



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

# المركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:  
- د. نعيمة حاجي

إعداد الطالب:  
- محمد سالمى

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
طارق مخلوف	أستاذ محاضر (أ)	رئيسا
نعيمة حاجي	أستاذة محاضرة (ب)	مشرفا ومقررا
حدة مبروك	أستاذة محاضرة (أ)	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي  
مسؤولية على ما يرد  
في هذه المذكرة من آراء

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

﴿يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا

تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾

[سورة المجادلة، الآية 11]

قال رسول الله "صلى الله عليه وسلم":

﴿مَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا، سَهَّلَ اللَّهُ لَهُ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ﴾

رواه: (أبو داود وابن ماجه)

## شكر وتقدير

قال سبحانه وتعالى:

﴿وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون﴾ [التوبة، الآية 105]

الحمد لله والشكر لله الذي أنزل على رسوله القرآن فأنار به دربنا وعلّمنا ما لم نعلم وسدد خطانا في طلب العلم، وسهل أمورنا فأبلغنا هذا المبلغ، ونسأله المزيد مما ننتفع به أمتنا وديننا.

الشكر والشكر الجزيل للأستاذة الكريمة "الدكتورة نعيمة حاجي" على تقديمها النصائح والإرشادات والمعلومات الكافية التي تجعل من الطالب مسؤولاً واعياً بمسؤوليته.

كما أتقدم بوافر الشكر والعرفان لجميع أساتذة كلية الحقوق جامعة العربي التبسي تبستة. فلهم منا فائق الاحترام والتقدير. ووافر الشكر والتقدير للجنة المناقشة على قبولهم هذا العمل المتواضع فلكم مني فائق الاحترام والتقدير.

ولكل من أسهم في إتمام هذا العمل المتواضع ولو بكلمة طيبة.

## إهداء

إلى من كان خلقه القرآن، وسيدي وحببي وقرّة عيني "رسول الله محمد صلى  
الله عليه وسلم" ..

إلى الذي أخذ بيدي ووفر لي سبيل التعلم وكان لي الوجه الطافح حبا وحنانا  
والذي الكريم.

إلى روح أمي الطاهرة التي منحني عطفًا ورعاية - رحمها الله -

إلى زوجتي العزيزة وأم آبائي التي كانت لي عونًا وسندا في مشواري الدراسي

إلى آبائي وقلدة كبدي: أمجد، صهيب، جاد، وجدان، إياد حفظهم الله ورعاهم

إلى كافة العائلة الكريمة والأسرة الكبيرة بكل أفرادها ..

إلى زملائي ورفقاء الدرب في العمل بمؤسسة سوميفوس بئر العاتر

إلى من تتلمذت على أيديهم، وإلى من أمدوني بنصائحهم وتوجيهاتهم

"أساتذتي".

إلى جميع من ساعدني وقدم لي العون ..

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع.

\* محمد سامي \*

## قائمة المختصرات

ـ ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

ـ ق.م.ف: القانون المدني الفرنسي.

ـ ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ـ ق.ع: قانون العقوبات.

ـ ج.ر: جريدة رسمية.

ـ ج: الجزء.

ـ مج: مجلد.

ـ ط: طبعة.

ـ د.ت.ن: دون تاريخ نشر.

ـ د.د.ن: دون دار نشر

ـ ص: صفحة.

# مقدمة

تعتبر الترقية العقارية من المواضيع المتداولة على الساحة العقارية وفي مقدمة النشاطات التي توليها الدولة الأهمية من أجل تحقيق التنمية، لأن حاجة الفرد اليوم للسكن لا تقل أهمية عن حاجته للعمل، وفي ظل تفاقم أزمة السكن وتزامنا مع إتباع الجزائر لسياسة النظام الحر الذي يقوم أساسا على المنافسة الحرة وتشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية بين القطاع العام أو الخاص الوطني أم الأجنبي.

وبعد انتهاء المشرع الجزائري لسياسة الترقية العقارية كان من اللازم إيجاد أجهزة وآليات جديدة تعمل على إنجاح هذه السياسة عن طريق إنجاز البنايات والمنشآت اللازمة لممارسة الأنشطة المهنية والحرفية والتجارية، وبصفة أولى تلك المخصصة للاستعمال السكني، بالإضافة إلى عملية إبرام العقود المتعلقة بالبيع أو الإيجار، ومن بين أهم الأجهزة والآليات نجد المرقى العقاري خاصة بعدما فتحت المجال أمام الخواص للمشاركة في هذه العمليات. ولم تعرف مهنة المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري إطاراً قانونياً تنظيمياً، الأمر الذي أدى إلى ظهور عدة نزاعات قانونية بسبب انحراف المرقين العقاريين عن التزاماتهم واستغلالهم لحاجة الفرد للسكن، كما أدى إلى ظهور العديد من الدخلاء على هذه المهنة، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري في إطار القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية إلى تقنين مهنة المرقى العقاري الخاص من خلال وضع ضوابط قانونية لممارستها، وتحديد قانون أساسي للمرقى بهدف ضبط مضمون العلاقة بين المرقى ومقتني العقار.

## 1. أهمية موضوع البحث:

يستمد هذا الموضوع أهميته من الدور الفعال الذي يلعبه المرقى العقاري الخاص في مجال نشاطات الترقية العقارية، حيث تعد هذه المهنة من أحدث المهن في ميدان الإنشاءات، وهي تتطلب أشخاص محترفين في مجال البناء مما يميزهم عن غيرهم من المتدخلين في هذا الصدد، ضف إلى ذلك أهمية قطاع البناء والعمران وأهدافه الاجتماعية والاقتصادية كمعالجة أزمة السكن وغيرها، كما يستمد الموضوع أهميته كذلك من حيث

وجود ترسانة هامة من النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لهذه المهنة، وهذا ما دفعنا لمعالجة الموضوع بهدف البحث عن الشروط التي قررها القانون حتى يكتسب الشخص صفة المرقى العقاري الخاص، والنظر إلى أي مدى حققت دورها في تطوير الترقية العقارية في الجزائر.

## 2. دوافع اختيار الموضوع:

من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع أنه لا يزال غير واضح المعالم بالنظر للعديد من الإشكاليات العملية التي صاحبت هذه المهنة منذ منتصف القرن العشرين إلى غاية نصوص القانون 04/11 والمراسيم التنفيذية والتشريعية وكذلك القانون المدني، خاصة ما تعلق بحقوق والتزامات المرقى العقاري الخاص ومسؤولياته، ضف إلى ذلك الأهمية التي تحتلها العقارات في حياة الأفراد الخاصة وفي الحياة الاجتماعية العامة التي جعلت من إصدار القانون 04/11 ضرورة حتمية لتنظيم النشاط العقاري لغرض حماية المقتني للسكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقى العقاري الخاص من خلال توقيع جزاءات مختلفة وعلى رأسها الجزاء الإداري.

## 3. الإشكالية:

يعتبر المرقى العقاري الخاص الجهاز الأساسي في نشاط الترقية العقارية، مما يجعل تدخله في نشاطات الترقية العقارية مهما وأساسيا باعتباره هو من يتولى زمام المبادرة بالمشاريع العقارية ويسهر على تسييرها بالتنسيق مع المهندسين المعماريين والمقاولين وغيرهم من المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، فنظرا لأهمية المركز القانوني الذي يحتله المرقى العقاري في العلاقة القائمة بينه وبين مقتني العقار الذي يضع ثقته الكاملة في المرقى العقاري من أجل الحصول على السكن، وجب ضبط مضمون هذه العلاقة وذلك من خلال وضع ضوابط قانونية لممارسة هذه المهنة مما يوفر الحماية للراغبين في اقتناء السكنات والتعامل مع المرققين العقاريين بكل ثقة وأمان.

ومن هنا يمكننا طرح الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى وُفق المشرع الجزائري في ضبط الأطر القانونية التي تحكم مهنة المرقى العقارى الخاص؟

#### 4. المنهج المتبع:

للإجابة على هذه الإشكالية فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي لأن دراستنا ستتصب على تحليل النصوص القانونية التي جاء بها المشرع عند تنظيمه للمسؤولية الإدارية للمرقى العقارى الخاص من خلال القانون 04/11 وكذا أحكام القانون المدني.

#### 5. أهداف الدراسة:

على ضوء ذلك فإن أهداف هذه الدراسة تكمن في تحديد الضوابط القانونية للالتحاق بمهنة المرقى العقارى الخاص، وكذلك ضبط الالتزامات بين المرقى العقارى الخاص والمقتني التي رتب المشرع عقوبات إدارية رادعة في حالة مخالفتها.

#### 6. الدراسات السابقة:

من أهم الدراسات التي تم الاعتماد عليها بصدد إعداد هذا البحث أطروحات الدكتوراه المنسوبة إلى الباحثين التالية أسماؤهم:

- مسكر سهام، التزامات المرقى العقارى المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقارى وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.

- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2018/2017.

#### 7. صعوبات البحث:

من أبرز الصعوبات التي تم مواجهتها خلال إعداد هذا البحث تتمثل أساسا في افتقار هذا الموضوع للمؤلفات الفقهية على عكس بعض المؤلفات الأكاديمية التي كانت

ثرية نوعا ما من حيث الأطروحات والمذكرات الجامعية أو المقالات العلمية المخصصة، وكذا يشهد هذا الموضوع ضعف المراجع والاجتهادات القضائية أو عدم نشرها. بالإضافة إلى صعوبة الحصول على المراجع في ظل الأزمة الصحية العالمية، وما نتج عنها من إجراءات وقائية عرقلت السير العادي لوتيرة الحياة العامة.

## 8. خطة البحث:

تماشيا مع طبيعة الموضوع كان لزاما علينا تبني التقسيم المزدوج، لهذا خصصنا الفصل الأول للإطار القانوني للمركبي العقاري الخاص بحيث تطرقنا في المبحث الأول إلى ماهية المركبي العقاري الخاص، أما المبحث الثاني تناولنا حقوق والتزامات المركبي العقاري الخاص، أما بالنسبة للفصل الثاني فتطرقنا من خلاله إلى مسؤوليات المركبي العقاري الخاص، بحيث جاء في المبحث الأول المسؤولية المدنية، وفي المبحث الثاني المسؤولية الإدارية، أما المبحث الثالث فكان حول المسؤولية الجزائية.

