بعملية البناء من الإدارات، والعقود المتعلقة بالملكية والمخططات اللازمة.

ثالثا-التعريف القانوني للمرقى العقاري :

مصطلح المرقى العقاري ظهر في القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرف هذا الشخص عدة تسميات وتعريفات في التشريع الجزائري، ففي ظل القانون رقم: 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية والذي فتح المجال أمام الخواص للمشاركة في الترقية العقارية لم يتم المشروع بتعريف المرقى العقاري، بل عدد الأشخاص القائمون بالترقية العقارية في المادة 06 من نفس القانون على سبيل الحصر سواء في القطاع العام أو الخاص، فبالنسبة للقطاع العام يتولى انجاز عمليات الترقية العقارية كل من الجماعات المحلية (الولاية، البلدية) والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، أما بالنسبة للقطاع الخاص فيتمثل في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادي أو منتظمين في تعاونيات عقارية، أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية².

¹شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 11.

²إيمان بوستة، المرجع السابق ص 51.

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

وبالرجوع الى المادة 108¹ من القانون رقم : 86-07 نجدها سمت القائم بإنجاز عمليات الترقية العقارية بالمكتب ، فمهنة المتعامل العقاري في ظل القانون 86-07 تعتبر مجرد اكتتاب ، لذلك كان من الضروري إعادة الاعتبار لمهنة المرقى العقاري بشكل يشجع المهنيين الحقيقيين وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة ، وفي نفس الوقت ضمان نوعية تستجيب للمعايير الفنية، لذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03-01-1993 المتعلق بالنشاط العقاري والذي ألغى القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بموجب المادة 30 منه.

لقد جاء هذا المرسوم بتسمية جديدة للمرقى العقاري فبعد أن سماه المكتب ، أصبح يسمى المتعامل في الترقية العقارية ، وما يلاحظ أن المشرع جاء بتعريف مركب في مادتين 1/2 و 1/3، فنصت المادة الثالثة فقرة واحد (يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية)، ونصت المادة الثانية فقرة واحد يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، وبتركيب المادتين نستنتج أن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو تحقيق حاجات خاصة.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري يعرف النشاط العقاري من حيث مكوناته ومن ثم فكل من يقوم بالأعمال العقارية المنصوص عليها في المادة 03 يعتبر مرقيا عقاريا وهذا يؤدي إلى أن المقاول والمهندس المعماري وكل التقنيين والعمال الآخرين في البناء طالما

¹تنص المادة 08 من قانون 86.07 السابق الذكر يفتح الاكتتاب قصد انجاز عمليات الترقية العقارية لأي شخص طبيعي أو معنوي ذي جنسية جزائرية قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام الإتفاقية، ويستثنى من ذلك الاشخاص والهيئات التي يخولها قانونها الاساسي ذلك، والبناء الذاتيين الفرادي أو المنتظمون في تعاونيات عقارية والذين يبقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليهم (.....)

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

أن أعمالهم تساهم في مثل هذه الأنشطة العقارية فهم في نظر المشرع الجزائري متعاملون عقاريين وهذا يعتبر توسع غير صحيح¹، إذ لا يمكن اعتبار المهندس المعماري متعاملا في الترقية العقارية لأن ليس له صفة التاجر بل هو صاحب مهنة حرة يخضع للقانون المدني.

فالمرقى العقاري له صفة التاجر، هذا من جهة ومن جهة أخرى أن أساس النشاط العقاري هو اتخاذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية العقارية، وهو ما يفتقر إليه تعريف المتعامل في الترقية العقارية المنصوص عليه في القانون 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري².

ومما سبق أصبح من الضروري النص على تعريف شامل للمرقى العقاري وفي ظل هذه الانتقادات قام المشرع من جديد وبعد نقاشات واسعة تم إلغاء المرسوم التشريعي 93-03 الذي دام طلبة 18 سنة من خلال القانون : 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبالعودة الى محتوى هذا القانون نلاحظ ان المشرع الجزائري حسم مفهوم المرقى العقاري وذلك من خلال التعريف المحدد له من خلال نص المادة 03 فقرة 15³، بالإضافة إلى أنه نص على تعريف ثاني في المادة 18 من نفس القانون⁴، و ما يلاحظ عن هذين التعريفين أنه لم يفرق بين المرقى الخاص أو العمومي، وبالتالي فإن الأسماء التي كانت تطلق على القائم بالنشاطات العقارية وهي المكتتب والمتعامل العقاري أصبح يعرف بالمرقى العقاري، والملاحظ كذلك أن المشرع الجزائري قام بتفصيل كل المهام التي يقوم بها المرقى العقاري، بالإضافة إلى إبراز مفهوم لبعض الأشخاص

¹شعوة مهدي، المرجع السابق . ص 13

²إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 53.

³المادة 3 فقرة 15 من قانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 .

⁴تنص المادة 18 من قانون 11-04 (بعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و / أو للتجديد العمراني قصد بيعها).

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

المتدخلة فى عمليات الترقية العقارية مثل المقاول بموجب المادة 16 من القانون السالف الذكر¹، وقام أيضا بالفصل بين مهنة المرقى العقارى والمقاول ، والزام المرقى بالاستعانة بمقاول وبالرجوع الى النصوص التنظيمية للقانون 04-11 ، صدر المرسوم التنفيذى رقم: 84-12 المؤرخ فى 20 فىفرى سنة 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى وكذا كيفيات مسك الجدول الوطنى للمرقين العقاريين ، نجد المشرع الجزائرى عرف المرقى العقارى فى المادة الثانية منه ، يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعى او معنوى يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد فى القانون (04-11).

وبهذا يكون المشرع الجزائرى قد حسم مفهوم المرقى العقارى ، وذلك من خلال التعريف المحدد له وكذا من خلال تعريف المقاول وبالتالى فقد أعطى اهتمام أكبر لمهنة الترقية العقارية من خلال البحث عن تنظيمها بشكل أوضح عكس المرسوم التشريعى السابق الذى كان يعطى تعريف غامض وموسع للمرقى العقارى مما فتح المجال أمام أشخاص ليس لهم المؤهلات الفنية والمادية اللازمة لممارسة هذه المهنة وجعل العديد من المرقين فى حالة إفلاس أو متهمين بالنصب والاحتيال على المقتنين، بل الاكثر من ذلك ظهر هذا الاهتمام من خلال إقرار لأول مرة بوجود إنشاء مجلس أعلى لمهنة المرقى العقارى والمكلف باقتراح كل التدابير التى من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية ، والسهر على احترام مهنة المرقى العقارى ، بالإضافة إلى أنه لا يمكن الادعاء بصفة مرقى عقارى ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين².

¹تنص المادة 16 من ق قانون 04-11 (كل شخص طبيعى او معنوى يبادر بمشروع عقارى معد للبيع أو الايجار ، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقارى ، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة).

²المادة 4/2 من المرسوم التنفيذى رقم : 84-12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى وكذا كيفيات مسك الجدول الوطنى للمرقين العقاريين

الفرع الثاني: تمييز المرقى العقاري عن الأشخاص المهنية المشابهة :

قد تختلط بعض المهن المتشابهة بمهنة المرقى العقاري، وذلك بتدخل عدة أشخاص كالمقاول والمهندس المعماري في عملية الترقية العقارية، و قد يصعب التمييز بينها ، لذا سندرس أهم المميزات التي تميز المرقى العقاري والمقاول وتمييزه عن المهندس المعماري.

أولاً- تمييز المرقى العقاري عن المقاول :

عرفت المادة 549 عقد المقاولة بأنه عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل اجر معين، كما عرفت المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم: 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ على ان المقاول هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات ، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه) ويعرف ايضا بانه (الشخص الذي يعهد إليه بتشبيد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى على ما يقدم له من تصميمات ، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة)²، ومنه فمقاول البناء هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المرقى العقاري لقاء أجر معين على القيام بعمل معين ، أو يتعلق أساسا بالبناء أو عمليات التهيئة أو الترميم ، علما أن المرقى العقاري ملزم بالاستعانة بمقاول³، وأهم ما يميز المقاول عن المرقى العقاري أن المقاول يناط به تنفيذ أشغال البناء وإنجازها وفقا للتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري بما يقتضيه مضمون العلاقة تجاه المرقى العقاري بموجب عقد المقاولة التي تربطهما ، فالمرقى العقاري يعهد للمقاول القيام بإنجاز المشاريع العقارية المتفق عليها، أين يمارس

¹انظر المرسوم التشريعي رقم : 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية رقم 32

²حسين ياسين عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ،شروطها ، ونطاق تطبيقها ، والضمانات المستحدثة بينها ص 420.

³المادة 16 من قانون 04-11 السالف الذكر.

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

المقاول عملا تجاريا حيث يقوم بالتنفيذ العملي للتصاميم والرسومات الهندسية المعدة من المهندس المعماري، وفق ما يمليه عليه المرقى العقاري من إدارة و إشراف، وذلك وفقا ما تمليه عليه القواعد والأصول الفنية للمهنة ، ويختلف دور المرقى العقاري عن المقاول حيث أن هذا الأخير ملزم بتجسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات وخرائط هندسية إلى مباني قائمة ، أما المرقى العقاري فهو ملزم بتوفير الإمكانيات اللازمة لقيام المقاول بدوره في عملية التشييد والتنسيق بين الأطراف المتدخلة في عملية البناء¹.

ونشير أن نقطة الالتقاء بين المرقى العقاري والمقاول تكمن في أن كل منهما له صفة التاجر، فالتاجر يخضع الى الالتزامات المترتبة على اكتساب صفة التاجر، وهي القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، وعلى هذا الأساس يلتزم المقاول بإنجاز المشروع العقاري بنفسه أو يلجأ إلى الاستعانة بمقاولين فرعيين ، فيوكل لهم تنفيذ العمل إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة النشاط تفرض الاعتماد مع كفاءته الشخصية².

ونشير أن المشرع في القانون 04-11 السالف الذكر، قد حسم الأشكال بين المقاول والمرقى العقاري وفرق بين هاتين المهنتين ، فعرف كل واحد منهما، ولتأكيد ذلك ألزم المرقى العقاري بالاستعانة بمقاول في كل مشروع عقاري يبادر به.

ثانيا - تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري :

يعرف المهندس المعماري بأنه (المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم

¹ شعوة مهدي، المرجع السابق ص 15

² تواتي

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

بالتصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه¹، ويعرف أيضا بأنه (هو الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات وكل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها ، وان تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه ، وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية)²، وبالرجوع الى القانون الجزائري نجد انه لم يورد تعريف للمهندس المعماري ، فمهنته منظمة بموجب المرسوم التشريعي رقم: 94-07 المؤرخ في : 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسته مهنة المهندس المعماري.

لكن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كفايات ممارسة الأشغال المعدل والمتمم³، عرف المهندس المعماري بأنه (كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات والتقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب والأجل المحدود ومقاييس النوعية وذلك تحت مسؤولية كاملة وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع)، ومما سبق يمكن استخلاص نقاط الاختلاف بينهما⁴:

◀ يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المرقى العقاري فلا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري.

¹ محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية، مصر 2006، ص 89
² حسين ياسين عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ،شروطها ، ونطاق تطبيقها ، والضمانات المستحدثة بينها المرجع السابق ص 421
³ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 04 جويلية 2001 جريدة رسمية رقم 15 لسنة 2001.

⁴ ايمان بوسته ، المرجع السابق ص 54

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

◀ المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المرقي العقاري أو المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه ، أما المرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية بالمشاريع العقارية.

المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري :

هناك نوعين من المرقيين العقاريين هما المرقي العام والمرقي العقاري الخاص

الفرع الأول: المرقي العقاري العام :

وبدوره المرقي العقاري العام له عدة أنواع نوجزها تبعا:

أولا- الجماعات المحلية:

أعطى المشرع الجزائري للجماعات المحلية دور هام في مجال الترقية العقارية فكانت تساهم البلدية في التعاونيات العقارية، كما لعبت المجالس المحلية دور هام في ذلك عن طريق المساهمة في إنشاء الشركات وبناء المؤسسات¹، حيث تم إنشاء الوكالات العقارية المحلية للتسيير العقاري والحضري بموجب المادة 40 من قانون التهيئة والتعمير²

ثانيا- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

يصنف على أنه مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع لقواعد القانون التجاري لتنفيذ برنامج سياسة الدولة من اجل ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن ، فكانت مسيرة بمقتضى المرسوم 85-270³ ، الذي تم بموجبه تحويل الطابع

¹إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر ، ص 126 .

²القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج وعدد 15 المؤرخة في 18-11-1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 04-08-2004 ج و عدد 51 المؤرخة في 15-08-2004

³المرسوم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

الإداري الذي كان يحكمها إلى طابع اقتصادي ويخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-147¹.

ثالثا - المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI)

تم انشاؤها على خلفية مؤسسة ترقية السكن العائلي، فهي مؤسسة عمومية محلية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، لعبت دورا هاما في مجال الترقية العقارية، إلا انها لم تسير البرنامج الجديد الذي وضعتة الحكومة مما أدى إلى انحلالها واندماجها بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية².

رابعا - الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، تخضع لأحكام القانون التجاري، مهمتها انجاز سكنات في إطار الترقية العقارية بالقضاء على البنايات الفوضوية وتحسين الأنسجة العمرانية وإنشاء المدن الحضرية الجديدة³.

الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص :

¹عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة 1 ، 2009/2010 ، ص 29

²المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 121-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية الدواوين الترقية العقارية وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 29-05-1991 ص 883

³المادة 02 الرسوم التنفيذية رقم 91 / 148 مؤرخ في 05/12/1991 والتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25، المؤرخ في 29/05/1991.

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

في ظل التوجه الاقتصادي الذي انتهجته الجزائر نهاية الثمانينات سمحت للخواص بالمساهمة في عمليات الترقية العقارية وذلك بمشاركتها في المشاريع الاقتصادية الكبرى في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري¹.

فالمرقى العقاري يمكن أن يكون شخص طبيعيا أو شخصا معنويا يخضع للقانون الخاص.

أولاً- المرقى العقاري الخاص بشخص طبيعي :

حيث أن الأشخاص الطبيعيين تخصص أعمالهم في إطار الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة ما يجعلهم يخضعون للقانون المدني، ويجب أن تتوفر فيهم شروط حتى تمكنهم القيام بأعمال الترقية العقارية فبغض النظر عن الشروط الواردة في القانون رقم 04/11 هناك شروط نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84².

ثانياً- المرقى العقاري الخاص بشخص معنوي :

قد يكون شركة ذات الشخص الوحيد (EURL) ، أو شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL)، أو شركة مساهمة (SPA) وهي تأخذ صفة شركات تجارية منشأة بمقتضى محرر عقد توثيقي وفق ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 فقرة 02 من القانون المدني³.

وأهم نقطة ميز فيها القانون بين المرقى العقاري العام والخاص هي فكرة الترخيص والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتي لا يلتزم بها المرقى العقاري العام.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لمهنة المرقى العقاري:

¹العربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 35

²المرسوم التنفيذي 12/84 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج و عدد 11 المؤرخ في 26/02/2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13، الجريدة الرسمية، عدد 13 المؤرخ في 26/02/2013.

³سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 01 ،

الفصل الأول ماهية المرفي العقاري ونظامه القانوني

تتحدد الطبيعة القانونية لمهنة المرفي العقاري حسب تطور الترقية العقارية في الجزائر وذلك باعتبار نشاط المرفي العقاري ذو طابع مدني، واعتباره ذو طابع تجاري.

الفرع الأول: الطابع المدني لمهنة المرفي العقاري :

بالرجوع الى القانون 07-86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية¹، ولا سيما المواد 13، 14، و15، نجد ان المرفي العقاري يحظى بالصفة المدنية، لان المشرع الجزائري اعطى الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشيا مع سياسة الدولة آنذاك، والتي تهدف من وراء عملية البناء والتشييد إلى القضاء على ازمة السكن، لا البناء من اجل الربح²، اذ كان ينظر الى عمليات البناء من الجانب الاجتماعي أكثر منه الى الجانب الاقتصادي، ولذلك كانت عملية البناء تتم وفقا للتقنين المدني، وقد ابقى المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجيات الخاصة او حاجات المشاركين في الترقية العقارية والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء والتشييد لغرض خاص وليس بغرض البيع³.

كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب القانون 04/11 فيما يخص عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية ويقصد بالمشاركين الأشخاص الذين يتدخلون من أجل القيام بأحد الأعمال التي تدخل في نطاق الترقية العقارية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة فتتسم أعمالهم هذه

¹ القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04/03/1986، للتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية ، العدد 10 لسنة 1986
² شهرزاد بوسطة المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تقدم البناء، عن مجلة المنتدى القانونية العدد 05 لسنة 2003، ص120

³ المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 1993

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

بالطابع المدني كونها لا تهدف إلى تحقيق الربح كما هو الحال بالنسبة للمرقي العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري لصالحه دون أن يتوجه به إلى البيع أو الإيجار¹.

الفرع الثاني: الطابع التجاري لمهنة المرقي العقاري :

لقد أضفى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي 03/93 والذي ألغى القانون رقم 07/86 الطابع التجاري على الأعمال التجارية حيث اعتبرت المادة 2 من هذا المرسوم المتعاملين في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين فيها.

فمن خلال هذه المادة يتضح لنا أن المشرع قد تبنى النظرية الموضوعية في اعتبار عمل المرقي العقاري عملا تجاريا حسب موضوع النشاط².

وبذلك فإن كل عملية بناء أو تشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني وكل عملية انجاز أو تهيئة أو اصلاح بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم عمل المرقي وتعتبر اعمالا تجارية، وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها هي من قبيل الاعمال التجارية الخاضعة لأحكام القانون التجاري وفقا لنظرية المضاربة³.

كما وضع المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري وفق نظام خاص بها واخضعها لشروط وإجراءات من بينها الزامية التسجيل في السجل التجاري، هذا ما يفسر ان المرقي العقاري يحمل صفة التاجر بقوة القانون.

المبحث الثاني: شروط اكتساب صفة المرقي العقاري:

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 03-93 (ملغى).

² أو محمد حياة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11/04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو، ص 29-30

³ شهرزاد بوسطة، المرجع السابق، ص: 122

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

بعد تحديد مفهوم المرقي العقاري وبيان طبيعته القانونية، يبرز التساؤل حول الكيفية التي يُمكن بها لأي شخص طبيعي أو معنوي اكتساب صفة المرقي العقاري ومباشرة نشاط الترقية العقارية وفقاً لما أقره المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 ولضمان ممارسة هذه المهنة الحساسة ضمن إطار قانوني منظم، وضع المشرع شروطاً ومعايير دقيقة يجب توافرها في الشخص الراغب في اكتساب هذه الصفة، إضافة إلى مهام محددة يجب أن يلتزم بها المرقي في إطار نشاطه اليومي.

وانطلاقاً من ذلك سنعالج في هذا المبحث شروط اكتساب صفة المرقي العقاري من خلال ثلاثة مطالب أساسية: نتناول في المطلب الأول مهام المرقي العقاري التي تحدد مجال نشاطه وواجباته العملية، بينما يُعنى المطلب الثاني بالشروط العامة الواجب توفرها لممارسة مهنة الترقية العقارية، في حين يستعرض المطلب الثالث الشروط الخاصة التي فرضها القانون لضمان كفاءة ومصداقية المرقين العقاريين وضبط نشاطهم في السوق العقارية.

المطلب الأول: مهام المرقي العقاري:

من خلال التعريفات السابقة للمرقي العقاري، نجد أن مهامه تتمثل في السيطرة التامة والاشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية التشييد والبناء، سواء فيما يخص إبرام العقود مع المختصين بالرسومات والتصميمات أو مع المقاولين والفنيين الذين يقومون بعملية التنفيذ¹، وكذا بذل جهود مكثفة فنيا وإداريا ومالياً، ولذلك يجب علينا دراسة مهام المرقي العقاري، والتي تتمثل في مجموع الاعمال

¹ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر سنة 2006-2007، ص: 14.

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

التي تساهم في الانجاز او تحديد املاك عقارية طبقا للنصوص القانونية الجزائرية.

الفرع الاول: مهام المرقي العقاري والمتعلقة بالعقود :

تحدد مهام المرقي العقاري من منطلق النشاط الممارس والذي يقوم بدوره على مجموعة من الاعمال والتي عرفت توسعا ملحوظا بين ما كان منصوص عليه في المرسوم التشريعي الملغى 03-93 وان ما جاء به القانون 04-11.

اولا -مهام المرقي العقاري في ظل القانون 04-11

وسع المشرع الجزائري بموجب القانون 04-11 من مهام المرقي العقاري من البناء والتجديد إلى مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية والاصلاح والترميم واعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع او الايجار بما فيها الارضيات لاستقبال البنايات اي كل عمليات الانجاز او البناء او التشييد ذات الاستعمال السكني او التجاري او الحربي والمعدة للبيع او الايجار، وكذا الاستعمال الشخصي لذلك اشترط القانون على القائمين بهذه الاعمال ان يكونوا محترفين يمتلكون مهارات في هذا المجال، اضافة الى الامكانيات المالية التي تمكنهم من ممارسة مهامهم ويتولى المرقي العقاري في هذا الاطار مهمة تشييد جميع البنايات التي تدخل في اطار الدراسات والابحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ انجاز المشروع العقاري وفقا للتشريع المعمول به.

ومن خلال المادة 15 من القانون 04-11 والتي نصت على مجال نشاط الترقية العقارية¹، يمكن تحديد مهام المرقي العقاري والتي تنص على ما يلي :

1/ انجاز البرامج السكنية ولمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة لضرورية لتسيير

هذه المجمعات .

¹المادة 15 من القانون 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

يعتبر انجاز البرامج السكنية والتجهيزات المرافقة لها اهم مجال تنصب عليه الترقية العقارية نتيجة الهدف الذي تحققه الترقية وهو السكن .

ويمكن تعريف الانجاز¹ على انه :

تشيد بنايات ذات استعمال سكنى او ذات استعمال تجارى او حرفى او مهني، وقد أكدت الفقرة الثانية من المادة 14 من القانون 04-11 ان مجال الانجاز يكون اساسا محلات سكنية وتشيد بنايات ذات استعمال سكنى او ذات استعمال تجارى او حرفى او مهني، وقد أكدت الفقرة الثانية من المادة 14 من القانون 04-11 أن مجال الانجاز يكون أساسا محلات سكنية او مهنية واستثناء يكون محلات تجارية أو حرفية.

كما ان التجهيزات المرافقة للمشاريع، والتي تعتبر كأدوات لتسيير المجمعات والمساكن وغيرها تمثل في مجملها موضوع الترقية العقارية².

2/ اقتناء وتهيئة الارضيات من اجل البناء :

لم يعتبر المشرع الجزائرى اقتناء الاراضى وتهيئتها من اعمال الترقية العقارية فى ظل المرسوم التشريعى 93-03 ونظرا لأهمية التهيئة العقارية نجد ان تهيئة الاراضى الصالحة للبناء يلعب دورا هاما فى تنشيط الترقية العقارية وتشجيعها تدارك المشرع بموجب القانون 04-11 الأمر وادرج التهيئة ضمن العمليات التى يمكن ان تنص عليها الترقية العقارية، حيث تنص المادة 15 منه: "يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الاتية....، اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء "

كما انه اصبح بإمكان الخواص اقتناء الاراضى وتهيئتها الشيء الذى يعطى الترقية العقارية دفعا قويا نحو التطور وحتى يتمكن الخواص من تهيئة الاراضى لا بد من وضع اجراءات تحفيزية لذلك، وهذا ما اغفله المشرع فى القانون 04-11.

3/ التجديد واعادة التأهيل:

¹المادة 03 من القانون نفسه..

²المادة 15 من القانون نفسه..

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

يعرف التجديد طبقاً لنص المادة 03 من القانون 04-11 على أنه: "كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء بناء بنايات جديدة لنفس الموقع".
وعليه يمكن القول إن التجديد يمس بنايات موجودة سواء بتغيير نسيجها العمراني وإزالتها، وإنجاز بنايات أخرى لنفس الموقع.

كما عرفته الفقرة الرابعة من المادة 03 من نفس القانون عملية إعادة التأهيل على أنها: عملية إرجاع البناية إلى الحالة التي كانت عليها مع تحسين شروط الرفاهية وتجهيزات الاستعمال".

وعليه يمكن القول إن عملية التأهيل هي إرجاع البناية إلى وظيفتها بعد تدهورها وفقدانها للوظيفة الأصلية.

4/ إعادة الهيكلة أو الترميم وتدعيم البنايات:

إعادة الهيكلة يمكن أن تكون شاملة لكل البناية أو لجزء منها، كما تمس شبكات التهيئة، وعلى عكس إعادة التأهيل التي يمكن أن تؤدي إعادة الهيكلة إلى الهدم الكلي أو الجزئي للبناية أو تغيير نشاط البناية وتحويلها لنشاط آخر لم تكن مخصصة له.
كما يمكن تعريف الترميم على أنه يشمل إعادة الاستقرار للبناية حتى تتكيف مع المتطلبات الجديدة¹.

ومما سبق يمكن القول إن مهام المرقى العقاري، يكون هدفه الرئيسي إنجاز المشاريع العقارية، التي يكون غرضها الحد من أزمة السكن وكذا المحلات الحرفية

¹ المادة 03 / ف 08 من القانون 04-11 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

والمهنية والتجارية، الا ان للمرقي العقاري مهام اخرى غير عادية، سنتطرق اليها في الفرع الثالث.

ثانيا-مهام المرقي العقاري الاستثنائية:

بغض النظر عن المهام القانونية للمرقي العقاري هناك مهام اخرى استثنائية يمكنه القيام بها نذكر منها: العلاقات العامة، السوق والتسويق.