**الفصل الأول**  
**الإطار القانوني**  
**للمرقي العقاري الخاص**

تعتبر الترقية العقارية من أهم السياسات التي انتهجها المشرع الجزائري ومن أهم النشاطات التي تنتج السكن والمحلات ويتم تمويلها ويؤدي التنوع في صيغ عروض السكن وكذا تمويلها بغية القضاء على أزمة السكن، وفي مجال الترقية العقارية هناك متعاملين أو متدخلين من مهندسين معماريين ومقاولين ومرقيين عقاريين وغيرهم، ويعتبر المرقي العقاري الخاص الجهاز الأساسي في نشاط الترقية العقارية لذا اهتم المشرع الجزائري بمهنة المرقي العقاري، وإن اختلفت التسميات التي كانت يطلقها عليه في كل مرة، فطبقا للقانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup> كان يسمى المكتتب، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>2</sup> فكان يسمى المتعامل العقاري، ليستقر المشرع الجزائري على اسم المرقي العقاري بعد صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية<sup>3</sup>. ولدراسة الإطار القانوني للمرقي العقاري الخاص في هذا الفصل سنتطرق فيه إلى مبحثين: أولا: ماهية المرقي العقاري الخاص، ثانيا: شروط ومهام المرقي العقاري الخاص.

### المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري الخاص:

تعددت التعاريف المرتبطة بالمرقي العقاري، حيث استعمل مصطلح مرقي عقاري (Promoteur Immobilier) بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء، واستعمال هذا المصطلح من طرف (Fernand Pouillon) سنة 1954 للتعبير عن ما كان يعرف في النظام الفرنسي (Monteurs d'affaires immobilières)، وقد ظهر هذا المصطلح في نصف القرن العشرين للدلالة عن الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ع 10، لسنة 1986.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ع 14 لسنة 1993.

<sup>3</sup> - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج.ر.ع 14 لسنة 2011.

<sup>4</sup> - سميداني لونساي، "المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري"، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 04.

ولدراسة ماهية المرقي العقاري سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول مفهوم المرقي العقاري الخاص والمهن التي تميزه، أما المطلب الثاني شروط ومهام المرقي العقاري الخاص.

### المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري الخاص وتمييزه:

ترتبط مهنة المرقي العقاري أساسا بالترقية العقارية كونها تمثل جل نشاطاته، فلقد نظم المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري وكعدم على سبيل المثال التحول الاقتصادي في دستور 1989.

وسنتطرق في هذا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري الخاص لغة واصطلاحا أولا، ثم فقها وقضاء ثانيا، وأخيرا تشريعا، أما الفرع الثاني: المهن التي تميز المرقي العقاري الخاص عن المهندس والمقاول.

### الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري الخاص:

#### أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي:

المرقي لغة مصطلح مشتق من المصدر الذي هو الترقية، والمقصود به الرفع والتصعيد، كما يقصد به التزايد في الشيء ورفع مرتبته إلى أعلى منها، أما عقاري فهي مصطلح مرتبط بالعقار الذي هو كل أصل ثابت كالأرض وغيرها<sup>1</sup>.

أما اصطلاحا فللمرقي العقاري في مجال البناء عدة معاني نذكر منها: منمي، مروج، ممول، متعهد البناء، ويشمل كذلك كل قائم بتشييد مباني سواء كان شخص طبيعى أو معنوي، كما يطلق مصطلح المرقي العقاري على بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء<sup>2</sup>. كما يعرف على أنه "كل شخص طبيعى أو معنوي في إطار مهنته أو

<sup>1</sup> - بن مشري عبد الحليم وعلوش فريد، "التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، ملتقى وطني

للترقية العقارية، واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2018، ص11.

<sup>2</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة نيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص14.

بصفة عرضية بإبرام عقود الترقية العقارية لصالح رب العمل، قد تكون مقاولاً أو مشيداً أو موكلًا أو مهياً للأوعية العقارية<sup>1</sup>.

### ثانياً: التعريف الفقهي والقضائي:

إن الحديث عن أهم المفاهيم التي وردت في سبيل تحديد أو وضع تعريف معين للمرقي العقاري الخاص، يؤدي بنا لا محالة للتطرق إلى جميع التعاريف المستخلصة أساساً من طرف الفقه والقضاء، وهذا راجع إلى انعدام تعريف دقيق من طرف المشرع الذي يتفادى دوماً القيام بوضع مفهوم واضح لأدوار ومهام متعاملي الترقية العقارية، ولقد تطرق العديد من الفقهاء العرب والغربيين والقضاء أيضاً، فكل الدارسين أجمع العديد ومنهم الفقهاء نذكر بالخصوص الفرنسيين منهم على أن المرقي العقاري الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد المباني، والإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية وإدارية وقانونية إلى غاية تسليم المباني وأصحاب المشروع أو بيعها كمرحلة أخيرة.

فالمرقي العقاري الخاص حسب التعريف الذي وصفه الأستاذين (Philippe Jestaz & Philippe Molinvaud) هو "العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليها تسمية الحاصلين على الملكية"<sup>2</sup>.

أما حسب الأستاذ "روجي سانت لاري" (Roger Saint Alary) فقد عرفه بالقول على أنه: "هو الشخص الطبيعي أو المعنوي (شركة الإنتاج) الذي يقوم بعملية بناء العقارات"<sup>3</sup>. ويضيف نفس الأستاذ فيما يخص تعريف المرقي العقاري من خلال شرحه لأهم المراحل التي يمر بها خلال قيامه بعمليات البناء حيث يقول: "مستندين على

<sup>1</sup> - Malinvaud (PH) et Jestaz (PH), Le Droit de la promotion Immobilière, 5eme éditions Dalloz, Paris, 1991, P01.

<sup>2</sup> - Op.Cit, P02.

<sup>3</sup> - Saint Alary (R), Le Droit de la Construction, 2eme éditions PUF, Paris, 1972, P64.

الممارسة فإن القضاة أولاً، ثم المشرع ما كان مطالباً بتعريف عقد الترقية العقارية اعتبروا أن وظيفة المرقي العقاري تتمثل أساساً في تنظيم عملية البناء على المستوى القانوني والإداري وكذلك على المستوى المالي، ويعني هذا بعبارة أخرى أن المرقي العقاري الخاص ينشغل بوجود قطعة أرض صالحة للبناء، هذا إذا لم يقدّم الزبائن بالحصول على القروض التي بموجبها يمكن تمويل العملية، وأخيراً فإنه يقوم خاصة بإبرام مختلف العقود التي تلزم مختلف المشاركين في إنجاز المبنى (مقاول، مهندس معماري...) بإنجاز المبنى أو المباني المراد إنجازها<sup>1</sup>.

كما نجد أيضاً التعريف الذي وضعه الأستاذ (Topalov Christian) الذي عرف فيه المرقي على أنه: "الوكيل الاجتماعي الذي يضمن السير الدوري للرأس المال العقاري في مرحلة تحويلية إلى سلعة سكنية"<sup>2</sup>.

أما الأستاذين (Leuvasseur G & Stefanni G) فقد عرفاه على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي الذي نشاطه المعتاد المربح يتمثل في فهم وتنظيم وقيادة عملية بناء المبنى الموجه لكي يخصص ملكية مشتركة للمكثبين"<sup>3</sup>.

أما إذا تطرقنا إلى التعريفات الواردة على مستوى الفقه العربي فإننا نجد تعريف الأستاذ "عبد الرزاق حسين" الذي عرف المرقي العقاري الخاص بأنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقار تاماً خالياً من العيوب"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - Saint Alary, Op.Cit, P65.

<sup>2</sup> - Toplov (ch), Les Promoteurs immobiliers contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, éditions Mouton, Paris, 1974, P17.

<sup>3</sup> - Leuvasseur (G), Stefanni (G), Le Société de constructions devant la loi pénal, LG.D.J, Paris, 1972, P60.

<sup>4</sup> - حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، ونطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، مصر، 1987، ص542.

وبالتالي نستنتج من خلال جميع هذه التعريفات الذي جاء بها الفقه أن المرقي العقاري الخاص يلعب دوراً أساسياً من خلال العملية التي يقوم بها في نشاط الترقية العقارية، حيث أن عملية إنجاز السكنات أو المحلات مهما كانت طابعها أو الغرض من إنشائها تفرض على المرقي العقاري الخاص أن يقوم بنشاطين أساسيين، يتعلق الأول بتنظيم عملية إنجاز المبنى، أما الأمر الثاني فيتعلق بالعمل على توفير جميع الوسائل الضرورية لنجاح هذه العملية، حيث أن هذه الأخيرة تتسم بأنها لها جوانب تقنية أو فنية وجوانب إدارية وقانونية وأخرى مالية، ونظراً لهذه الجوانب فيمكن للمرقي العقاري هنا أن يدخل في علاقات مع أطراف وجهات مختلفة مثل الإدارات المختصة بتسليم الوثائق والرخص والشهادات المطلوبة قانوناً (رخصة البناء، شهادة المطابقة)، وهذا بالإضافة إلى المؤسسات المالية المكلفة بمنح القروض من أجل عملية البناء، ومختلف الأشخاص التقنية والقانونية المتدخلة في عمليات الترقية العقارية.

وعلى مستوى القضاء فقد أدى غياب تعريف دقيق للمرقي العقاري الخاص قيام القضاء عن طريق اجتهاداتهم الخاصة إلى البحث عن وضع مفهوم لهذا الشخص، وذلك على غرار القضاء الفرنسي من خلال صدور العديد من القرارات التي تعنى بالمرقي من خلال تناول دور هذا الأخير في مجال الترقية العقارية، ابتداءً من طرق وكيفيات حصوله على صفة المرقي العقاري مروراً بالخطوات اللازمة للحصول على التراخيص الإدارية والقروض البنكية وبيع الحصص<sup>1</sup>، وكل العمليات المتعلقة ببناء السكنات.