1/ العلاقات العامة في البيع العقاري:

اخذت العلاقات في البيع العقاري مكانة هامة بحيث ازدادت اهميتها من سنة الى اخرى، واصبحت احدى مهام المرقي العقاري في الترقية العقارية، ويتعلق ببيع مشروعه الى مجموعات منهم المستثمرين الخواص، الشركات.... الخ. وفي بعض الحالات يقوم المرقي العقاري بجمع رأسمال حتى يتمكن من الانطلاق في مشروعه، كما يجب عليه ان يكون مقتنعا حتى يتمكن من تمويل مشروعه هذه المصادقية يكتسبها بالتجربة ومن خلال سمعته امام البنوك. كما يجب عليه ان يتفاوض مع الادارات والجماعات المحلية، فيما يخص الرخص الضرورية للبناء.

2/ السوق العقارية:

معرفة السوق العقارية عمل جد مهم لأنه يحدد نجاح المشروع او اخفاقه، وعليه يجب على المرقي العقاري من يختار المنطقة والقطعة الارضية التي تتناسب مع نوعية المشروع المختار او المراد تنفيذه.

وقد تكون سكنات جماعية فاخرة او عادية.... فبمجرد الاختيار يشرع المرقي العقاري في دراسة ميدانية وتحليل دقيق للبيع التي تمت من قبل نفس نوعية المشروع. كما يجب عليه ان يكون قادرا على تحليل الوضعية الاقتصادية وقدراته المالية، كما يجب عليه ان يحدد عملية البناء على اسس متعلقة بالكم.

3/ التسويق العقارى :

اخذ التسويق اهمية كبرى ليصبح ضروريا وهاما جدا في نجاح المشروع، وقد اصبح المرقى العقارى يبيع بناء على التصاميم وهو جزء من مشروعاته، وصار للمشتري الحق في القيام بالتحفظات على اساس التصاميم، وتعد هذه المرحلة قبل التسويق، ومعظم هذه المشاريع يتم تسويقها قبل انطلاق عملية المشروع.

وهناك عدة طرق للبيع وهي البيع التقليدى¹، البيع بالوقوف²، بالإضافة إلى اخذ موعد.

الفرع الثانى: مهام متعلقة بالمهنة :

نص المشرع الجزائرى بموجب القانون -11-04 على اليات قانونية للترقية العقارية، وهي عبارة عن طرق قانونية وضعها المشرع للمرقى العقارى من اجل التعامل مع المستفيد³، وفق إطار قانونى منظم او ما يعبر عنه بالرابطة أو العلاقة القانونية الموجودة بين المرقى العقارى والمستفيد.

و من خلال هذه العلاقة يبرز مهام المرقى العقارى، وتعتبر التزامات مفروضة عليه تحكم العلاقات العقارية.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى فرعين الأول يتعلق بمهام المرقى العقارى في عقد الحفظ ، والفرع الثانى مهام المرقى العقارى في البيع بناء على التصاميم.

اولا - مهام المرقى العقارى في عقد حفظ الحق

¹ البيع التقليدى والبيع بالجلوس وهذه العملية تتمثل في وضع بائع في مكتب أو داخل الشقة في انتظار مرور الزبائن وتستعمل في الشق الفاخرة.

² البيع بالوقوف: يلجا اليها لعظم المرقين العقارين، وهذا البيع يستدعي الاستثمار والذي يعود على المرقى العقارى بزبائن مهمة.

³فتحي ويس، المسؤولية والضمانات في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير تخصص قانون عقارى، جامعة البلدة، دون سنة.

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

قبل التطرق الى مهام المرقى العقارى فى عقد حفظ الحق ارتأينا ان نتناول المدلول القانونى لهذا الأخير.

1/ تعريف عقد حفظ الحق:

عرفت المادة 27 من القانون 04-11 عقد حفظ الحق كما يلى: "هو العقد الذى يلزم بموجبه المرقى العقارى المقرر بنائه او فى طور البناء لصاحب حفظ الحق فى حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارى المنصوص عليه فى المادة 56 من هذا القانون، تحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم". من خلال هذا التعريف نجد ان للمرقى العقارى مهمتين وهما عبارة عن التزام، وهو الالتزام بتحرير عقد البيع النهائى والالتزام بالتسليم.

2/ تحرير عقد البيع النهائى:

الملكية العقارية لا تنتقل الا بمراعاة اجراءات الشهر العقارى وهذا عكس المنقولات التى تنتقل فيها الملكية بمجرد تحرير العقد¹. وعقد حفظ الحق رغم انه ينص على عقار الا انه لا يخضع لهذه القاعدة لأنه ليس ناقل للملكية، بل هو التزام على عاتق المرقى العقارى، وهو نقل ملكية العقار محل حفظ الحق وتسليمه بعد إنجائه².

كما نصت المادة 33 من القانون 04-11 على الزام المرقى العقارى بنقل ملكية العقار المحفوظ وهذا بتحرير عقد البيع النهائى لدى موثق خلال اجل لا يتجاوز 03

¹المادة 165 من الأمر 75-58 المؤرخ فى 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدنى الجزائرى، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم.

² المادة 31 من القانون 04-11، سابق الذكر

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

اشهر من تاريخ انتهاء اشغال البناء، والتي يجب أن تثبت بمحضر معاينة ما بين المرقي العقاري و المقاول الذي قام بالبناء.

3/ التسليم :

تسليم العقار محل عقد حفظ الحق هو اهم التزام يقع على عاتق المرقي العقاري، وهو في حقيقته الالتزام بنقل الملكية الذي يولد بالضرورة الالتزام بالتسليم، ويجب ان يكون تسليم العقار محل حفظ الحق وفق الاجل المتفق عليها في عقد حفظ الحق، غير انه لا يمكن لصاحب الحق المطالبة بالعقار المحفوظ قبل انتهائه او قبل حلول الأجل المتفق عليه¹.

ثانيا - مهام المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم :

بالرجوع إلى نصوص القانون 04-11 وتحليلها يمكن تعريف عقد البيع على التصاميم على انه: "ذلك العقد الذي يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري بنقل ملكية عقار مقرر انجازه او في طور الانجاز الى المشتري² ويخضع للتسجيل والاشهار³، حيث يلتزم فيه البائع بصفته مرقي عقاري بإنجازه واتمامه خلال المدة المتفق عليها وفق المواصفات المتفق عليها المطلوبة والمطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، كما يلتزم فيه المشتري بدفع تسبيقات او دفعات مجزأة تحدد قيمتها وطريقة دفعها في العقد⁴.

ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص مهام المرقي العقاري وهي:

1/ نقل الملكية:

يتضح ان الالتزام الاساسي والجوهرى الذي يقع على المرقي العقاري هو الالتزام بتحويل حقوق الارض وملكية البناءات لفائدة المشتري، كما نجد ان عقد البيع على

¹دوةاسياء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشأة الترقية العقارية رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة 2012، ص129

²المادة 28 من القانون 04-11 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية.

³المادة 34 من القانون نفسه

⁴المادة 37 من القانون نفسه

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

التصاميم هو منشئ للالتزام بنقل الملكية وذلك بعد اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة لترتيب هذا الأثر¹، وبالتالي انعقاد العقد وحده لا يؤدي إلى انتقال الملكية. والمالك في عقد البيع على التصاميم يعتبر مالكا عاديا لأنه بالرغم من انتقال الملكية اليه الا انه لا يملك حق التمتع والتصرف باعتبار ان محل عقد البيع على التصاميم هو فور الانجاز ، ومنه فان الملكية تنتقل على مرحلتين، الأولى بمجرد اتمام اجراءات الشهر العقاري للعقد تنتقل ملكية العقار بقوة القانون ، والمرحلة الثانية تكون بعد الانجاز وتسليم شهادة المطابقة حتى يتمكن من حيازة العقار المبني طبقا لنص المادة 39 من القانون 04-11.

2/ الضمان :

طبقا لنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12 المتضمن دفتر الشروط النموذجية الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري يلتزم بمجموعة من الضمانات.

المطلب الثاني: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري

عمل القانون رقم 04-11 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على وضع شروط صارمة للقيام بمهنة المرقي العقاري، وذلك نظرا لحساسية هذه المهنة والمسؤوليات المترتبة على ممارستها.

وهذه الشروط تنقسم الى شروط عامة مستمدة من الصفة التجارية للمرقي العقاري، وهذا ما سنتطرق اليه في الفرع الأول، وهناك شروط خاصة تتعلق بمزاولة مهنة المرقي العقاري سنتطرق اليها في الفرع الثاني.

¹ طيب عائشة، عقد تباع على التصاميم في عقل القانون 04-11 دراسة قانونية مركز الببيرةالمبحون والاستثمارات والخدمات التعليمية، العدد 13 دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، ص: 61.

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

الفرع الاول: الشروط العامة لاكتساب مهنة المرقى العقارى :

لقد اضى المشرع الجزائرى بموجب القانون 04-11 الصفة التجارية على الاعمال المتعلقة بالترقية العقارية، وبذلك يعد كل متعامل فى الترقية العقارية تاجر الأمر الذى يستلزم ضرورة توافر الشروط المتطلبة قانونا لممارسة التجارة والزامية القيد فى السجل التجارى، بالإضافة إلى اكتساب صفة التاجر.

اولا: اكتساب صفة التاجر :

اقر القانون 04-11 ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعى او معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية¹، كما نصت المادة 19 من القانون 11-04 على انه :

يسمح لكل شخص طبيعى او معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية"، وذلك خلافا للقانون رقم 86-07 الذى عهد المجاز عمليات الترقية العقارية لكل من الجماعات المحلية والمؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية أو الخواص القائمون بالبناء الذاتى او الاشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

ثانيا: الأهلية التجارية:

حتى يمارس المرقى العقارى نشاطه يجب توفر سن الرشد وهذا طبقا للمادة 40 من القانون المدنى التى تشترط بلوغ 19 سنة كاملة لبلوغ سن الرشد، وان يكون متمتع بكامل قواه العقلية، و ان لا يكون مجبور عليها حتى يكون اهل لمباشرة حقوقه المدنية كما هو الحال فى ممارسة التجارة، اى لا بد من اكتمال سن الرشد وعدم اصابة المرقى العقارى بعارض من عوارض الأهلية المذكورة فى المادة 42 من القانون المدنى من اجل ممارسة التجارة وامتهانها وذلك حتى يتمتع بصفة التاجر.

¹شهرزاد بوسطة، المرجع السابق، ص: 122

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

فكل من بلغ سن الرشد يعتبر اهلا لممارسة التجارة ما لم تصب اهليته بعارض من عوارض الاهلية¹.

واستثناء يجوز للقاصر المرشد ذكرا او انثى البالغ من العمر سن 18 سنة كاملة ان يمارس التجارة متى حصل على اذن وليه كتابيا دعما لطلب المعنى فى السجل التجارى².

ثالثا: القيد فى السجل التجارى :

لا يكفى اكتساب صفة التاجر لممارسة هذه المهنة حيث لا يمكن لأى كان ان يدعى صفة المرقى العقارى او يمارس هذا النشاط ما لم يكن مقيدا فى السجل التجارى ويسلم له مستنسخ السجل الذى يعد سندا رسميا يؤهل بموجبه كل شخص طبيعى او معنوي لممارسة نشاط تجارى، كما انه لا يمكن الترخيص الا للمرقين العقارين المعتمدين والمسجلين فى السجل التجارى بالمبادرة بالمشاريع العقارية، مما يؤكد الزامية التسجيل فى السجل التجارى³.

الفرع الثانى: الشروط الخاصة لاكتساب مهنة المرقى العقارى :

اخضع القانون 04-11 مهنة المرقى العقارى لشروط بهدف تنظيمها حيث اشترط لممارستها الحصول على اعتماد مسبق والتسجيل فى الجدول الوطنى للمرقين العقارين.

اولا: الزامية الحصول على اعتماد مسبق:

طبقا للمادة 04 ف 2 من القانون 04-11، والتي تنص : "لا يمكن أيا كان ان يدعى صفة المرقى العقارى او يمارس هذه المهنة ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل فى الجدول الوطنى للمرقين العقارين".

¹المادة 40 من القانون المدنى الجزائرى، القانون التجارى

²المادة 05 من القانون المدنى الجزائرى، القانون التجارى

³المادة 04 من القانون 04-11.

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

ثانيا: الزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري بتسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ويعد ترخيصا لممارسة المهنة¹ والجهة المخولة بمسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين هو الوزير المكلف بالسكن وال عمران، وقد بينت المادة 24 من المرسوم 84-12 على انه بعد التقييد في السجل التجاري وحياسة الاعتماد تجب على المرقي العقاري التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، ويسلم شهادة التسجيل التي تمثل الترخيص لممارسة مهنة المرقي العقاري².

ثالثا: ان يكون المرقي العقاري من المحترفين وان تكون له قدرة مالية:

نصت المادة 12 من القانون 04-11 على انه: "يجب ان يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع او الايجار محترفون، يملكون مهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية، ويعتبر شرطا مهما جدا، وهذا الشرط سيؤدي الى استبعاد جميع الاشخاص الذين ليست لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية وكذا الاشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية للقيام بمشاريع عقارية ، وبالتالي إنهاؤها في الآجال المحددة في العقد.