عرفت الفيدرالية للمهن العقارية المرقي أنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يحدد وضع مشروع بناء من خلال طلب يقوم بضمان أو يسعى لضمان التمويل، يكون مسؤولاً على قيادة وحسن انتهاء العمليات ذات الطابع الإداري القانوني، التجاري والتقني التي تدخل في دراسة وإنجاز البرامج، أما الفيدرالية الوطنية للمتعاملين عندما تأسست سنة 1961 رسخت التعريف التالي، هو "أن المرقي العقاري شخص طبيعي أو معنوي مهمته

<sup>1</sup> - منصورى نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص34.

هو يتخذ بصفة اعتيادية وفي إطار تنظيم العناية بإنجاز عقاري ويحمل المسؤولية المرتبطة بالعملية التي تدخل في برامج تنفيذ البناء"<sup>1</sup>، هذا التعريف حسب الأستاذ "جانسار" (Jestz) يتلاءم والظروف إلا أنه تعريف ناقص.

كما يرى الاتحاد الوطني للمرقيين العقاريين الفرنسي أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي تكون له مهمة المبادرة بالقيام بعملية التشييد العقاري وتحمل المسؤولية التنسيق بين العمليات المختلفة من دراسة وتصميم وتنفيذ وتمويل العملية العقارية"<sup>2</sup>.

### ثالثا: التعريف التشريعي:

رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح سنة 1986 وهذا بصدور قانون 86/07، فكان تدخل المشرع الجزائري غير دقيق فيما يتعلق بتحديد صفة المرقي العقاري، حيث لم يأتي هذا القانون بتعريف للمرقي العقاري، وإنما عرف نشاط الترقية العقارية على أنه "عبارة عن بناء عمارات تستعمل في السكن أساسا وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري"<sup>3</sup>.

وقام هذا القانون بتحديد الأشخاص المخول لهم القيام بعمليات الترقية العقارية وهم الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات، والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية، والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 17-18.

<sup>2</sup> - جمال عبد الرحمن محمد، التزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية، دار المعارف، مصر، 2010، ص 106.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 02 من القانون 86/07 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 06 من القانون 86/07 السابق ذكره.

أما بالنسبة للمرسوم التشريعي 03/93 والذي ألغى بموجبه المشرع قانون 86/07، فهو أول نص قانوني متعلق بالترقية العقارية استعمل مصطلح متعامل في الترقية العقارية للتعبير عن القائم بنشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>.

والمادة 02 المشار إليها كانت تنص على أنه "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز وتحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإنجاز أو تلبية حاجات خاصة"<sup>2</sup>، من الملاحظ أن نص هذه المادة غير دقيق حيث يفهم منه أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية والمخصصة للبيع والإنجاز أو تلبية حاجات خاصة والتي تكون موجهة للاستعمال السكني أو لإيواء نشاط حرفي أو صناعي هي بمثابة نشاط عقاري، وبالتالي يعتبر القائم بها متعاملا في الترقية العقارية وفقا للمادة 03، وهو ما يترتب عليه أن المقاول والمهندس المعماري والتقنيين الآخرين هم متعاملون في الترقية العقارية لأنهم جميعا يساهمون بعملهم في عملية الإنجاز أو التجديد وهذا غير صحيح، فالمشرع من خلال المرسوم التشريعي 03/93 لم يأخذ بمعيار تولي زمام المبادرة والعناية الرئيسية في إنجاز المشروع العقاري<sup>3</sup>.

وهكذا بقي مصطلح المرقي العقاري لفترة طويلة غير واضح وهو ما أدى إلى أن أصبح من الناحية العملية الكثير من المقاولين في حكم المرقيين العقاريين إلى أن صدر قانون 04/11 الذي فصل بين نشاط كل من المقاول والمرقي العقاري، حيث وضع المشرع تعريفا واضحا لكل منهما<sup>4</sup>. فهو بعد أن عرف نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية من خلال المادة 03 فقرة 10 من هذا القانون، انتقل في نفس المادة في فقرتها 16 إلى تعريف

<sup>1</sup> - نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة أمجد بوقرة بومرداس، 2017/2018، ص 28.

<sup>2</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 17.

<sup>4</sup> - نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 28.

المرقي العقاري على أنه "كل شخص طبيعي أو معني يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكة قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>1</sup>.

فلم يكفي المشرع الجزائري باعتبار الشخص القائم بعمل من الأعمال المذكورة في المادة 16 مرقيا عقاريا، بل يجب أن تتوفر فيه صفة المبادرة في القيام بهذا العمل ليفرق مهنة المرقي العقاري عن بقية المهن المعمارية الأخرى، على خلاف المشرع الفرنسي الذي يتبنى كما سبق وأن رأينا المعيار الذي اعتمد عليه القضاء في منحه صفة المرقي العقاري الفعلي، وهو معيار المبادرة وأخذ العناية الرئيسية في إنجاز المشروع العقاري، حيث يعد المرقي العقاري وفقا لنص المادة 1/1831 من القانون المدني الفرنسي<sup>2</sup> كل شخص يتكفل في مواجهة رب العمل بتحقيق برنامج إنجاز بناية أو عدة بنايات، والذي يباشر بنفسه أو بواسطة الغير مقابل أجر متفق عليه، ببعض أو كل العمليات القانونية والإدارية والمالية اللازمة لهذا الغرض<sup>3</sup>، فالمشرع الفرنسية لم يشر في هذه المادة إلى المعيار القضائي وهو ما جعل كل من القانون والقضاء الفرنسيين مختلفين عن بعضهما، فالمرقي العقاري المقصود قضاءً هو المرقي العقاري الفعلي الذي بالإضافة إلى توليه الإجراءات القانونية والإدارية والمالية بنفسه أو بواسطة الغير لا بد أن يكون مستقلا في هذه المهام والمبادر إليها، وبالتالي فالأشخاص الذين يتعاقد معهم من أجل تسهيل تنفيذ هذه الإجراءات لا يمكن إدخالهم ضمن مفهوم المرقي العقاري<sup>4</sup>، بينما المرقي العقاري في مفهوم المادة 1/1381 هو المرقي العقاري الاتفاقي الذي يتعاقد مع رب العمل بموجب عقد الترقية العقارية، هذا الأخير الذي يُعد عقد وكالة ذات مصالح مشتركة يلتزم بموجبه المرقي العقاري لصالح رب العمل أي بين الوكيل والموكل بثمن متفق عليه، بالقيام بعملية

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 ف16 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - Michel Zavaro, La responsabilité des constructeurs, Litec, 2ème éditions, Paris, 2007, P93

<sup>3</sup> - نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص29.

<sup>4</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص21.

تشديد مشروع بناية أو عدة بنايات وأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير مقابل أجر بكل أو بعض العمليات القانونية والإدارية والمالية المتعلقة بالمشروع<sup>1</sup>.

فنستطيع القول أن المرقي العقاري ليس مالك الأرض المشيد عليها البناء لكل يظل رب العمل هو المالك، كما أن عقد الترقية العقارية لا ينقل هذه الملكية أو حق عيني عليها بل هو شبيه بالمقولة المنتدبة في القطاع الخص.

### الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري الخاص عن الأشخاص المهنية المشابهة:

يوجد في نشاط الترقية العقارية مجموعة من المتدخلين يتسمون بالجانب التقني والجمالي، يختلف دور كل منهم عن الآخر مثل المهندس المعماري والمقاول وهذا ما يميزهم عن المرقي العقاري الخاص.

### أولاً: المهندس المعماري:

يعرف المهندس المعماري بأنه "المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها، فهو فنان يضع التصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه"<sup>2</sup>.

ويعرف أيضاً "هو الشخص الطبيعي المتميز بممتلكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاييسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات، وكل ذلك يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها، وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانوناً ولحسابه، وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية"<sup>3</sup>.

مهنة المهندس المعماري نظمها المشرع بموجب المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري،

<sup>1</sup> - Daniel Thomassin, Contrat de promotion immobilière, Droit de la construction, Dalloz, Paris, 2010/2011, P360.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص89.

<sup>3</sup> - حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء...، المرجع السابق، ص414.

فعرف المشرع في المادة 02 من هذا المرسوم الهندسة المعمارية على أنها "التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما ترجمة لها، وتعد نوعية لبيانات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات صفة عامة"<sup>1</sup>.

أما المهندس المعماري فقد أشار إليه المشرع في نص المادة 09 من نفس المرسوم "يقصد صاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته"<sup>2</sup>.

ومن كل هذه التعاريف المذكورة في المواد أن المهندس المعماري هو ذلك الفني والتقني المكلف من طرف رب العمل بإعداد وإنجاز التصاميم والرسوم والنماذج لإقامة المباني والمنشآت من الصيانة والتزيين والإشراف عليها وتنفيذها في أحسن ما يكون، وهو يعتبر متدخل غير مباشر في نشاط الترقية العقارية بصفته فني وذو مهنة حرة، وهو يختلف عن المرقي العقاري فيما يلي:

- أن المهندس المعماري هو شخص طبيعي دائما يعتمد في عمله على مجهوده الذهني، أما المرقي العقاري في الترقية العقارية يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.
- يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المرقي العقاري فلا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري.
- المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، أما المرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجاز المشروع وليس بتكليف من الغير.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر ع 21، الصادرة في 25/05/1994.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 09 من المرسوم التشريعي 07/94 السابق ذكره.

- المهندس المعماري مهنة حرة غير تجارية على خلاف المرقي العقاري الذي يعتبر تاجرا بنص القانون إلا في الحالات الاستثنائية المحددة على سبيل الحصر، مع أن مهنة المهندس المعماري تتعارض بصفة خاصة مع كل الوظائف العمومية غير الانتخابية في مصالح الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير، كما تتعارض مهنته مع مهنة العامل والمقاول أو المرقي العقاري أو ممون.

### ثانيا: المقاول:

جاء القانون المدني في مادته 594 معرفا بعقد المقاولة، "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"<sup>1</sup>. كما عرفته المادة 22 من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري "على أن 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"<sup>2</sup>، ويعرف أيضا بأنه "الشخص الذي يعهد إليه بتشيد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى على ما يقدم له من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"<sup>3</sup>، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع لنفسه، كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع.

فالمقاول هو الشخص الذي يتعهد على القيام بعمل معين أو يتعلق أساسا بالبناء أو عملية التهيئة أو الترميم بالاتفاق مع المرقي العقاري مقابل أجر معين، مع تقديم الوسائل والمواد التي يستخدمها أو يستعين بها من طرف هذا الأخير للقيام بعملية البناء والتشييد، كما يمكن أن يتعهد بتقديم عمل ومادة معا، وقد يقوم بنفسه أو الاستعانة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 594 من القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/1975 يعدل ويتم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في

2007/05/13، المتضمن القانون المدني، ج.ر ع31، الصادرة في 2007/05/13.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 22 من المرسوم التشريعي 07/94 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص20.

بشخص آخر، فهو القائم بالتنفيذ المادي للمشروع الذي اتخذ المرقي العقاري الخاص زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجازه.

وأهم ما يميزه عن المرقي العقاري هو تنفيذ أشغال البناء وإنجازها وفقا للتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري بما يقتضيه مضمون العلاقة مع المرقي العقاري بموجب عقد المقاولة التي تربطهما، فالمقاول يقوم بتنفيذ التصاميم والرسومات الهندسية المعدة من طرف المهندس المعماري ويمارس عملا تجاريا بما يمليه عليه المرقي العقاري من إدارة وإشراف ويوفر هذا الأخير المواد والمستلزمات، ويجتمعان في صفة التاجر.

### المطلب الثاني: شروط ومهام المرقي العقاري الخاص:

لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص يتطلب شروطا وأسس التي تتدخل في نشاط الترقية العقارية، كما له مهام يؤديها للقيام بالوظيفة على أكمل وجه، وسنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين، أولا شروطه، وثانيا مهامه.

### الفرع الأول: شروط ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص:

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الجديدة لممارسة مهنة المرقي العقاري في القانون 04/11 والمراسيم التنفيذية<sup>1</sup>، وهذا بعدما كانت تمارس دون آليات وضوابط، وهذا لدفع نشاط الترقية العقارية، حيث من الضروري الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يترتب عليه إلزامية الانخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية على خلاف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي يقتصر في شروط ممارسة مهنة المتعامل العقارية على شرطين فقط الأهلية والجنسية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/02 المعدل بالمرسوم التنفيذي 13/93 المؤرخ في 2013/02/26 يحدد كفايات ممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر ع 13، الصادرة في 2013/03/06.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي 03/93 السابق ذكره.

**أولاً: الحصول على الاعتماد:**

قام المشرع الجزائري بوضع شرط ضروري لممارسة مهنة المرقي العقاري وهو الحصول على الاعتماد المسبق، فالمرقي العقاري لا يقوم بالعمليات العقارية إلا بعد الحصول على الترخيص المسبق من طرف وزير السكن والعمران بعد موافقة لجنة الاعتماد في القانون رقم 04/11 بقصد الاعتماد على رخصة إدارية مسبقة لممارسة هذه المهنة، وهذا الاعتماد يعتبر نقطة حاسمة في نشاط الترقية العقارية، وله شروط:

**1. شروط طلب الحصول على الاعتماد:**

القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي نصت عليها المادة 04 من القانون رقم 04/11 تنص "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، لا يمكن أياً كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"<sup>1</sup>.

وما ذكر في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 84/12 المتعلق بتحديد كيفيات مهنة ممارسة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين بأنه "يتم تسليم اعتماد المرقي العقاري وفق الشروط المبينة أدناه، من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة الاعتماد للترقية العقارية"<sup>2</sup>.

**أ. الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي:**

جاء في المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 والمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 13/96 "لا يمكن أياً كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوفي الشروط الآتية:

- أن يكون عمره خمس وعشرين سنة على الأقل.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 05 من القانون رقم 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السابق ذكره.

- أن يكون من جنسية جزائرية.
  - أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04/11.
  - أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
  - توضيح كيفية تطبيق هذه المطبة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.
  - أن يتمتع بحقوقه المدنية.
  - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه<sup>1</sup>.
- عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بميسر تتوفر فيه هذه الشروط.
- فالملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال تحديد الشروط المتعلقة بطلب منح الاعتماد قد فرض شروط متصلة بالشخص بحد ذاته، من حيث تحديد السن الأدنى والجنسية والتمتع بالحقوق المدنية وشروط سواء متصلة بكفاءته المهنية والمالية.
- ب. الشروط الخاصة بالشخص المعنوي:**

ذكرت المادة 06 وحسب نصها من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 فإن شروط طلب الحصول على الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي تتمثل فيما يلي:

"بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يقدم الملك أو المالك ضمانات حسب السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليه المادة 20 من القانون 04/11 المذكور أعلاه.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 06 فقرة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السابق ذكره.

يجب أن تتوفر المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين<sup>1</sup>.

نص المشرع الجزائري من خلال المادة أنه لم يسن شكل معين للشركة التجارية، فيستوي الأمر على شركة التضامن أو شركة المساهمة أو شركة ذات المسؤولية المحدودة أو شركة التوصية وغيرها من الشركات التجارية.

كما أن شروط طلب الحصول على الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي هي نفس الشروط للشخص الطبيعي في طلب الحصول على الاعتماد.

## 2. إجراءات منح الاعتماد:

### أ. تقديم الطلب:

لتقديم طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13/96 على أنه "تعدل أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي: "يجب أن يودع طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن.... الباقي دون تغيير..."<sup>2</sup>. أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 84/12 تنص على أنه "يجب أن يودع طلب الاعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن. وعندما يكون الملف كاملاً، يتم تسليم وصل الاستلام، ويجب إرفاق الطلب بالوثائق التالية:

### • بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 03) لا يزيد تاريخ صدورهما عن ثلاثة أشهر.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13/96 السابق ذكره.

- الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية.
- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل.
- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب.
- دفتر الشروط المتعلقة بالالتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.

● بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانوناً.
- دفتر الشروط المتعلقة بالالتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.
- إثبات المدير العام أو مسير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين<sup>1</sup>.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن الاعتماد الشخصي لابد لطالب الاعتماد سواء كان شخص طبيعى أو معنوي هو من يبادر بنفسه بتقديم الطلب أمام الجهة المختصة بالسكن.

ب. الجهة المختصة بالنظر في الطلب:

بعد تقديم طلب الحصول على الاعتماد تأتي مرحلة دراسته ويكون من طرف لجنة عملاً بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص (اللجنة) وتتكون من:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السابق ذكره.

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
  - المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.
- تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة. يمكن أن يستعين بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها<sup>1</sup>.
- ويتم تعيين أعضائها بقرار صادر من الوزير المكلف بالسكن بناءً على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وفي إنهاء مهام أحد الأعضاء يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها طبقاً لنص المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 84/12. وتتمثل مهام هذه اللجنة حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 في دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري، وإبداء الرأي فيها<sup>2</sup>.
- دراسة أي مسائل تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها.
  - دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن المرقيين العقاريين وتطبيقها لأحكام المادة 65 من القانون 04/11.
  - دراسة كل قرارات سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها.
- ما يلاحظ أن سلطة قرار الاعتماد ترجع إلى الوزير المكلف بالسكن، لكن لرأي اللجنة دور فعال لأن منح قرار اعتماد المرقي العقاري مرتبط بموافقة اللجنة.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 15 فقرة 02 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

ج. التحقيق الإداري:

جاء في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 أن طلبات اعتماد المرقي العقاري تخضع إلى التحقيق العقاري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين من تاريخ مراسلتها.

د. إصدار القرار بمنح الاعتماد:

في حال القبول يتم منح الاعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة من اللجنة وذلك بصريح المادة 17 فقرة 01 من المرسوم 84/12 التي تنص: "عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بموجب القرار"<sup>1</sup>.

وطبقا للمرسوم التنفيذي السالف الذكر ألزمت المادة 09 الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد التي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم خلال 03 أشهر ابتداءً من تاريخ استلام الطلب.

أما في حالة رفض الاعتماد لابد من تبرير القرار وتبليغ الطالب برسالة موصى عليها من وصل الاستلام<sup>2</sup>، ويتم رفض الاعتماد للأسباب الآتية:<sup>3</sup>

- الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة.
- الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية.
- التحقيق سلبيا.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 17 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

<sup>2</sup>- تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره، (يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد التي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم خلال ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ طلب استلام الطلب).

<sup>3</sup>- تنص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره (يجب أن يبدر قرار رفض الاعتماد ويبلغ لصاحب الطلب برسالة موصى عليها من وصل الاستلام).

وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا أمام الوزير المكلف بالسكن في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ الرفض ويكون من أجل:

- تقديم معلومات جديدة أو إثباتات لدعم الطلب.
- الحصول على دراسة مكملة، طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

وبعد تقديم الطعن الكتابي أمام الوزير المكلف بالسكن، يتم الفصل في الطعن في أجل شهر من استلامه<sup>1</sup>.

### ثانيا: القيد في السجل التجاري:

بعد حصول المرقي العقاري على الاعتماد يتعين عليه مباشرة القيام بجميع الإجراءات القانونية حتى يتسنى له الحصول على القيد في السجل التجاري لمباشرة مشاريعه ونشاطاته العقارية.

#### 1. شرط الأهلية التجارية:

جاء في المادة 19 من القانون رقم 04/11 بأنه "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية، موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى القانون التجاري الذي يحيلنا إلى القانون المدني، حيث نصت المادة 40 منه: "كل شخص يبلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة الحقوق المدنية، وسن الرشد تسعة عشرة سنة كاملة"<sup>3</sup>.