رابعا: الاستعانة بخدمات مقاول:

¹المادة 23 من القانون 04-11، الذي ينظم نشاط الترقية العقارية
²المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2012.

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع، فهو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب اهمية كل مشروع ويكون ذلك بموجب عقد مقاوله، يبرم بين الطرفين¹ الغرض منه انجاز هذا المشروع.

خامسا: ألا يكون محل متابعة جزائية .

لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا للعقوبات المحددة في القانون أن يمارسوا نشاط الترقية العقارية وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية :

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية .
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتدليس وابتزاز أموال .
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد .
- رشوة الموظفين العموميين .
- شهادة الزور واليمين الكاذب والغش الضريبي .
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات .
- لا يجوز للمرقي العقاري التنازل على اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب كما لا يجوز له إدخال أي تعديل في الشغل او التسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطه أو تغيير المسير بدون ترخيص مسبق².

المطلب الثالث: شروط الخاصة ممارسة مهنة المرقي العقاري

الفرع الاول: الحصول على الاعتماد

¹تنص المادة 16 من القانون 04-11 على كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع او الايجار ملزم بالاستعانة بخدمات مؤهل قانونا حسب الهمة المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة

²أو محمد حياة، نفس المراجع، من 35-36

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

حدد المشرع فى المرسوم التنفيذى رقم 84-12 السالف الذكر الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على الاعتماد، والتي كانت تتم على مستوى الوزارة المكلفة بالسكن، ومن أجل تسهيل الإجراءات وتقليص أجالها قام المشرع بموجب المرسوم التنفيذى رقم 19-243 المؤرخ فى 08 سبتمبر سنة 2019، الذى يعدل ويتم المرسوم التنفيذى رقم 12-184¹ بتحويل صلاحية منح الاعتماد إلى الولاية.

تتمثل إجراءات منح الاعتماد فى تقديم طلب دراسة الطلب من طرف اللجنة المختصة، ثم صدور قرار منح الاعتماد، تتناولها فيما يلى:

أولاً- تقديم طلب

يجب على طالب الاعتماد إذا كان شخصاً طبيعياً أو على الممثل القانونى للشخص المعنوى إيداع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، مصحوباً بملف يتكون من مجموعة من الوثائق تثبت توافر الشروط السالفة الذكر، سواء بالنسبة للشخص الطبيعى أو المعنوى².

ثانياً-دراسة الطلب :

يتم دراسة طلب منح الاعتماد من طرف اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين³، التى تنشأ لدى الوالى⁴، حيث تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء

¹الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخة فى 15 سبتمبر سنة 2019.

²راجع فيما يخص الوثائق المطلوبة المادة 8 من المرسوم التنفيذى رقم 84-12، الذى يحدد كفيات منح الاعتماد الممارسة مهنة المرقى العقارى وكذا كفيات مسك الجدول الوطنى للمرقين العقاريين المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 19-243

³المادة 16 من المرسوم التنفيذى رقم 12-14 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 19-243، أما قبل تعديل المرسوم التنفيذى رقم 12- فقد كانت دراسة طلب الاعتماد تتم من طرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين التى تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن.

⁴المادة 14 من المرسوم التنفيذى رقم 84-12، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 19-243

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

الحاضرين فقط، وفي حالة تساوى عدد الأصوات يرجح صوت الرئيس¹، كما تخضع طلبات اعتماد المرقى العقارى إلى التحقيق الإدارى الذى تقوم به مصالح الأمن المختصة، التى يتعين عليها التعريف بإجابتها فى أجل أقصاه شهر (1)، ابتداء من تاريخ مراسلتها².

بعد دراسة الطلب يكون رأى اللجنة إما بالموافقة أو بالرفض المعلن³، حيث تدون مداوات اللجنة فى محاضر وتسجل فى سجل مرقم ومؤشر عليه، وترسل محاضر المداوات الموقعة من طرف اعضاء اللجنة إلى الوالى فى أجل ثمانية (08) أيام⁴.

ثالثا- صدور قرار الاعتماد :

عندما تبدي اللجنة رأياها بالموافقة يسلم الوالى الاعتماد لصاحب الطلب⁵، وفقا للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ 09 يناير سنة 2013، الذى يحدد نموذجى الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقارى⁶، حيث يتعين على الوالى الرد على طالبى الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب⁷.

أما فى حالة رفض طلب الاعتماد فيجب أن يكون الرفض مبررا ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل⁸، حيث يتم رفض الطلب إذا كان الطالب لا يستوفى الشروط المطلوبة، أو إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية، أو إذا كان التحقيق

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذى رقم 12-84

² المادة 10 من نفس المرسوم

³ المادة 21 من المرسوم التنفيذى رقم 12-84

⁴ المادة 22 من المرسوم التنفيذى رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 19-243

⁵ المادة 1/17 من المرسوم التنفيذى رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 19-243

⁶ الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة فى 14 مارس سنة 2013، المعدل بموجب القرار المؤرخ فى 16 أكتوبر سنة

2019 الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة فى 19 فبراير سنة 2020

⁷ المادة 09 من المرسوم التنفيذى رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 19-243

⁸ المادة 1/12 من المرسوم التنفيذى رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 19-243

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

الإداري سلبيا¹، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه بالرفض طعنا كتابيا لدى الوالي، من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه، أو الحصول على دراسة مكملة، ويتعين على الوالي الفصل في الطعن خلال شهرين (02) من تاريخ استلامه².

• يمكن تلخيص الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري:

1/ إلزامية الحصول على الاعتماد تستلزم المادة 6 من المرسوم رقم 84/12 لمنح الاعتماد لطلب ممارسة مهنة المرقى العقاري أن تتوفر فيه الشروط التالية:

✘ بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية .
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك .
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع ويقوم بهذا الإثبات قبل الانطلاق في إنجاز المشاريع وذلك وفق النموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك المتعلق باثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري .
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه .
- اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المهنية والمدنية للنشاطات .
- اثبات كفاءات مهنية ويقصد بها حيازة شهادات عليها في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو أي

¹المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12

²المادة 2/12-3 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

مجال تقنى آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقارى عندما لا يستوفى طالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط .

✖ بالنسبة للشخص المعنوي :

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائرى .
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه .
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04/11 كما يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية الخاصة بالشخص الطبيعى المذكورة أعلاه ، وزيادة على هذه الشروط يجب أن تتوفر لدى طالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجارى تسمح بممارسة لائقة ومعقولة وتكون مجهزة وهذا ما أكدت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذى رقم 1.84/12¹

الفرع الثانى: التسجيل فى السجل التجارى :

يشترط لممارسة مهنة المرقى العقارى أن يكون الشخص تاجر أى أن يكون مكتسبا صفة التاجر وفقا لما تتضمنه نصوص القانون التجارى الجزائرى وبالتالي القيد فى السجل التجارى، وعليه سنتناول فى هذا الفرع أولا إجراءات القيد فى السجل التجارى، وثانيا الآثار المترتبة عن اكتساب المرقى العقارى لصفة التاجر .

أولا: إجراءات القيد فى السجل التجارى :

يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد فى السجل التجارى، والذي يتم وفقا للإجراءات القانونية المحددة فى المرسوم التنفيذى رقم

¹أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 34-35

الفصل الأول ماهية المرفقي العقاري ونظامه القانوني

15-111 المؤرخ في 03 مايو سنة 2015، الذي يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري¹.

حيث يتم قيد صاحب الاعتماد في السجل التجاري إذا كان شخصا طبيعيا على أساس طلب ممضى ومحزر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، مرفقا بإثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، وذلك بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار²، أما إذا كان صاحب الاعتماد شخصا معنويا، فيتم قيده في السجل التجاري على أساس طلب ممضى ومحزر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، مرفقا بالوثائق الآتية:

- نسخة من القانون الأساسي المتضمن تأسيس الشركة.

- نسخة من إعلان نشر القانون الأساسي للشركة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.

- إثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار³.

وبالإضافة إلى ذلك يجب أن يتضمن ملف التسجيل في السجل التجاري نسخة من الاعتماد تطبيقا للقواعد العامة التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 غشت سنة 2015، الذي يحدد شروط وكفاءات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري⁴، المعدل والمتمم⁵، حيث تنص المادة 4 مكرر منه على (الأنشطة والمهن المؤطرة بأحكام تشريعية تنص صراحة على أن الاعتماد أو

¹الجريدة الرسمية، العدد 24 المؤرخة في 13 مايو سنة 2015

²المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، الذي يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري.
المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي³

⁴الجريدة الرسمية، العدد 48 المؤرخة في 9 سبتمبر سنة 2015

⁵بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-355 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2020 الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 6 ديسمبر سنة 2020.

الفصل الأول ماهية المرقي العقاري ونظامه القانوني

الرخصة المسلمين من الإدارة أو الهيئة المؤهلة، يجب أن يتم الحصول عليها قبل التسجيل في السجل التجاري، يكون طالب التسجيل ملزما في هذه الحالة ، بإرفاق نسخة من الاعتماد أو الرخصة المطلوبين بملف التسجيل في السجل التجاري)¹.

ثانيا: الآثار المترتبة على اكتساب المرقي العقاري لصفة التاجر :

يلتزم المرقي العقاري بصفته تاجرا بمسك الدفاتر التجارية، وهي عبارة عن سجلات يقيد فيها التاجر عملياته التجارية حيث يمكن من خلالها معرفة المركز المالي للتاجر، وتنقسم الدفاتر التجارية إلى دفاتر إلزامية وأخرى اختيارية².

حيث الزم المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر بمسك دفتر لليومية يقيد فيه يوما بيوم عمليات المقابلة، أو أن يراجع على الأقل نتائج هذه العمليات شهريا، بشرط أن يحتفظ في هذه الحالة بكافة الوثائق التي يمكن معها مراجعة تلك العمليات يوميا³، كما الزمه أيضا أن يجري سنويا جردا لعناصر أصول وخصوم مقاولته، وأن يقفل كافة حساباته بقصد إعداد الميزانية وحساب النتائج، وتوضح بعد ذلك هذه الميزانية وحساب النتائج في دفتر الجرد⁴.

كما يمكن للمرقي العقاري مسك دفاتر اختيارية غير منصوص عليها في القانون، لكنها تكون مساعدة في تنظيم أعماله التجارية جرت العادة على مسكها⁵، مثل دفتر المسودة الذي يقيد فيه جميع العمليات التي يقوم بها قبل وضعها في دفتر اليومية

¹المدرجة بموجب المادة 4 من نفس المرسوم.

²البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية 2011، ص 49.

³المادة 9 من القانون التجاري

⁴المادة 10 من نفس القانون

⁵مسكر سهام التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري

وزراعي جامعة قسنطينة، الجزائر 2016، ص 60

الفصل الأول ماهية المرقى العقارى ونظامه القانونى

بانظام، ودفتر الأوراق التجارية الذى تقيد فيه تواريخ سحبها واستحقاقها، وكذا دفتر الأستاذ الذى تصب فيه كل الدفاتر السابقة التى تبين واقع الميزانية التجارية للترقية.¹ وبالإضافة إلى مسك الدفاتر التجارية يترتب على اكتساب المرقى العقارى لصفة التاجر خضوعه لأحكام الإفلاس والتصفية القضائية فى حالة توقفه عن أداء التزاماته، وذلك ما تضمنته المواد من 215 إلى 230 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجارى.

خلاصة الفصل

يتضح من خلال هذا الفصل أن المشرع الجزائرى عمل من خلال القانون رقم 04-11 على وضع إطار قانونى واضح لمهنة المرقى العقارى، نظراً للدور الحيوى الذى يلعبه فى تحقيق التنمية العمرانية وتلبية حاجيات المجتمع من السكن والمرافق العقارية، وقد تم التطرق فى هذا الفصل أولاً إلى مفهوم المرقى العقارى من خلال التعريف به، وبيان أنواعه، وتوضيح الطبيعة القانونية لمهنته التى تتميز بخصوصية كبيرة بالنظر إلى التزاماتها المالية والفنية والقانونية.

كما تناولنا شروط اكتساب صفة المرقى العقارى، حيث تم التطرق إلى المهام التى يتولاها فى إطار إنجاز المشاريع العقارية، وكذا الشروط العامة والخاصة التى يجب توافرها لممارسة هذه المهنة لضمان كفاءة المرقين العقارين وقدرتهم على الالتزام بالقوانين وحماية حقوق المستفيدين.

وبالتالى فإن تنظيم صفة المرقى العقارى وإخضاعه لشروط دقيقة يهدف إلى خلق توازن بين متطلبات السوق العقارية وحقوق المستفيدين وضمان إنجاز مشاريع

¹دادية توصيل القانون التجارى - الأعمال التجارية، التاجر المحل التجارى، الطبعة الثالثة، دار هومه الجزائر، 1999، ص137

الفصل الأول ماهية المرقى العقاري ونظامه القانوني

عقارية مطابقة للمعايير القانونية والفنية بما يخدم الصالح العام ويعزز الثقة في قطاع الترقية العقارية.