واستثناءً يجوز للقاصر المرشد أن يمارس التجارة عملا بنص المادة 05 من القانون التجاري التي تنص: "لا يجوز للقاصر المرشد ذكرا أم أنثى البالغ من العمر

<sup>1</sup> - أنظر المادة 12 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 19 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 40 من القانون 07/05 السابق ذكره.

ثمانية عشرة سنة كاملة والذي يريد مزاوله التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية، كما لا يمكن اعتباره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها من أعمال تجارية<sup>1</sup>. وبالتالي يشترط لمزاوله القاصر الأعمال التجارية ثلاث شروط هي:

- بلوغ سن 18 كاملة.

- الإذن من الولي الشرعي مصادق عليه من المحكمة.

- قيد الإذن في السجل التجاري.

## 2. طلب القيد في السجل التجاري:

حددت المادتين 19 و20 من القانون التجاري أنه "يلزم القيد في السجل التجاري:

- كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري ويمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

- كل شخص معنوي تاجرا بالشكل أو يكون موضوعه تجاريا ومقره في الجزائر أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت.

كما تضمنت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 41/97 الصادر في

1997/01/18 والمتعلق بمعايير النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل

التجاري وإضافة إلى الأشخاص المذكورة أعلاه فإنها تنص على:

- "كل مستأجر مسير محلا تجاريا.

- كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا يخضع قانونا للقيد في السجل التجاري"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 05 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري، ج.ر ع101، الصادرة في 1975/09/26.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المتعلق بمعايير النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري المؤرخ في 1997/01/18، ج.ر ع05، الصادرة في 1997/01/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 453/03 المؤرخة في 2003/01/12، ج.ر ع75، الصادرة في 2003/07/12.

كما نصت المادة 21 من القانون التجاري: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا لصفة التاجر، إزاء القوانين المعمول بها، ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة مثل: مسك الدفاتر التجارية والخضوع لنظام الإفلاس والتسوية القضائية".<sup>1</sup>

### ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين:

لا يكفي اكتساب صفة التاجر كما كان في السابق، ولا يمكن أن يدعي صفة المرقي العقاري ما لم يكن حاصلًا على الاعتماد ومسجلًا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

#### 1. شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين:

نصت المادة 24 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 84/12 المتعلق بكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين التي تحيلنا للمادة 23 من القانون 04/11 على: "يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليها. ويمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني؛ تحديد كيفيات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم".<sup>2</sup>

من نص المادة يتبين أنه للتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لابد من:

- أن يكون الشخص حائزا على الاعتماد.
- أن يكون الشخص مقيدا في السجل التجاري.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 21 من الأمر 59/75 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 23 من القانون 04/11 السابق ذكره.

- وجاء في نص المادة 27 من القانون 04/11: "يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراعاة الاعتماد وكذا المعلومات الآتية:
- تعيين المرقي العقاري ومقره ورأسماله، رقم قيده في السجل التجاري، ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء.
  - هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير.
  - أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري انجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها.
  - التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري"<sup>1</sup>.

إضافة إلى نص المادة 07 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 التي جاء فيها: "يجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين"<sup>2</sup>. فلا بد أن تتوفر لدى المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ويقدم إثبات لوجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

## 2. تسليم شهادة التسجيل:

تنص المادة 24 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 بأن: "ويتوج في الجدول الوطني بتسليم المرقي العقاري شهادة تسجيل"<sup>3</sup>.

وتعد هذه الأخيرة ترخيص لممارسة المهنة ويترتب عليها انتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية عملا بنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 84/12: "تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 27 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 07 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 24 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

**رابعاً: اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:**

جاء في نص المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 406/97<sup>1</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وكذا المرسوم التشريعي رقم 03/93 والمادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93<sup>2</sup>.

**1. إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:**

تنص المادة 55 فقرة 01 من القانون 04/11 على أن: "يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"<sup>3</sup>.

كما جاء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 180/14: "يجب على المرقي العقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق. ويخول الانتساب إلى الصندوق للمرقي العقاري صفة المتعاون"<sup>4</sup>.

يتبين لنا من نص المواد أن المشرع الجزائري ألزم كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

**2. مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:**

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 180/14 التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 406/97 مهام الصندوق بنصها على ما يلي: "استحداث الضمانات عند الاكتتاب التي يلتزم المرقيون العقاريون وتسييرها ولاسيما تلك المتعلقة بما يلي:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/10/1997، ج.ر ع73، الصادرة في 05/10/1997 المعدل والمتمم بالمرسوم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر ع37، الصادرة في 19/07/2014.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية، ج.ر ع4، الصادرة في 20/01/1993.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 55 فقرة 01 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 180/14 السابق ذكره.

- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم.
- إتمام الأشغال.
- التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.
- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلاً عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.
- تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق.
- القيام بكلي العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه.
- استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه.
- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: مهام المرقي العقاري الخاص:

تعتبر مهنة المرقي العقاري الخاص من المهن التي تقوم بإنجاز مختلف المشاريع العقارية مهما كانت طبيعتها، وذلك عن طريق المبادرة ببرامج تدخل في إطار نشاطات الترقية العقارية بصفة فردية أو عن طريق المشاركة في المشاريع التي تطرحها الدولة،

<sup>1</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 180/14 السابق ذكره.

وبالتالي فإن قيام المرقي العقاري الخاص بالتدخل أو المبادرة في إنجاز المشاريع يتطلب منه القيام ببعض المهام المتنوعة، ومن أهم المهام الأساسية للمرقي العقاري نذكر.

### أولاً: المهام الترقية:

من أهم وظائف أو مهام المرقي العقاري الخاص وظيفته الترقية والتي تتمثل في وضع أرض لرأسمال وتسييره في المرحلة التي يتحول فيها إلى سلعة<sup>1</sup>، حيث يقوم هذا الشخص بالتكفل بضبط المشروع من خلال إمكانية تحويل الرأسمال المستثمر أو المملوك للمرقي العقاري الخاص وتقسيمه عبر مراحل، من خلال اقتناء الأرضية اللازمة لتنفيذ المشروع عن طريق المنطقة أو القطعة الأرضية التي تتناسب مع نوعية المشروع المختار أو المراد تنفيذه، سواء أكان ذلك بناء سكنات جماعية أو فردية فاخرة أو عادية، أو محلات ذات استعمال تجاري أو مهني، أو ترقية البناء المبني وإعادة التهيئة.

فتبدأ الدراسة الميدانية والتحليل الدقيق للبيوع التي تمت من قبل لنفس نوعية المشروع في مجال الترقية العقارية، ورغم الحرص الدقيق في هذا المجال، فإن العديد من المرقين الخواص الذين أسأوا الاختيار في مكان تواجد الأرضية المخصصة للمشروع، وكذلك الطبيعة أو الهدف المراد من هذا الأخير يؤدي بهم إلى التعرض لعدم القدرة على بيع وتأجير السكنات أو المحلات مهما كان نوعها وطبيعتها مما دفع بالبعض إلى إعلان إفلاسهم وتخليهم عن المهنة<sup>2</sup>.

وبالتالي فإن القيام بدراسة السوق العقاري قبل مباشرة عمليات الترقية أمر ضروري بالنسبة للمرقين الخواص من أجل نجاح المشروع وتفادي المخاطرة، بالإضافة إلى أن يكون البرنامج المراد تنفيذه يلبي الطلبات التي يحتاج إليها السوق العقاري بما يتناسب مع احتياجات الأفراد.

<sup>1</sup> - Topalov (C), Op.Cit, P70.

<sup>2</sup> - منصورى نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 57.

**ثانياً: المهام التقنية:**

إن الدراسة التقنية تعد جزءاً أساسياً ومهماً في نشاط الترقية العقارية، فالمرقي العقاري يجب أن يكون مطلعاً وذو معرفة بقواعد وقوانين البناء، ليتمكن من فهم ومناقشة المهندسين ومكاتب الدراسات والمراقبة والمساهمة في إعطاء آرائه وتعليماته<sup>1</sup> في بعض الأحيان للمتدخلين في العملية.

فالمرقي الخاص هو الذي يقوم بوضع وتحديد الإطار العام للمشروع، وبالتالي فهو يتابع هذه البرامج القيد التنفيذ، ويتدخل ويقدم ملاحظاته على المشرفين ليطلعهم على بعض الأخطاء أو التغييرات وحتى التأخرات في الإنجاز، وفي الميدان التقني فإن له جزءاً من المسؤولية في حالة ظهور عيوب أو أضرار على هذه البيانات، ويجب أن يكون حاضراً وقت القيام بالخبرة، ولا يمكن له الاحتجاج بعدم معرفته لقواعد البناء التقنية.

وبالتالي فممارسة المرقيين الخواص لهذه المهنة يتطلب منهم الحرص على مطابقة المشروع العقاري للمخططات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، غير أنه على المرقي احترام آراء التقنيين وعدم حصرها في مجال الدراسة التقنية الأولية أي في بداية المشروع، بل عليه تقسيم وتنسيق الجهود في إدارة الورشة إلى غاية التسليم النهائي لهذه المشاريع<sup>2</sup>.

**ثالثاً: الوظيفة التمويلية:**

إذا كان المرقي العقاري يتطلب اعتماد وتسجيل في السجل التجاري والتأمين وبعض الإجراءات الإدارية والمعرفة التقنية، فلممارسة هذا النشاط العقاري يلزم رأسمال حتى يستطيع الربح والاستمرار في هذه المهنة سواء كان رأسمال خاص ومع الشركاء الماليين أو اللجوء إلى القروض البنكية.

فالمرقي العقاري يجب أن يكون قادراً إدارياً وتقنياً ومالياً حتى يواصل ويزاول هذه المهنة، بالإضافة إلى استمرار ورشات الأشغال والبناء حتى لا تتوقف وضمان استمرارية

<sup>1</sup>- Tapalov (C), Op.Cit, P74.