الفصل الثاني:

التزامات المرقبي العقاري

الفصل الثاني التزامات المرقى العقاري

بعد تحديد مفهوم المرقى العقاري وبيان شروط اكتساب صفته وفقاً لأحكام القانون رقم 04-11، يقتضي البحث التعمق أكثر في دراسة الحقوق والالتزامات المترتبة عن ممارسته لنشاط الترقية العقارية، باعتبارها المحور الأساسي الذي يعكس مدى احترام المرقين العقاريين للنصوص القانونية وضمان تحقيق الأهداف المرجوة من مشاريعهم. فقد حدد المشرع الجزائري في هذا الإطار حقوقاً تكفل للمرقى العقاري ممارسة نشاطه في ظروف مناسبة تضمن له تحقيق أرباح مشروعة، مقابل التزامات صارمة تحمي حقوق المستفيدين والدولة وتضمن إنجاز مشاريع عقارية مطابقة للمعايير التقنية والقانونية. كما يُعد نشاط المرقى العقاري العمود الفقري للترقية العقارية بصفة عامة، إذ يتطلب احتراماً للمعايير الفنية والتنظيمية والتعاقدية لضمان جودة الأشغال وتسليمها في الآجال المحددة. لذلك سيتم تخصيص هذا الفصل لدراسة التزامات المرقى العقاري من خلال بحثين أساسيين: يُعنى المبحث الأول بدراسة حقوق والتزامات المرقى العقاري في إطار ممارسته لنشاط الترقية العقارية، في حين يتناول المبحث الثاني مختلف الجوانب العملية والتنظيمية لنشاط المرقى العقاري في السوق العقارية الجزائرية، وما يرتبط بها من التزامات ميدانية وإجرائية.

المبحث الأول: حقوق والتزامات المرقى العقاري في الترقية العقارية

يُعتبر تحديد حقوق والتزامات المرقى العقاري من أهم الركائز التي يقوم عليها تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، إذ يُلزمه القانون بمجموعة من الالتزامات القانونية والفنية التي تضمن جودة إنجاز المشاريع العقارية وحماية حقوق المستفيدين من جهة، كما يضمن له القانون بالمقابل حقوقاً تمكّنه من مباشرة أعماله وتحقيق عائدات مالية في إطار من الشرعية والشفافية من جهة أخرى.

ويُبرز القانون رقم 04-11 هذه الجوانب بشكل مفصّل، من خلال إلزام المرقى باحترام الشروط التعاقدية والفنية ومواعيد الإنجاز، وضمان العيوب الخفية، وغيرها من الالتزامات

الفصل الثاني التزامات المرقى العقاري

الجوهريّة التي تكفل سلامة المباني وثقة المستخدمين، وفي المقابل منح المشرع للمرقى العقاري جملة من الحقوق التي تضمن له حرية التصرف في نشاطه واسترداد مستحقّاته الماليّة والتمتع بالحماية القانونيّة أثناء ممارسة مهنته.

و انطلاقاً من ذلك سيتناول هذا المبحث بالتحليل محورين أساسيين: يُخصّص المطلب الأول لدراسة التزامات المرقى العقاري بمختلف أنواعها وأبعادها، بينما يُعنى المطلب الثاني ببيان حقوق المرقى العقاري التي كفلها له القانون لممارسة نشاطه في ظروف مناسبة ومحمية قانونياً.

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري :

تنقسم هذه الالتزامات إلى نوعين التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو أثناء إنجاز المشروع، والتزامات تعتبر كضمانات يوفرها المرقى الهدف منها حماية المقتني، و للتوضيح أكثر فإننا سنتطرق لها كما يلي:

الفرع الأول: الحصول على ترخيص إداري :

حسب المادة 04 من القانون رقم 11-04 على " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري ، بالمبادرة بالمشاريع العقاريّة " ، ولكن لا يمكن للمرقى العقاري أن يبادر بمشروع عقاري ويبدأ في إنجازه ، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري ، وكذلك الأمر بالنسبة إلى ترميم عقار أو إعداد التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة ، كل هاته العمليات لا تتم دون الحصول على تصريح إداري مسبق.¹

الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة والعمران :

نظراً لتقشي البناء الفوضوي الذي يعتبر ظاهرة أساسية في الجزائر ، لعدم احترام الهيئات المختصة بالمخططات العمرانية والقائمين بالمشاريع العقاريّة لقواعد البناء والتهيئة و التعمير ، فإن المشرع نص في المادة 09 من القانون التوجيهي للمدينة أن من أهداف القانون

¹المادة 04 من القانون 11-04، المرجع السابق

الفصل الثاني التزامات المرقى العقاري

" وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفة المدينة ، ترقية المسح العقاري و تطويره " .¹

كما أخضع المشرع الجزائري الترقية في القانون رقم 11-04 في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، كما يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار ، نفس الشيء بالنسبة لباقي عمليات الترقية العقارية المتمثلة في :

إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة، إذا يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني و الجمالي للمدينة².

الفرع الثالث: الاستعانة بخدمات المقاول :

يلتزم المرقى العقاري بالاستعانة بخدمات المقاول مؤهل قانونا وذلك طبقا للقانون 11-04 حيث يربط المرقى العقاري بالمقاول عقد مقاوله و قد تم تعريفه قانونا في المادة 549 من قانون المدني كالتالي: " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل يتعهد به المتعاقد الآخر."³

الفرع الرابع:خضوع المرقى العقاري لقواعد العقد الشكلية.

يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها وفي طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي.

¹المادة 09 من قانون رقم 06-06- يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

²المادة 05 من القانون 11-04، مرجع سابق.

³المادة 549 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975 ، العدد 78 ، المعدل و المتمم بالأمر 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية لسنة 2005، العدد 44 ، المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

وقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه.¹

و لقد أكد المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ، أن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، تكون دائماً في شكل عقد رسمي ، يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع و سعرالبيع .²

في عمليات الترقية العقارية ، يأخذ العقد إما شكل عقد حفظ الحق او عقد البيع بناء على التصاميم و قد حدد المشرع كلا الشكلين ، فعقد حفظ الحق هو (عقد يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، أما عقد البيع بناء على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء فإنه عقد يتم فيه تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب ، موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز لكن إذا لجا المرقي لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء ، فإنه لا يمكن إبرام عقد البيع بناء التصاميم)³.

الفرع الخامس: التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعته في

الأماكن المخصصة للإشهار :

نصت المادة 41 من القانون 04-11 على: " يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعته العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك

¹المادة 324 من الأمر 58-75، المرجع نفسه.

²المادة 324 مكرر من الأمر 58-75، المرجع السابق.

³سعيداني لوناسي، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 04-11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ملتقى يومي 27-28 فيفري 2012، ص 05

قبل أي عرض للبيع¹، وأضافت المادة 47 الفقرة 4 من نفس القانون عدم اللجوء للإشهار الكاذب واستغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني، والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.²

الفرع السادس: الالتزام بالضمان :

تكمن أهمية الالتزام بالضمان المعماري في تأمين السلامة العامة، حيث يقوم المعمارين على بذل أقصى درجة ممكنة من العناية في تأدية عملهم حتى يبقى البناء سليما و خاليا من العيوب، و ذلك لتفادي المخاطر المترتبة عن حوادث سقوطها ، و التي تلحق الكثير من الأضرار في الأرواح والأموال و هذا ما جعل المشرع الجزائري حريصا على توفير حماية قوية للمشاريع العقارية نظرا للأهمية الاجتماعية و الاقتصادية البالغة لمتانة المباني و سلامتها³، وهذا يتجلى من خلال نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري التي أكدت على مبدأ الضمان ، حيث يشترك المهندس المعماري و المقاولين في المسؤولية بالتضامن، عن ما يحدث خلال عشر سنوات من تقدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، حتى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ، كما يشمل الضمان أيضا المباني والمنشآت التي يكون بها عيوب تهدد متانة البناء وسلامته، وتبدأ مدة السنوات العشرة من وقت تسلم العمل نهائيا⁴.

ونص القانون رقم 04-11 على وجوب الضمان حيث يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه، اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان كل من تسديد الدفعات التي يلتزم بأدائها المكتبين في شكل تسبيقات، و ضمان إتمام الأشغال، و ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية.

¹المادة 41 من القانون 04-11، المرجع السابق.

²المادة 47 من القانون 04-11، المرجع نفسه.

³سعيداني لوناسي، المرجع السابق من 05 .

⁴المادة 554 من الأمر 75-58 بالمرجع السابق .

المطلب الثاني: حقوق المرقي العقاري:

كون المرقي العقاري تاجرا ، فإن من أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني أو المكتتب و بالتالي يجب على هذا الأخير أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق وأن اتفق عليها ، كما يجب على المكتتبين وأصحاب حفظ الحق احترام بنود نظام الملكية ، كما يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع ، في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية.¹

الفرع الأول: الحق في الحصول على المستحقات المالية:

هو حق للمرقي العقاري في الترقية العقارية وفي المقابل يعد من أهم التزامات المكتتب وصاحب الحق حيث يقوم بتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار حيث يتعين في عقد حفظ الحق على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري لا يتجاوز عشرون بالمئة (20%) من السعر التقديري للعقار، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون رقم 04-11 أن مبلغ التسبيق يودع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم المرقي العقاري لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية²، إلا أن المادة 52 من القانون نفسه تقضي بأنه يتعين على صاحب حفظ الحقدف تسبيق نقدي للمرقي العقاري³، حيث لا يمكن لهذا الأخير أن يطالب بأي تسبيق نقدي قبل توقيع عقد البيع ، و ذلك لوضع حد للاحتيالات التي تعرض لها آلاف المواطنين من قبل المرقيين العقاريين ، و هذه الاحتياالات لا تظهر إلا بعد لجوء المواطنين إلى العدالة لاسترجاع حقوقهم، ومن بين هذه الاحتياالات حصول المرقيين العقاريين على تقسيط من

¹سعيداني لوناسي ، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 04-11 ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ملتقى يومي 27-28 فيفري 2012، ص03

²المادة 27 من قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 ، مرجع سابق

³المادة 52 من قانون 04-11، المرجع نفسه.

الفصل الثاني التزامات المرقي العقاري

المبلغ قبل بداية المشروع ، ثم الهروب بأموال المواطنين ، و بسبب عدم وجود ضمان فإنهم لا يحصلون على التعويض ، إلا إذا كان المرقي العقاري يملك قطعة أرض في هذه الحالة يتم بيعها في المزاد العلني ومن ثم يقسم ثمنها على المواطنين ضحايا الاحتيال ، و هناك أيضا صورة أخرى من صور الاحتيال ، تتمثل في بيع المرقي العقاري لعقار واحد لأكثر من مشتري ، كما ان رفض المرقي لتوقيع العقود ، يعد احتيالا لأن المكتتب يلزم بدفع مبالغ اضافية حتى يتمكن من الحصول على السكن في الأجل المحدد¹.

الفرع الثاني: الحق في فسخ العقد :

إذا لم يتم صاحب الحق التزاماته فإن القانون أعطى للمرقي العقاري الحق في طلب فسخ العقد في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري ، وذلك بعد اذارين متتالين مدة كل واحد منهما شهر واحد ، حيث يبلغان عن طريق محضر قضائي².

و في حالة عدم الرد فإنه يتم فسخ عقد حفظ الحق ، أما في عقد البيع على التصاميم فإنه في حالة عدم دفع المكتتب للتسديدات المستحقة عليه في أجال المنصوص عليها جاز للمرقي استعمال حقه في توقيع عقوبة على المبلغ المستحق ، وإذا لم يسدد المكتتب دفعتين متتالين ، فإن العقد يفسخ بحكم القانون و ذلك بعد إذارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يبلغان عن طريق محضر قضائي³.

المبحث الثاني: نشاط المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية

يُعد نشاط المرقي العقاري حجر الأساس في إنجاز المشاريع العقارية وتحقيق أهداف الترقية العمرانية، إذ يتطلب هذا النشاط إدارة فعّالة للموارد المالية والبشرية والالتزام بالضوابط

¹سعيداني لوناتسي، المرجع السابق، ص 07

²عبد الحليم بن المشري خريد علواش التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد ، جامعة محمد خيضر ، ملتي فيفري

2012 ، ص 19.

³المادة 53 الفقرة 02 ، من قانون 11-04

الفصل الثاني التزامات المرقى العقاري

القانونية والفنية لضمان إخراج مشاريع عقارية مطابقة للمواصفات ومحقة لرضا المستفيدين ، ولأجل ذلك لم يكتفِ المشرع الجزائري ببيان التزامات وحقوق المرقى العقاري فقط ، بل أحاط نشاطه بمجموعة من الضوابط والآليات التي تضمن حسن تسييره وتمويله ومتابعته من الناحية القانونية.