<sup>2</sup>- Duban (B), Promoteurs Constructeurs, Que Sais je, PUF, Paris, 1982, P123.

إنجاز المشاريع المراد تنفيذها، وحتى لا يتعرض لمشاكل يجب تقدير الميزانية الإجمالية التي تتمثل إذا في تقدير الموارد المالية الواجبة الاستعمال من حيث الكمية والقيمة والأجال والنتائج التي ينبغي الحصول عليها، كما يجب عليه متابعة ومراقبة التسيير الفعلي للمشروع.

كما يجب على المرقي العقاري القيام بوضع ميزانية احتمالية وهي وسيلة تقنية لضمان الربح، وتتطلب المعرفة الجيدة إلى الجوانب الإدارية والتجارية والمالية والمحاسبة للمشروع المراد إنجازه. فالتمويل المالي يساعد المرقي الخواص على التحكم في الوظيفة المالية، والقيام بالدراسات الأولية وشراء الأراضي وانطلاق المشاريع، وتحمل بعد انتهاء المشروع السكنات التي لم يتم بيعها خلال مرحلة البناء<sup>1</sup>.

#### المبحث الثاني: حقوق والتزامات المرقي العقاري الخاص:

يلعب المرقي العقاري الخاص دورا في نشاط الترقية العقارية كبيرا، ويعتبر من أهم المتعاملين، وعليه تقع بمقتضى النصوص القانونية أو بمقتضى عقد الترقية العقارية حقوق وعدة التزامات سنحاول إيجازها وتقسيمها في مطلبين، المطلب الأول حقوق المرقي العقاري، المطلب الثاني التزامات المرقي العقاري.

#### المطلب الأول: حقوق المرقي العقاري الخاص:

للمرقي العقاري الخاص له مجموعة من الحقوق وذلك في إطار العلاقات التعاقدية التي يبرمها مع الغير كالبيع، وسنذكر أهم الحقوق التي يتمتع بها المرقي العقاري كالاتي:  
الفرع الأول: الاستفادة من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية:

يستفيد المرقي العقاري من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية إذا كانت ذات طابع اجتماعي<sup>2</sup>، وهذا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم

<sup>1</sup> - منصورى نادية، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 260.

التنفيذي 454/91<sup>1</sup> المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كميّات ذلك، التي وضعت إمكانيّة بيع العقارات التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص، أو التعاونيات العقاريّة وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء عندما تخصص هذه العقارات لإنجاز عملية البناء والتعمير.

وبالرجوع إلى نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011<sup>2</sup> المحدد لشروط وكميّات التنازل عن الأملاك الخاصّة للدولة والموجهة لبرنامج السكن المدعّم من طرف الدولة التي بينت نسب التخفيضات للقيمة التجاريّة للأراضي وذلك على النحو التالي:

- بالنسبة للولايات التالية: الجزائر، وهران، قسنطينة 80% من القيمة التجاريّة للأرض.
- بالنسبة للمناطق المتواجدة في ولايات الجنوب 95% من القيمة التجاريّة للأرض.
- بالنسبة للولايات الأخرى 95% بالنسبة للسكنات المخصصة للإيجار أو البيع عن طريق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

#### الفرع الثاني: الاستفادة من تحفيّزات جبائيّة:

يستفيد المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من إعفاءات جبائيّة وهذا طبقا لما ورد من أحكام في نص المادة 44 من القانون 02/97<sup>3</sup> المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية التي نصت على أنه "تعفى من الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعيّة والترقوية وفق

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصّة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كميّات ذلك، ج.ر ع60، الصادرة في 24/11/1991.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكميّات التنازل عن الأملاك الخاصّة للدولة والموجهة لبرنامج السكن المدعّم من طرف الدولة، ج.ر ع26، الصادرة في 14/09/2011.

<sup>3</sup> - القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1988، ج.ر ع89، الصادرة في 31/12/1997.

المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات.

كما تعفى من حقوق الملكية، العقود التي تتضمن بيع البيانات أو أجزاء البيانات ذات الاستعمال السكني المنجزة بعنوان الترقية العقارية<sup>1</sup>، أي أن المرقي العقاري معفى من حقوق التسجيل، كما أنه طبقاً لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 التي نصت "تتم أحكام المادة 353 خامساً من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحررات كما يأتي المادة 353 خامساً؛ تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس المخصصة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي".

#### الفرع الثالث: الحق في الحصول على المبلغ المالي:

تعد العلاقة التعاقدية بين المرقي العقاري الخاص والمستفيد وجود التزامات متقابلة، وهي علاقة تعاقدية، فالمرقي العقاري يقوم بعملية البناء بغرض البيع، ويقوم المستفيد مقابل ذلك بدفع مالي حسب النسب المحددة في القانون ودفتر الشروط، ففي عقد حفظ الحق يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق مالي نقدي لا يتجاوز 20% من السعر التقديري حسب ما اتفق عليه بين الطرفين وهذا طبقاً لأحكام المادة 27 و 52 من القانون 04/11، على أن يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المدير العام للضرائب، رسالة المديرية العامة للضرائب، الإسكان قطاع واحد مدعم جبائياً، نشرية شهرية للمديرية العامة للضرائب، ع34، سبتمبر 2008، ص05.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 27 و 52 من القانون 04/11 السابق ذكره.

## الفرع الرابع: الحق في فسخ العقد:

نصت المادة 119 من القانون المدني على أنه "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه من التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال كذلك"، ويقصد بفسخ العقد حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه، وعليه يحق للمرقي العقاري طلب فسخ العقد نظرا لإخلال صاحب حفظ الحق بالتزاماته وهذا طبقا لأحكام المادة 32 من القانون 04/11، وهذا في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري حسب الحالات التالية:

- الحالة الأولى: يكون بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ومن ثم يتم الاتفاق على فسخ العقد دون الحاجة اللجوء إلى القضاء.
- الحالة الثانية: تكون بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع.
- الحالة الثالثة: تكون بطلب من المرقي العقاري الخاص في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته، وذلك بعد توجيه له إعدارين قضائيين من محضر قضائي، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما، وهنا يطرح الملف على القضاء الذي له السلطة التقديرية<sup>1</sup> في فسخ العقد أو تمكين المدين من أجل للوفاء بالتزامه طبقا لأحكام المادة 119 من القانون المدني التي تمنح للمدين أجل لتنفيذ الالتزام وذلك حسب الظروف، كما يمكن للقاضي أن يرفض طلب الفسخ إذا كان الالتزام الذي لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات التي نفذها.

كما يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ عقد البيع على التصاميم وهذا طبقا لأحكام المادة 53 من القانون 04/11 التي نصت على أنه "يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي

<sup>1</sup> - علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص429.

حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوماً، يبلغان عن طريق محضر قضاء، ولم يتم الرد عليهما"، وهذا ما يطلق عليه بالفسخ الاتفاقي.

### المطلب الثاني: إلتزامات المرقي العقاري:

تنقسم إلتزامات المرقي العقاري إلى نوعين، إلتزام سابق لمرحلة التعاقد وهو إلتزام أولي وجوهري قصد ممارسة مهنة المرقي العقاري، ويعبر عنه بالجانب الإجرائي والشكلي الواجب استيفائه من طرف المرقي العقاري، كما يعبر عنه كذلك بالالتزام المهني، أما الإلتزام الآخر فهو مرتبط بمرحلة التعاقد في إطار عقود الترقية العقارية وما بعدها، وسنحاول إبراز هذان النوعان من الإلتزام في الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: الإلتزام السابق لمرحلة التعاقد:

ضرورة الحصول على رخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة، حيث تنص المادة 30 من القانون 04/11 على أنه "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، أصل الملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء"<sup>1</sup>، كما ألزم القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> المرقي العقاري بالحصول على رخصة البناء طبقاً لنص المادة 52 منه، وعلى رخصة التجزئة حال تقسيم العقار بموجب المواد 57 وما بعدها من قانون التهيئة والتعمير، وإيداع شهادة المطابقة وهذا ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 30 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52، الصادرة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ع 51، الصادرة في 15/08/2005.

البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم الذي اعتبر رخصة التجزئة الوثيقة التي تسمح بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة أجزاء لاستعمالها في تشييد بناية.

### 1. الخضوع لأخلاقيات المهنة:

نصت المادة 24 من القانون 04/11 على أنه "ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقي

العقاري يكلف بما يأتي:

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.
- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي.
- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية...<sup>1</sup>.

وبالتالي استوجب على المرقي العقاري أثناء ممارسة مهنته مراعاة القوانين والأنظمة وكذا قواعد أخلاقيات المهنة، وهذا ما أكدته كذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

### 2. الانتساب إلى صندوق الضمان:

أوجب القانون 04/11 في المادة 55 منه على أنه "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان"؛ ومن ثم يقع على عاتق كل مرقي عقاري ضرورة الانتساب إجباريا لصندوق الضمان على عكس ما كان في إطار المرسوم التشريعي 03/93 الذي اعتبر هذا الانتساب مسألة اختيارية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 24 من القانون 04/11 السابق ذكره.

**3. الاستعانة بخدمات مقاول:**

ألزمت المادة 16 من القانون 04/11 كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

**الفرع الثاني: إلتزامات المرقي العقاري أثناء مرحلة التعاقد وما بعدها:**

الإلتزامات المفروضة بموجب عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، لقد أولى المشرع لعقدي البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق أهمية بالغة، بأن خصص لها الفصل الثالث من القانون 04/11، وقد عرفت المادة 27 منه عقد حفظ الحق بأنه "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون<sup>1</sup>، أما عقد البيع على التصاميم فقد عرفت المادة 28 من القانون 04/11 بقولها "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري ولفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلها تقدم الإنجاز.