فمن جهة يُعتبر التمويل من أبرز التحديات التي تواجه المرقى العقاري لإنجاز مشاريعه، الأمر الذي استوجب تنظيم آليات تمويل نشاطه وضبط مصادرها وشروطها بما يضمن استمرارية العمل وجودة الإنجاز، ومن جهة أخرى فرض القانون جملة من التأمينات القانونية التي تُلزم المرقى باحترام التزاماته وتمنح المستفيدين ضمانات لحماية حقوقهم ، كما لم يغفل المشرع عن وضع عقوبات جزائية رادعة لكل مرقى يُخلّ بالقوانين والضوابط التنظيمية بهدف ردع المخالفات وضمان مصداقية القطاع العقاري.

وانطلاقاً من ذلك سيتناول هذا المبحث نشاط المرقى العقاري في الترقية العقارية عبر ثلاث مطالب أساسية: يُعنى **المطلب الأول** بآليات تمويل المرقى العقاري لمشاريعه، بينما يتناول **المطلب الثاني** التأمينات القانونية التي تحيط بنشاطه لحماية حقوق الأطراف المتعاقدة، ويختص **المطلب الثالث** ببيان العقوبات الجزائية المقررة قانوناً للمرقى العقاري في حال الإخلال بالتزاماته أو خرق الأحكام القانونية المنظمة للنشاط .

المطلب الأول: آلية تمويل المرقى العقاري في الترقية العقارية :

تعتبر ترقية العقار من أم المواضيع التي تهتم بها الدولة ذلك من أجل تطوير وإحداث النسيج العمراني الوطني و تحقيق سياسة التنمية الوطنية الشاملة ، التي تخوضها الدولة و حتى يتحقق ذلك نجد أن الدولة كرسّت العديد من الوسائل التي تهدف إلى اقتناء العقار في مجال المقاوله ، وذلك وفقاً لمقاييس و مقتضيات البناء الحضري بشكل يحفظ سلامة الفضاء العمراني و يحقق تطلعات المواطن وهذا بهدف ترقية الاستثمار في مجال السكن بالإضافة

إلى تشجيع عملية اقتناء العقار¹، وذلك عن طريق وضع نظام خاص بتمويل المرقى العقاري وهذا النظام يشمل الهيئات التي تقوم بتمويل المرقى العقاري بالإضافة إلى طرق التمويل وكذلك الضمانات الممنوحة في إطار تمويل الترقية العقارية وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الهيئات المالية التي تمول المرقى العقاري :

نظام التمويل العقاري يتطلب وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في مجال السكن و يكون هذا التمويل في بناء أو تحسين أو ترميم أو شراء المساكن والمباني المتخصصة للنشاط التجاري، وهذا ما يتطلب تدخل هيئات مؤهلة لتمويل مثل هذه المهام المنجزة في إطار الترقية العقارية، و التي أصبح مجال تدخلها واسع ليتسع معه تمويل مشاريع السكن بمختلف أنواعه، وسنتطرق لهذه المهام و الهيئاتو ذلك نظرا لأهميتها في الميدان العقاري².

أولاً- البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في تمويل المرقى العقاري

لعبت البنوك والمؤسسات دورا هاما في مجال تمويل المرقى العقاري لضمان حسن تنفيذه لمهامه، خاصة في ضل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية، التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع العقارية و تسويقها، فكانت البنوك والمؤسسات المالية السبابة في مجال التمويل العقاري، وأهم هذه المؤسسات المالية هي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط³.

1/ البنوك :

¹فايزة رحمانى ، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص

²فايزة رحمانى ، المرجع السابق ، ص 16 .

³المرجع نفسه، ص17

الفصل الثاني التزامات المرقي العقاري

وضعت الدولة بعد سنة 1989 عدة إصلاحات مست المحيط المالي، مما أدى إلى إعادة هيكلة النظام البنكي و تحديث نشاطه عن طريق إصدار القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، و أصبحت في ظلّه القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن، فنجد المتطلبات المالية للسكن سنويا كانت تقدر بـ 70% إلى 80% من إجمالي الاعتمادات الممنوحة من البنوك على المدى الطويل و المتوسط بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة ، هذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات ، وتقوم المؤسسات المالية والبنوك بمنح القروض العقارية عموماً بتوفر ثلاثة أنواع من الضمانات، والتي تتمثل في التأمين ، الضمانات العينية والضمانات الشخصية¹،

حيث يتعلق التأمين بالشخص المقترض والذي يشترط عليه البنك الممول أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل ضد المخاطر و الوفاة والعجز، إلى جانب التأمين على العقار موضوع القرض من الأخطار الناجمة عن الحرائق، وفي حالة القروض الممنوحة للمرقين العقاريين فإنه تؤمن البنائيات قيد الانجاز من قبل المقاولين و المهندسين المعماريين ليتحملوا المسؤولية العشرية، أما التأمينات العينية فتكمن في الرهن المنشئ على العقار محل التمويل و المنصوص عليه في القانون المدني و يمكن للبنك كذلك أن يطلب ضمانات شخصية تتمثل في الكفالة وهذا من أجل تحقيق أكبر ضمانات له ولأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل عمليات الترقية العقارية فقد أنشأت مؤسسات و شركات تضمن القروض الممنوحة من طرف هذه البنوك لتغطية المخاطر الناتجة عن عدم التسديد².

2/ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته ممول في الترقية العقارية :

¹فايزة رحمانى، المرجع السابق ص 17 .

²مرجع نفسه ، ص 18 19 .

الفصل الثاني التزامات المرقي العقاري

يعد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من أهم الممولين لمشاريع الترقية العقارية حيث يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و يعتبر تاجرا في علاقته مع الغير، وقد اهتم الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن الخاصة بمجال تمويل المساكن الذاتية أو البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية، و بحلول سنة 1997 أصبح مجال تدخل هذا الصندوق واسعا في مجال الاستثمار العقاري و خاصة في قطاع الترقية العقارية أين يحصل على ترخيص كبنك، وبتحويله إلى بنك ركز أكثر على تمويل البناءات و النشاطات المرتبطة بها لاسيما انجاز الأملاك العقارية أو تجديدها، ويصل تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط باعتباره بنك في حدود 80% من القيمة الإجمالية لمشروع الترقية العقارية، ويمكن أن يصل إلى 90% كما يساهم هذا الصندوق أو البنك في تمويل شراء أراضي الترقية العقارية، وما يقال عن البنوك بصفة عامة يقال عن هذا الصندوق أيضا باعتباره هو الآخر بنكا، و هذا من حيث الضمانات التي يوفرها في منحه القروض و تمويله للمشاريع عن طريق التأمين أو الضمان الرهنى للعقار محل التمويل¹.

ثانيا-المؤسسات المدعمة لتمويل المرقي العقاري :

تم إحداث هذه المؤسسات ضمنا للقروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالإضافة إلى ضمان التمويلات الرهنية المتعلقة بعمليات النشاط العقاري، و هذا بهدف تحقيق مبدأ الائتمان في المعاملات العقارية ، ومنه يستوجب التعرف على هذه المؤسسات أو الشركات وإدراك مدى مساهمتها في تدعيم مشاريع المرقي العقاري .

1/صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

وهو عبارة عن هيئة مختصة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ذو طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح ، والدور الأساسي لصندوق الضمان مرتبط بكل ما يتعلق بالبيع بناء على التصاميم ، حيث يتولى ضمان التسديدات المسبقة التي يدفعها المشترون

¹عريب باي يزيد ، الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر -2010
2009، ص 40 .

إلى المرقيين العقاريين على أساس هذا البيع ، و هذا في حالة ثبوت العجز المادي للمرقي أو إفلاسه ، وفاته أو احتياله أو لأي سبب عارض ، فيحل صندوق الضمان محل المشتري فيما يخص ديونه على المرقي العقاري ، في حدود مصاريفه الحقيقية ، و رغم أهمية هذا الصندوق في التأمين المتعلق بالبيع بناء على التصاميم ، إلا أنه لم يكن ساري المفعول آنذاك ، وتم تعويضه بشركات التأمين و المؤسسات المصرفية إلى غاية تنصيبه سنة 2000¹ .

2/ شركة ضمان القرض العقاري :

تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت بتاريخ 05-10-1997 بمساهمة كل من البنوك وشركات التأمين وهذا استنادا لنص المادة 14 فقرة 03 من القانون 88-01 و التي جاء فيها : " تنشأ المؤسسة العمومية الاقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عن مؤسسات عمومية اقتصادية أخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقا للقوانين الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال المشترطة قانونا " ، ومنه فإن شركة ضمان القرض العقاري أنشئت بين مساهميها البنوك و شركات التأمين كما تنشأ أي مؤسسة عمومية اقتصادية، وبالتالي تخضع في تسييرها لنفس الأحكام المسيرة لهذه المؤسسات العمومية، وتتولى شركة ضمان القرض العقاري ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، وتضمن التمويلان الرهنية المقدمة في إطار الترقية العقارية ومشاريع السكن بصفة عامة ، وتمنح هذالشركة للبنوك والمؤسسات المالية ضمانا بسيطا موجه لتغطية حالة العسر النهائي للمقترض ، وضمانا كليا موجه لتغطية حالة العسر المؤقتة أو التأخير في التسديد مع الحق في الحلول في الحقوق الرهنية².

3/ شركة إعادة التمويل الرهني :

¹فايزة رحمانى ، المرجع السابق، ص 17، 18،

²عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 44

الفصل الثاني التزامات المرقي العقاري

تأسست هذه الشركة بترخيص من مجلس النقد و القرض في 27-11-1997 تعتبر مؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي ، تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤقتة من قبل شركة ضمان القروض العقارية و الديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية ، لذا فهي تعمل على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين و بالتالي تحفيز البنوك والمؤسسات المالية وتشجيع المنافسة بينهما لترقية نظام تمويل السكن وتطوير سوق الرهون ، وآلية عمل شركة إعادة التمويل الرهني تتمثل في أنها تقوم بإعادة تمويل القروض و الديون الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية و تحل محل البنوك في اخذ الرهن المقيد للعقار محل التمويل لتستعمله كضمان لها في استيفاء ديونها ، و يشترط أن يكون هذا الضمان مقيدا ومشهراً وفقاً لأحكام القانون حتى ينتج آثاره و تستوفي منه شركة إعادة التمويل الرهني حقوقها بالقدر المطلوب¹.

ثالثاً-الصندوق الوطني للسكن :

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144، على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعتبر الصندوق تاجراً في علاقته مع الغير.

وما يلاحظ على الصندوق الوطني للسكن انه يعمل على ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي و تحديد سياسة تمويله، والذي يعد هو الآخر من بين نشاطات الترقية العقارية فهو يعتني بأصحاب الدخل المحدود لإعانتهم مالياً من أجل الحصول على سكن من هذا الطابع عن طريق مساعدات مالية و تخفيض في نسب الفوائد و تمديد مدة تسديد القرض ولا يكون الدعم المالي للصندوق مانعاً لأي مساعدة مالية أخرى لصالح المستفيدين ، وبهذا فإن

¹المرجع نفسه، ص 44.

الفصل الثاني التزامات المرقى العقاري

الصندوق يعمل على تشجيع ودفع الترقية العقارية عن طريق تقوية الطلب على هذه السكنات للفئة المعنية بها¹.

الفرع الثاني: كفيات تمويل المرقى العقاري :

حتى تكون سياسة التمويل العقاري ناجحة تم إيجاد آليات لتنظيم هذه العملية وذلك باتخاذ أساليب وطرق خاصة في ميدان الترقية العقارية و مجال السكن بصفة عامة ، لأن نشاط الترقية العقارية يتطلب وجود رؤوس أموال كافية حتى تتحقق سياسة التنمية الوطنية الشاملة للدولة ، فإلى جانب ما يوفره المرقى العقاري العمليات الإنجاز والتجديد فإنه يحتاج إلى أموال إضافية ، و هذه الأموال يتحصل عليها في شكل قروض أو دعم مالي.

أولاً-القروض الموجهة لتمويل المرقى العقاري :

تقوم المؤسسات المالية بتقديم البنوك وفق معايير محددة وذلك من حيث مبلغ القرض و الشخص المقترض و مدة القرض ونسبة الفوائد حيث يمكن لكل شخص طبيعي الحصول على قروض ممنوحة من المؤسسات المصرفية والمالية لتغطية عجزه المالي في شراء السكنات أو المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وهذا بعد حصوله على عقد البيع المنجز في إطار الترقية العقارية ، كالبيع بناء على التصاميم أو البيع بالإيجار، وإثبات مشاركة شخصية منه مقدرة بـ20% من الكلفة التقديرية للسكن ،بالإضافة إلى إثبات مستوى من المداخل التي تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها.

ثانياً-الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية :

إن القروض العقارية التي يتحصل عليها المرقى العقاري والمستفيد في مجال الترقية العقارية من قبل البنوك والمؤسسات المالية قد لا تكون كافية لتغطية تكاليف الانجاز أو شراء مسكن ، لذلك وجد نظام يدهم هذه القروض و يكملها ويتمثل في الدعم المالي أو

¹عربي باي بزید، المرجع السابق ، ص 46 .

الفصل الثاني التزامات المرقى العقاري

المساعدة المالية التي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط و المحدود، والمرشحين عادة لامتلاك الطابع الاجتماعي كما تتمثل هذه المساعدة أيضا في التسهيلات و التخفيضات الضريبية على المعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة ، وقد عرف القرار الوزاري المؤرخ في 25-11-2000 الدعم المالي على أنه " يتمثل في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها إما للمستفيد مباشرة ، وإما عن طريق هيئة اقراض مالية من اجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي " ويعتبر الصندوق الوطني للسكن هو المتكفل بهذه المساعدات المالية الممنوحة لأصحاب الدخل الضعيف و المتوسط كما يعمل في حالة القروض الممنوحة لهم بتمديد مدة إعادة تسديدها و تخفيض نسبة الفوائد المرجوة منها وللحصول على هذه المساعدة المالية يجب توفر عدة شروط تتمثل في : أن يكون المستفيد بدون سكن ولم يستفيد من قبل من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة مالية من الدولة مخصصة للسكن، يجب إثبات دخلا شهريا لا يفوق ستة (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.¹

المطلب الثاني: التأمينات الواردة على نشاط المرقى العقاري :

إن الضمانات التي تمتاز بها البنوك والمؤسسات المالية في تمويلها للمرقى العقاري، و تتمثل في كل التأمينات العينية بالإضافة إلى التأمينات الشخصية حيث سنتطرق لها كالتالي:

الفرع الأول: التأمينات العينية :

تلجأ البنوك والمؤسسات المالية إلى هذا النوع من التأمينات ، حتى تضمن استيفاء ديونها و تحصيلها من المستفيدين وكذلك من المرقين العقاريين ، و تتمثل هذه التأمينات أساسا في رهن العقار او البناءات محل التمويل و الحصول على هذا العقار المرهون كضمان ويتم ذلك عن طريق :

¹عربي باي يزيد ، المرجع السابق، 50 .

أولا -الرهن الحيازي :

وهو عقد يلتزم به الشخص ضمانا لدين عليه أو على غيره بأن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوّله حبس الشيء إلى أن يستوى الدين، وأن يتقدم الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاض حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون¹، و يستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية حيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها، وهذا بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطبقة في هذا المجال، إلا أن هذا النوع من الرهن تلجأ إليه البنوك والمؤسسات المالية كثيرا في ضمان قروضها من المرقين العقاريين، وكذلك من المستفيدين في الترقية العقارية بقدر ما تؤسسلصالحها رهن قانوني على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل، لأن الرهن الحيازي للأرض محل التمويل يتعذر تطبيقه، حيث يتعارض مع الغرض المرجو من التمويل وهو تمكين المشتري من استخدام العقار .

ثانيا - الرهن الاتفاقي :

الرهن الإتفاقي هو عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا، والدائن هنا هي البنوك و المؤسسات المالية الممولة لنشاط المرقي العقاري، ويتم بموجبه الحصول على العقار كضمان الديون وقروض هذه المؤسسات من طرف المدين نفسه أو شخص آخر غير المدين الأصلي، و هذا طبقا لما نصت عليه المادة 884 من القانون المدني، وتسري على هذا الرهن أحكام الرهن القانوني و الرسمي بصورة عامة من حيث إجراءات التسجيل و التجديد وغيرها ، وتجدر الإشارة إلى أن الرهن الأكثر استعمالا من قبل البنوك والمؤسسات المالية لضمان قروضها العقارية يكمن في الرهن القانوني ، وهو الرهن الذي تمتاز به البنوك والمؤسسات المالية عن بقية الدائنين الآخرين في تحصيل و استيفاء ديونها.²

¹مادة 948 من الأمر 75-58 ، المرجع السابق .

²المادة 884 من الأمر 75-58 ، المرجع السابق .

ثالثا - الرهن القانوني :

حسب نص المادة 19 من القانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض على أنه : " ينشأ الرهن العقاري على الأموال الغير منقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون المترتبة لها و الالتزامات المتخذة تجاهها ، هذا الرهن هو نفسه الرهن الرسمي الذي نص عليه القانون المدني في المادة 882 و الذي عرفه بأنه عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون " ¹ ، إلا أن الاختلاف بين الرهنين يكمن في الطرف الدائن، فالدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك والمؤسسات المالية ، لذا فهذا الرهن المؤسس لصالحها وهي التي تتكفل بعقده دون تدخل موثق، كما أن مدة إعفائه من التجديد هي ثلاثين عاما على عكس تسجيلات الرهن بصفة عامة فهي تحتفظ لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء الأجل²، أما تسجيل هذا الرهن فإنه يتم وفق الأحكام القانونية التي تطبق على السجل العقاري ، ويتم قيده بالمحافظة العقارية المختصة حتى تكون له الحجية اللازمة في مواجهة الغير ، وفي هذا الصدد فإن المرقي العقاري الذي يود الاستفادة من قروض عقارية لتمويل مشاريعه ، يجب ان يثبت ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع بعقد رسمي ، وهذا الوضع صعب على المرقيين العقاريين لأن أغلبهم ملكيتهم غير مثبتة بعقود إدارية ، كما أنه يصعب تأسيس الرهن مع المستفيدين من السكنات أو المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية ، و هذا في حالة صيغة البيع بناء على التصاميم ، و يتجلى هذا أيضا في حالة عقد البيع بالإيجار الذي لا يسلم بشأنه سند الملكية ، إلا بعد تسديد الأقساط بكاملها كما هو الحال في عقد البيع بناء على التصاميم الذي يتم إثبات ملكيته من قبل المشتري ، إلا بعد تحرير محضر يثبت حيازته له ، الذي بدوره لا يسلم إلا

¹المادة 882 ، المرجع نفسه .

²خالد رهول ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البليلة ، ص 125

بعد تسليم شهادة المطابقة ، كما أنه بالرغم من غياب سندات الملكية وتقاديا للعوائق ، تلجأ البنوك والمؤسسات المالية إلى قبول العقود الإدارية ، وهذا عملا بنص المادة 94 من المرسوم رقم 3-76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري ، على الرغم من أن الرهن يشترط أن يكون في الشكل الرسمي لكونه يقيد و يشهر في المحافظة العقارية¹، ولكن يبقى التخوف يشوب دائما البنوك والمؤسسات المالية في مجال تمويلها لعمليات المرقي العقاري و هذا نتيجة الأخطار التي تتعرض لها .

الفرع الثاني: التأمينات الشخصية :

كما يدل على ذلك اسمها فهي ضمانات تتعلق بالشخص و تعني التزام شخص أو عدة أشخاص بضمان المدين في حالة ما إذا عجز عن تسديد القرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية ، وتأخذ هذه التأمينات الشخصية غالبا شكل كفالة حيث نص عليها القانون المدني في المادة 644 منه على أنها " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يقي هذا الإلزام إذا لم يفي المدين نفسه " ، ولقد أوجدت المؤسسات المالية والبنوك عقود كفالة تضامنية و غير قابلة للتقسيم بين الكفيل و المدين، وهذا باشتراط التضامن بينهما حتى لا يتمكن الكفيل من طلب التجريد إضافة إلى هذا الضمان الشخصي تشترط البنوك والمؤسسات المالية ضمانات أخرى تتمثل في التأمينات ضد مختلف المخاطر لصالحها، خاصة فيما يتعلق بخطر الوفاة أو العجز وكذا ضد خطر الحريق ، و بالرغم من كل هذه الضمانات التي تشترطها البنوك و المؤسسات المالية من تأمينات عينية (رهون) و تأمينات شخصية لإثبات حقها في القروض الممنوحة المشاريع ونشاطات الترقية العقارية إلا أنها ترفض في كثير من الأحيان تمويل مثل هذه المشاريع نتيجة المخاطر التي تتعرض لها، ما ينتج معه تعطل إنجازات البناءات، كما أن كثرة الضمانات ليس في صالح المرقيين العقاريين أو المستفيدين من عمليات الترقية العقارية لأنها تعرقل سير التعامل و الاستفادة

¹المرجع نفسه ، ص 126

من التمويل، الأمر الذي يتسبب في تخلف نجاح الترقية العقارية و النشاط العقارى بصفة عامة¹.

المطلب الثالث: العقوبات الجزائية المقررة على المرقى العقارى

لا يتم البيع قبل الإنجاز الا من قبل المرقى العقارى المعتمد و المقيد في السجل التجارى والجدول الوطنى للمرقين العاريين ويترتب على اكتسابه صفة المرقى العقارى ونتاج التزامات مهنية يترتب عن مخالفتها عقوبة جزائية.

الفرع الاول : العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية :

يتعرض لغرامة من 10.000 دينار الى 500.000 دينار كل مرقى عقارى يقوم بتعديل سجله التجارى او نشاطه التجارى لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجارى اخر ويعذر في اجل ثلاثة أشهر التسوية وضعيته والا يتم غلق محله التجارى او حل شركته بقرار ولائى عملا بنص المادة 37 منالقانون 13-206.

كما يلتزم المرقى العقارى الذي تحصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبة المالية لكل شهر تأخير فيه حسب ما يلي: 5000 دج تضاف اليها نسبة 20% عن كل شهر³.

ثانيا: العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته المهنية :

أ- ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد: بالرجوع لنص المادة 77 من القانون رقم 11 / 04 تعاقب المخالف في حالة ممارسة المهنة بدون اعتماد بنفس العقوبة المنصوص عليها في نص المادة 243 من قانون العقوبات المتعلقة بجريمة انتحال المهنة أو الصفة بعقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وغرامة من 20.000 الى 100.000 دج أو بإحدى العقوبتين.

¹فايزة رحمانى ، مرجع سابق ، من 105

²مسكر سهام، المرجع السابق، ص 338

³المرجع نفسه

الفصل الثاني التزامات المرقى العقاري

ب- الاخلال بواجب الاعلام: في حالة الاخلال بواجب الاعلام لا سيما البيانات المحددة في المادة 30 من القانون رقم 11-04 يعاقب بغرامة من 200.000 دينار الى 2.000.000 دينار عملا بنص المادة 76 من نفس القانون.

ج - الادلاء بمعلومات كاذبة: يعاقب في حالة الادلاء بمعلومات خاطئة او غير كاملة في العقود والصفقات والوثائق بعقوبة من شهر حبس الى خمس سنوات وغرامة مالية من 200.000 دينار الى 2.000.000 دينار أو بإحدى العقوبتين، واذا زور وثيقة رسمية بهدف تغيير الحقيقة وإعطاء معلومات خاطفة ومزورة فإنه يعاقب طبقاً لأحكام المادة 216 من قانون العقوبات بالسجن من 10 سنوات الى 20 سنة وبغرامة من 1.000.000 دينار الى 2.000.000 دينار ويعاقب بالسجن من 5 سنوات الى 10 سنوات اذا استعمل ورقة يعلم انها مزورة عملا بنص المادة 218 من قانون العقوبات¹.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية :

لا تخضع الزامية تنفيذ عقد البيع لإرادة اطرافه، بل أصبح المشرع يتدخل في فرض قواعد امرة تخص بعض هذه الالتزامات ويرتب عليها عقوبات جزائية بهدف العمل على استقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة.

أولاً: العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانوناً ونظام الملكية المشتركة

يعاقب كل مرقى عقاري لا يبلغ المقتني بنظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في احكام المادة 61 من قانون الترقية العقارية .

كما يعاقب كل مرقى عقاري لم يطبق نماذج العقود حسب الصيغة المتفق عليها والتي يحددها المرسوم التنفيذي رقم 13-431 بعقوبة الحبس من شهرين الى سنتين وبغرامة مالية من 200.000 دج الى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 70 من القانون 11-04

¹مسكر سهام، المرجع نفسه

ثانيا: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا

حسب نص المادة 71 من القانون 04-11 يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000دج).

خلاصة الفصل :

يتضح من خلال هذا الفصل أنّ المشرع الجزائري لم يكتفِ بتحديد شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، بل عمل أيضًا على ضبط حقوقه والتزاماته بشكل دقيق من خلال القانون رقم 04-11، حرصًا على تنظيم العلاقة بينه وبين المستفيدين من جهة، وضمان إنجاز مشاريع عقارية مطابقة للمواصفات من جهة أخرى ، كما بيّن الفصلُ الآليات العملية التي يعتمدها المرقى العقاري في تمويل مشاريعه، إلى جانب التأمينات القانونية المفروضة لحماية حقوق الأطراف المعنية وضمان حسن سير نشاطه.

ولم يغفل المشرع عن وضع نظام عقوبات جزائية صارمة تُطبق على كل مرقى يُخل بالتزاماته أو يتجاوز الأحكام القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وهو ما يعكس رغبة المشرع في تعزيز الشفافية والمصادقية في هذا القطاع الحيوي ، وبذلك يتبين أنّ تنظيم حقوق والتزامات و نشاط المرقى العقاري يشكل ركيزة أساسية لضمان استقرار السوق العقارية وحماية حقوق المواطنين.