والشيء الجديد في هذا القانون أن المشرع الجزائري منح حصريا اختصاص إبرام عقدي البيع على التصاميم وعقد حفظ العقار مقرر بناؤه أو في طور البناء للمرقي العقاري حسب نص المادة 29 منه، أما بالنسبة للإلتزامات المرقي العقاري بالنسبة لهذين النوعين من العقود فقد أوردها القانون 04/11 في الفرع الثاني من الفصل الثالث، المواد 42 وما بعدها منه، ويمكن إجمالها في الإلتزامات التالية:

<sup>1</sup> - بوجنان نسيمية، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، 2009/2008، ص44.

- عدم المطالبة بأي تسبيق أو القبول به، أو المطالبة بإيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين.
- تحمل عقوبات التأخير في حال كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع البيع على التصاميم.
- عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.
- السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.
- اتخاذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

### 1. الالتزام بالضمان:

زيادة على إلزامية التأمينات التي يخضع لها المرقي العقاري بموجب الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم<sup>1</sup>، فإنه يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، وضمان إتمام الأشغال وضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية، ويتم اكتتاب ضمان الترقية العقارية في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وهو صندوق توكل له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 والمتعلق بالتأمينات، ج.ر ع13، الصادرة في 1995/03/08

المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/04/20، ج.ر ع15، الصادرة في 2006/03/12.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 55 فقرة 02 من القانون 04/11 السابق ذكره.

**2. الالتزام بنقل الملكية وتسليمها في الآجال:**

عرفت المادة 26 من القانون 04/11 عقد بيع عقار مبني أنه "كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة"<sup>1</sup>.

ومن خلال هذا النص يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل تصرف من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا إعمالا لأحكام المادة 361 من القانون المدني، كما أن المادة 167 من القانون المدني أشارت إلى أن الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم وهذا ما أكدته المادة.

وقد نصت المادة 43 فقرة 01 من القانون 04/11 على أنه "يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي"<sup>2</sup>.

**3. الالتزام بضمان الإنهاء الكامل للأشغال:**

عرفت المادة 03 من القانون 04/11 الإتمام الكامل للأشغال بأنه "رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك

<sup>1</sup> - أنظر المادة 26 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 24 فقرة 01 من القانون 04/11 السابق ذكره.

قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري"<sup>1</sup>، كما أكدت المادة 26 فقرة 03 من نفس القانون على الالتزام الواقع على المرقي العقاري بأنه "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة"، والجدير بالذكر أن هذا الالتزام قد تطرق له المشرع قبل صدور هذا القانون وهذا تحت تسمية "ضمان حسن الإنجاز" في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في 19 ديسمبر 1990، غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة"، وقد ظهر هذا النوع من الضمان في فرنسا، فقد استحدثه المشرع الفرنسي بموجب تعديله المدني الفرنسي سنة 1978 وأدرج ضمن المادة 1792 في فقرتها السادسة على أنه "يمتد ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل والذي بواسطته يكون المقاول مسؤولاً خلال مدة سنة من تسليم الأعمال إلى إصلاح جميع العيوب المشار إليها من قبل رب العمل سواء بطريق التحفظات التي ذكرها في محضر التسليم أو بطريق الإخطار الكتابي بالنسبة للعيوب اللاحقة"<sup>2</sup>.

لكن ما يؤخذ على المشرع الجزائري هو عدم تحديده لطبيعة العقوبة التي تدخل ضمن أحكام هذا الضمان، وترك مسألة تحديد الآجال القانونية لإصلاح العيوب الناتجة عن هذا الضمان إلى العقد المبرم بين الأطراف تماشياً وأحكام المادة 44 من القانون 04/11 التي حددت آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن

<sup>1</sup> عرفت المادة 08/03 من القانون 04/11 المشروع العقاري على أنه "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات".

<sup>2</sup> أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص151. وكذلك نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية، المتعامل الخاص، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مؤسسات، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2002، ص93.

سير عناصر تجهيزات البناء بموجب العقد الرسمي المبرم بين الطرفين طبقاً لأحكام المادة 26 من هذا القانون.

#### 4. الالتزام بضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها:

ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، هو ذلك الضمان الذي مفاده تحمل المرقي العقاري الخاص مسؤوليته القانونية في الالتزام بحسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية، وكذا تحمل نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيز البناء<sup>1</sup>.

فقد نصت المادة 62 من القانون 04/11 "يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناء المعنية"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، المرجع السابق، ص 152.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 62 من القانون 04/11 السابق ذكره.

## خلاصة الفصل:

يرتبط مصطلح المرقي العقاري أساسا بنشاط الترقية العقارية، فالشخص الذي يقوم بنشاط الترقية العقارية يعتبر مرقي عقاري، وأمام التطورات الاقتصادية والتوجهات الجديدة للدولة أصبح المرقي العقاري له أهمية كبيرة في مجال الترقية العقارية خاصة في تنفيذ برامج ومخططات الدولة السكنية، وعليه قام المشرع بإصدار قوانين تنظم هذه المهنة. ويتولى المرقي العقاري الخاص مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتنفيذ وإنجاز المشاريع العقارية، والإشراف على عمليات البناء بدءا من وضع المخططات والتصاميم الهندسية، وفي إطار نشاطات الترقية العقارية التي يقوم بها المرقي العقاري الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا فإن هذا الأخير يمكن أن يظهر بخصائص متعددة حسب تدخلاته الفنية والمادية والهدف من ذلك احترام مهنة الترقية العقارية، وعليه تقع عدة حقوق والتزامات مفروضة عليه بموجب الأنظمة والقوانين.

# الفصل الثاني

مسؤوليات

المرقي العقاري الخاص

يعتبر المرقى العقاري المسؤول الأول عن المشاريع في إطار الترقية العقارية، فيتولى جميع العمليات المتعلقة بالتنسيق مع جميع المتدخلين فيما يخص الدراسات والأبحاث، وتعبئة وتمويل المشاريع العقارية، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، بل حتى أنه يلتزم بتسيير مشروعه العقاري بعد تسليمه بإعداد نظام الملكية المشتركة، وفعل المشرع الجزائري من نظام مسؤولية المرقى العقاري في القانون 04/11<sup>1</sup> المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية مقارنة بالمرسوم التشريعي 03/93<sup>2</sup> المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري الذي لم يهتم بهذا الجانب، وهذا ما ترتب عنه عدة تجاوزات من طرف مرقين عقاريين راح ضحيتها العديد من المواطنين، فكان لتنظيم مهنة المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية دور في إعطاء ائتمان عقاري في إطار الترقية العقارية بوضع ضوابط لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص.

فتقوم مسؤولية المرقى العقاري الخاص عند إخلاله بالتزاماته، وتنقسم بين مسؤولية مدنية وإدارية وجزائية، فيعتبر الإخلال بالواجبات تعديا بغض النظر عن نوعية الجزاء الذي يرتبه المشرع على مخالفة هذه الواجبات، فقد يكون جزاء مدنيا أو إداريا، وقد يكون عقوبة جزائية. لذا سوف نتطرق في هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث أولا المسؤولية المدنية، ثانيا المسؤولية الإدارية، وأخيرا المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري الخاص.

### المبحث الأول: المسؤولية المدنية:

تدخل المشرع لضبط أهم مصطلحات الترقية العقارية، والشروط الواجب مراعاتها في إنجاز المشاريع العقارية، وتحديد التزامات المرقى العقاري بأكثر دقة ووضوح مما كانت عليه تشريعات الترقية العقارية السابقة، لاسيما تحديد الأشخاص المعنيين بالضمان، إلا أن نصوص الضمان العشري وبعض الضمانات الخاصة ما تزال مقتضبة

<sup>1</sup> - القانون رقم 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق ذكره.

ودون ترتيب وتنظيم، وفي عناوين متفرقة بين فصول وفروع القانون الأخير 04/11، كما نص المشرع على قواعد الضمان العشري بناءً على عدة اعتبارات، أبرزها: تقاوم أزمة السكن وتوسيع نطاق أعمال التشييد والبناء والتهيئة كماً وكيفاً، وعدم دراية رب العمل في أغلب الأحيان بتقنيات البناء وأساليبه وأعمال الهندسة المعمارية وغيرها، كما يتميز الضمان العشري بخصوصيات أهمها: أنه من النظام العام، بحيث لا يجوز الإعفاء منه أو تقييده ولو باتفاق الأطراف المعنية، ويشكل ذلك الضمان مسؤولية تضامنية مفترضة بقوة القانون على كل الملزمين به وغيرها. وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين:

أولاً: من حيث الأشخاص، ثانياً: من حيث الأضرار.

#### المطلب الأول: من حيث الأشخاص:

يتحدد مجال الضمان الخاص في هذه الحالة من حيث الأشخاص الملزمون به أولاً، وكذلك من جهة المستفيدين منه ثانياً.

#### الفرع الأول: الملزمون بالضمان:

إن الملزمون الأصليون بالضمان العشري وبصريح نص المادة 46 من قانون 04/11 هم مكاتب الدراسات والمقاولين، وكل متدخل أو مشارك في المشروع العقاري تربطه بصاحب المشروع رابطة عقلية، أما قانون التأمينات 07/95 المعدل والمتمم بالقانون 04/06 فقد اعتمد صيغة مغايرة قليلاً للتعبير عن الأشخاص الملزمون بالضمان العشري من خلال المادة 178 منه، وذكرت المهندسين المعماريين والمقاولين والمراقبين التقنيين، دون الإشارة إلى المتدخلين الآخرين في العملية العقارية، كما فعل ذلك نص المادة 175 من نفس القانون رغم التعديلات الأخيرة الواردة عليه<sup>1</sup>.

ويتضح جلياً بأنه كان صريحاً في النص على إلزام المقاول والمهندس المعماري وحدهما بالضمان العشري، عملاً بنص المادة 554 من ق.م.ج، حيث جاء فيها "يضمن

<sup>1</sup> - أنظر المواد 175 و178 من الأمر 07/95 السابق ذكره.

المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي...".، بينما نجد بأن قانون 07/95 المتعلق بالتأمينات قد أضاف أشخاصا آخرين لما ورد في القانون المدني تطبيقا لنص المادة 178 منه، من خلال عبارة النص "...والمراقبين التقنيين...".، فكان بذلك بداية توجه جديد من المشرع الجزائري نحو تكريس مبدأ توسعة نطاق الأشخاص الملزمون بالضمان، مسايرة للتطور الفقهي والتشريعي الفرنسيين، ورعاية لمصلحة صاحب المشروع والمقتني معها.