الخاتمة

ختامًا يمكن القول ان المشرع الجزائري و من خلال القانون رقم 11-04 قد وضع إطارًا قانونيًا متكاملًا لتنظيم مهنة المرقي العقاري وضبط التزاماته و حقوقه بشكل يحقق التوازن بين حماية حقوق المستفيدين وضمان نجاح مشاريع الترقية العقارية ، وقد أظهر البحث أن هذه الالتزامات تشمل جوانب متعددة بدءًا من احترام الشروط الفنية والقانونية أثناء إنجاز المشاريع، مرورًا بضمان جودة البناء، وصولًا إلى الالتزام بأجال التسليم وتحمل المسؤولية عن العيوب الخفية.

كما أقر المشرع آليات عملية للتمويل والتأمين وأرفقها بعقوبات جزائية رادعة لكل إخلال أو تجاوز قد يُعرض حقوق المستفيدين للخطر، إلا أن الواقع العملي يكشف في بعض الأحيان عن ثغرات في التطبيق ونقص في آليات الرقابة، ما يستدعي تكثيف جهود المتابعة والإصلاح المستمر لهذا القطاع الحيوي.

وعليه يبقى الرهان الأكبر على تفعيل النصوص القانونية بفعالية أكبر ونشر الوعي القانوني لدى جميع الأطراف المعنية، مع تحديث التشريعات بما يتماشى مع متطلبات السوق العقارية وتحديات التنمية العمرانية المستدامة.

نتائج الدراسة:

وفي ضوء ما تم عرضه من إشكالية توصلنا الى بعض النتائج منها:

- القانون رقم 04-11 الصادر بتاريخ 17 فيفري 2011 يشكل الإطار القانوني الأساسي الذي نظم مهنة المرقى العقاري في الجزائر، مما يعكس الأهمية التي أولاها المشرع لهذا النشاط الحيوي.
- حدد هذا القانون بدقة الشروط الواجب توفرها لاكتساب صفة المرقى العقاري، سواء من حيث المؤهلات، التسجيل القانوني، والحصول على الاعتماد اللازم لممارسة النشاط.
- بيّن حقوق المرقى العقاري لا سيما الحق في تقاضي مستحقاته المالية، والحق في فسخ العقد في حالات محددة مقابل التزامات صارمة تتعلق بالحصول على التراخيص، احترام مخططات التهيئة وضمان جودة الإنجاز.
- حرص المشرع من خلال هذه المنظومة القانونية على إرساء توازن عادل بين مصلحة المرقى العقاري في تحقيق ربح مشروع ، وبين ضرورة حماية حقوق المستفيدين من المشاريع العقارية، خاصة من حيث احترام المعايير التقنية والآجال التعاقدية.
- تضمّن القانون عدة ضمانات للمستفيدين من بينها إلزام المرقى العقاري بالإشهار عن المشروع، تقديم ضمانات مالية وفنية، وتحمل المسؤولية في حالة وجود عيوب في البناء.
- رغم هذه الترتيبات القانونية إلا أن التطبيق على أرض الواقع أظهر وجود ثغرات، أبرزها ضعف الرقابة الإدارية والميدانية على مدى التزام المرقين العقاريين بمضامين العقود المبرمة.

• من خلال دراسة بعض الحالات تبين أن العقوبات الجزائية المقررة في القانون لا تملك دائماً الفعالية الكافية لردع المخالفين، مما يفتح المجال أمام تجاوزات تؤثر سلباً على المستفيدين.

• هذه النقائص التطبيقية انعكست على مصداقية نشاط الترقية العقارية في السوق الجزائرية، وساهمت أحياناً في تقليص ثقة المواطنين في المشاريع العقارية لا سيما في ظل تكرار حالات التأخير في التسليم أو الإخلال بالموصفات المتفق عليها.

مقترحات الدراسة:

ومن خلال ما سبق من الإشكالية المطروحة والنتائج المتوصل إليها، نقترح ما يلي:

- ضرورة تعزيز دور الهيئات الرقابية المكلفة بمتابعة نشاط المرقيين العقاريين لضمان التزامهم بالقوانين والضوابط التقنية والفنية.
- وضع آليات عملية لتسوية النزاعات الناجمة عن إخلال المرقيين العقاريين بالتزاماتهم، من خلال تسهيل إجراءات التقاضي أو اعتماد وسائل بديلة كالتحكيم والوساطة.
- العمل على تحديث النصوص القانونية المرتبطة بالترقية العقارية بما يتماشى مع تطورات السوق العقارية والتحديات المالية والفنية الحديثة.
- تكثيف الحملات التوعوية لفائدة المستفيدين لتعريفهم بحقوقهم وواجباتهم وطرق حماية مصالحهم عند التعاقد مع المرقيين العقاريين.
- تشجيع المرقيين العقاريين على اعتماد أنظمة ضمان الجودة وشهادات المطابقة بما يُعزز ثقة الزبائن في المشاريع العقارية.
- تفعيل العقوبات الجزائية المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 بصرامة أكبر للحد من التجاوزات والممارسات غير القانونية في سوق الترقية العقارية.

قائمة المصادر

والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ. القوانين التشريعية :

- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، للتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية ، العدد 10 لسنة 1986
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج وعدد 15 المؤرخة في 18-11-1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 04-08-2004 ج و عدد 51 المؤرخة في 15-08-2004
- القانون 11-04 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية.
- قانون رقم 06-06- يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

ب. النصوص التشريعية :

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم
- الأمر 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية لسنة 1975 ، العدد 78 ، المعدل و المتمم بالأمر 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية لسنة 2005، العدد 44 ، المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 31.

ت. المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 121-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية الدواوين الترقية العقارية وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها ، ج رعدد 25 المؤرخة في 29-05-1991 ص 883
- المرسوم التنفيذي رقم 15-111، الذي يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري.
- المرسوم التنفيذي رقم : 12-84 المحدد لكفاءات منح الاعتماد الممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد الممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2012.
- المرسوم 85-270 المؤرخ في 05-11-1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية
- المرسوم التنفيذي رقم 91 / 148 مؤرخ في 05/12/1991 والتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر، عدد 25، المؤرخ في 29/05/1991.
- المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 1993.
- المرسوم التشريعي رقم : 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية رقم 32
- المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفية منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج و عدد 11 المؤرخ في 26/02/2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13/96، ج ر، عدد 13 المؤرخ في 26/02/2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 20-355 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2020 الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 6 ديسمبر سنة 2020.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 04 جويلية 2001 جريدة رسمية رقم 15 لسنة 2001.

ثانيا : قائمة المراجع

أ- كتب .

قائمة المصادر والمراجع

- إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر.
- البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة ديوان المطبوعات الجامعية 2011
- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للنشر والتوزيع الجزائر ، طبعة 2011.
- حسين ياسين عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ،شروطها ، ونطاق تطبيقها ، والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسيوط ، دار المعارف 1987
- خالد رهول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر دادية توصيل القانون التجاري - الأعمال التجارية، التاجر المحل التجاري، الطبعة الثالثة، دار هومه الجزائر، 1999
- دوةاسياء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشأة الترقية العقارية رسالة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة 2012،
- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر سنة 2006-2007.
- سمير عبد السميع الأودن ، تملك العقارات تحت الإنشاء ، طبعة 10 عام 2001 ، مكتبة الإشعاع الفنية عصر.
- طيب عائشة، عقد تباع على التصاميم في عقل القانون 11-04 دراسة قانونية مركز البيسرةالمبحون والاستثمارات والخدمات التعليمية، العدد 13 دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر.
- عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة 1 ، 2009/2010 ، ص 29
- عربي باي يزيد ، الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2009-2010، ص 40 .

قائمة المصادر والمراجع

- فائزة رحماني ، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 15
- فتحي ويس، المسؤولية والضمانات في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة.
- محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية، مصر 2006،

ب- مجلات ومقالات/ ملتقيات علمية :

- عبد الحلیم بن المشري خريد علواش التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد ، جامعة محمد خيضر ، ملتقى فيفري 2012.
- سعيداني لوناسي، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 04-11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ملتقى يومي 27-28 فيفري 2012،
- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 01 ،
- شهرزاد بوسطة المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تقدم البناء، عن مجلة المنتدى القانونية العدد 05 لسنة 2003

ت- مذكرات تخرج

ث- مذكرات دكتوراه

- شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2014-2015
- مسكر سهام التزامات المرقي العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزاعي، كلية الحقوق والعلوم الادارية ، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ،
- مسكر سهام التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزاعي جامعة قسنطينة، الجزائر 2016،

قائمة المصادر والمراجع

- نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون فرع الادارة والمالية . كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2001-2002

❖ مذكرات ماجستير

- أو محمد حياة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11/04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مولود معمري تيزي وزو

ث. مراجع باللغة الاجنبية

M hamed Sahraoui profession promoteur immobilier édition sopiref. Alger 2008. P 16.
Malinvaud (PH) et Jestaz (PH).Le Droit de la Promotion Immobilière 5ème éd.
Paris.Dalloz. 1991, P1

الفهرس

مقدمة أ-ت

الفصل الأول: مامية للمرقي العقاري ونظامه القانوني

- المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري في القانون الجزائري 13
- المطلب الاول: تعريف المرقي العقاري 14
- الفرع الأول: التعريف القانوني للمرقي العقاري 14
- أولاً- التعريف الفقهي للمرقي العام 14
- الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن الاشخاص المهنية المشابهة 22
- المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري 25
- الفرع الأول: المرقي العقاري العام 25
- الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص 27
- المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لمهنة المرقي العقاري 28
- الفرع الأول: الطابع المدني لمهنة المرقي العقاري 28
- الفرع الثاني: الطابع التجاري لمهنة المرقي العقاري 29
- المبحث الثاني: شروط اكتساب صفة المرقي العقاري 30
- المطلب الاول: مهام المرقي العقاري 30
- الفرع الاول: مهام المرقي العقاري والمتعلقة بالعقود 31
- الفرع الثاني: مهام متعلقة بالمهنة 35
- المطلب الثاني: شروط العامة ممارسة مهنة المرقي العقاري 39
- الفرع الاول: الشروط العامة لاكتساب مهنة المرقي العقار 39

41	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لاكتساب مهنة المرقى العقار
43	المطلب الثالث: شروط الخاصة ممارسة مهنة المرقى العقارى
43	الفرع الاول: الحصول على الاعتماد
46	الفرع الثاني: التسجيل فى السجل التجارى
49	خلاصة الفصل

الفصل الثانى: التزامات المرقى العقارى

52	المبحث الأول: حقوق والتزامات المرقى العقارى فى الترقية العقارية
53	المطلب الاول: التزامات المرقى العقارى
53	الفرع الأول: الحصول على ترخيص ادارى
53	الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة والعمران
54	الفرع الثالث: الاستعانة بخدمات المقاول
	الفرع الرابع: التزام المرقى العقارى بالإشهار عن مشروعه فى الأماكن المخصصة للإشهار
56	الفرع الخامس: الالتزام بالضمان
57	المطلب الثاني: حقوق المرقى العقارى
57	الفرع الأول: الحق فى الحصول على المستحقات المالية
58	الفرع الثاني: الحق فى فسخ العقد
58	المبحث الثاني: نشاط المرقى العقارى فى مجال الترقية العقارية
59	المطلب الاول: آلية تمويل المرقى العقارى فى الترقية العقارية
60	الفرع الأول: الهيئات المالية التى تمول المرقى العقارى
65	الفرع الثاني: كفيات تمويل المرقى العقارى
66	المطلب الثاني: التأمينات الواردة على نشاط المرقى العقارى

الفهرس

66	الفرع الأول: التأمينات العينية.....
69	الفرع الثاني: التأمينات الشخصية.....
70	المطلب الثالث: العقوبات الجزائية المقررة على المرقى العقارى.....
71	الفرع الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقارى التزاماته التعاقدية.....
72	خلاصة الفصل.....
66	<u>الخاتمة.....</u>
78	المصادر والمراجع.....

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على التزامات المرقى العقارى وفقاً للقانون الجزائرى رقم 11-04، من خلال بيان شروط اكتساب هذه الصفة وتوضيح حقوق المرقى العقارى وواجباته أثناء ممارسة نشاط الترقية العقارية. وقد أظهرت الدراسة أن المشرع حاول من خلال هذا القانون ضمان حماية المستفيدين وضبط نشاط المرقين العقاريين ضمن إطار قانونى منظم، مع إقرار آليات للتمويل وتأمينات قانونية وعقوبات جزائية رادعة للمخالفين ورغم ذلك، تبقى فعالية هذه الأحكام رهينة بالتطبيق السليم والرقابة المستمرة وتحديث النصوص القانونية بما يتماشى مع تطورات السوق العقارية.

Abstract :

This study aims to highlight the obligations of the real estate developer under Algerian Law No. 11-04 by explaining the conditions required to acquire this status, as well as clarifying the developer's rights and duties in the practice of real estate promotion. The research shows that the legislator sought, through this law, to protect beneficiaries and regulate developers' activities within a well-structured legal framework, while providing mechanisms for project financing, legal guarantees, and deterrent criminal sanctions for violations. However, the effectiveness of these provisions depends largely on proper implementation, continuous monitoring, and updating of legal texts in line with developments in the real estate market.