إلا أن التوجه الجديد للمشرع الجزائري بزيادة نطاق الضمان العشري لم يجسد حقيقة في التعديلات الأخيرة الواردة على القانون المدني، الأمر الذي أدى بالمشرع العقاري للتدخل مؤخرا بمقتضى القانون 04/11 لاسيما نص المادتين 46 و26 فقرة 02 منه، وأضاف مكاتب الدراسات، وكل متدخل أو مشارك في المشروع العقاري تربطه بصاحب المشروع رابطة عقدية، إضافة للمرقى العقاري نفسه الذي قد يتعرض هو الآخر لتبعات المسؤولية المدنية العشرية من جراء عدم احترامه لواجباته المهنية، لاسيما تلك المقررة بموجب المادتين 48 و49<sup>1</sup>.

وإعمالا للفقرة الثالثة من نص المادة 26 من قانون 04/11 كما اعتبره القانون الأخير مسؤولا مسؤولية تضامنية مع المقاولين حتى ولو كانوا فرعيين (ثانويين)، إضافة

<sup>1</sup> - نصت المادة 45 من قانون 04/11 "دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، ويعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري. ونصت المادة 48 من القانون 04/11: يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتشجير العقار المنجز وضمان الاحتفاظ عليه. ونصت المادة 49 من القانون 04/11: يجب عليه كذلك أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة والتي يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية.

لباقى المتدخلين، وهذا لصالح المالكين المتعاقبين على البناية، عملا بنص المادة 45 منه.

الفرع الثاني: المستفيدون من الضمان:

أولاً: صاحب المشروع (رب العمل):

بصفته مرقياً عقارياً وطرفاً رئيساً في عقد المقاول، عملاً بنص المادة 178 فقرة 02 من قانون التأمينات بقولها: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع..."، لكن ما يلاحظ هنا أنه بالرغم من أن المقاول الأصلي يعد رب عمل في عقد المقاول الفرعية، لكنه لا يستفيد من الضمان تطبيقاً لنص المادة 554 فقرة 03 من ق.م.ج بقولها: "ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

أما بالنسبة للقانون 04/11 فإننا لا نجد فيه ما يدل صراحة على أن المرقي العقاري يدخل ضمن قائمة المستفيدين من الضمان العشري، أو باقي الضمانات الخاصة الأخرى، بل على العكس من ذلك يعتبر طرفاً ملتزماً وضامناً لتنفيذ قواعد المسؤولية المدنية الملقاة على عاتق شركاتته في إنجاز المشروع العقاري، من مكاتب ومقاولين وباقي المتدخلين الآخرين، سواء كانت مسؤولية مدنية مهنية عادية تطبيقاً لنص المادة 175 من قانون التأمينات، وما جاءت به القواعد العامة في هذا الشأن، لاسيما نصوص المواد 124، 138، 140 من ق.م.ج، أو كانت مسؤولية مدنية عشرية، الأمر الذي أكد عليه المشرع في قانون 04/11<sup>1</sup> في الفرع الثاني من الفصل الثالث تحت عنوان "التزامات المرقي"، لاسيما نص المادة 49 منه، إضافة لما جاءت به المادة 03/26 من نفس القانون، كما قرر قانون التأمينات 07/95 المعدل والمتمم بالقانون 04/06 مسؤولية المرقي العقاري صراحة من خلال المادة 179 منه، عندما ألزمته باشتراط اكتتاب عقد

<sup>1</sup> - أنظر: القانون 04/11 السابق ذكره.

تأمين على المسؤولية المدنية في مواجهة المتدخلين معه في نفس المشروع، ويتعين عليه المتابعة والتحقق من تنفيذ هذا الشرط.

### ثانيا: الخلف الخاص (المقتني):

وهو كل من اكتسب قانونا ملكية المشروع العقاري بعد انجازه أو تحصل عليه بصفته مستفيدا أو شاغلا شرعيا له، بموجب التشريعات المعمول بها، ولقد نص المشرع الجزائري صراحة في الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات بموجب المادة 178 فقرة 02 بقولها: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان".

وبقي الأمر على ما هو عليه دون وجود نظير لهذا النص في التشريعات العقارية، إلى أن تدخل المشرع بمقتضى القانون 04/11 في المادة 49 منه بموجب فقرتها الثالثة قائلة: "ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: من حيث الأضرار:

يشترط لأجل تطبيق قاعدة الضمان العشري شروطا متعلقة بطبيعة الأضرار الناجمة عن عيوب في إنجاز المشروع العقاري، ونقسمها إلى أربعة فروع كالاتي:

### الفرع الأول: أن يكون العيب خفيا:

حيث أن العيوب الظاهرة التي تمت ملاحظتها أو الكشف عنها أثناء عملية الاستلام المؤقت أو النهائية للمشروع العقاري المنجز غير مشمولة بقاعدة الضمان العشري، وبالتالي لا يتحمل المقاول أو المهندس المسؤولية المدنية بشأنها بمجرد تسلّم المشروع من طرف المرقى العقاري، طالما لم يبد هذا الأخير تحفظاته بمحضر الاستلام، ولا يعد ذلك في نظرنا إعفاء مشروطا من تحمل عبء المسؤولية العشرية لصالح ذلك المقاول أو المهندس، وبالتالي لا يتعارض مع نص المادة 556 من ق.م.ج، كما لا

<sup>1</sup> - أنظر المادة 49 من القانون 04/11 السابق ذكره.

يعتبر ذلك أيضا خروجاً عن مقتضى نص المادة 45 من قانون 04/11، فلا يعد ذلك إقصاءً أو حصراً للمسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في القانون الأخير والمشار إليها في نص المادة 45 منه، لاسيما تلك الملقاة على عاتق المقاولين بالتضامن مع المتدخلين الآخرين.

هذا وقد استقر الفقه والقضاء الحديثين على قاعدة تعدد بمثابة قرينة واقعية قابلة لإثبات العكس، مفادها أن أي عيب في المنشأة العقارية يكشفه صاحب المشروع بعد التسليم النهائي لها، يعتبر من العيوب القديمة في تلك المنشأة، وذلك ما لم يقدم المقاول أو المهندس المعماري المسؤول دليلاً على عكس ذلك، كأن يثبت بأن الضرر يرجع إلى عدم قيام رب العمل بواجب صيانة المبنى أو كان حصول العيب بسبب أخطاء أو تقصير هذا الأخير.

#### الفرع الثاني: أن يبلغ الضرر حداً معتبراً من الخطورة:

إعمالاً لنص المادة 554 من ق.م.ج نجد بأن الضمان العشري يغطي الأضرار التي تبلغ حداً من الخطورة، تصل إلى درجة التهدم الكلي للمبنى أو المنشأة المشيدة، أو حتى التهدم الجزئي له، إضافة لزمانه العيوب التي تعدد متانة البناء وسلامته، ولو كانت ترجع لعيب في الأرض؛ وقد وسع قانون التأمينات 07/95 من خلال المادة 181<sup>1</sup> مجال الضمان الخاص بشأن الأضرار المراد ضمانها، ليشمل ما ذكره المشرع الفرنسي بعد التعديل 1978، ونص المادة المذكور أدناه يبدو وكأنه ترجمة حرفية لنص المادة 2273 مكرر من ق.م.ف، عندما أشار إلى ضمان الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيزات البناية.

<sup>1</sup> نصت المادة 181 من قانون التأمينات على أنه: يغطي الضمان المشار إليها في المادة 178 أيضاً الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءاً لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكلة والإحاطة والتغطية، يعتبر جزءاً لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز.

طالما كانت تلك العناصر من الأجزاء الرئيسية للمنشأة العقارية، ومن هنا فقد تأثر المشرع الجزائري في هذا الشأن بالقانون المدني وقانون التأمينات الفرنسيان، وهما منسجمان فيما بينهما من حيث تناسق مجال الضمان، وهذا ما لا يتوفر عند مشرعا بين القانون المدني وقانون التأمينات، فقانون التأمينات أوسع فيما يتعلق بالأضرار المغطاة بالضمان الخاص مما جاء ذكره في القانون المدني، ناهيك عن المعالجة المستحدثة بموجب قانون 04/11، حيث نجد تباينا بين تلك النصوص لما فيه من حماية لمصلحة صاحب المشروع من جهة، والملاك أو الشاغلين المتعاقبين للمنشآت المضمونة من جهة أخرى.

### الفرع الثالث: أن يحدث الضرر خلال أجل الضمان:

أشار القانون 04/11 إلى الضمان العشري بصيغ عامة وبنصوص مقتضبة وقاصرة عن سابقتها، وبالرغم من إلزامه بالضمان العشري لأشخاص جدد، إضافة على ما ورد في قانون التأمينات والقانون المدني والمرسوم المتعلق بالنشاط العقاري الملغى، لاسيما ما تعلق بنوعية الأضرار والعيوب الخفية الواجب ضمانها، حيث ذكرت المادة 46 من القانون 04/11 أضرار التهدم الكلي والجزئي دون الإشارة إلى العيوب الخفية المكتشفة أثناء شغل المنشأة العقارية بعد الاستلام النهائي لها، وتلك الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز المباني، طالما كانت من ملحقاتها الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها، بحيث يؤدي تفكيكها أو استبدالها إلى إلحاق الضرر بالمشروع العقاري أو إتلاف إحدى مواده<sup>1</sup>.

ليعتبر ذلك خروجاً صريحاً عما جاءت به المادة 554 من القانون المدني، وما تضمنته المادتين 178 و181 من قانون التأمينات الحالي، الأمر الذي يجعلنا نتساءل حول إرادة المشرع العقاري من ذلك؟ كيف يوسع من مجال الأشخاص الملزمون بالضمان

<sup>1</sup> - أنظر المادة 46 من القانون 04/11 السابق ذكره.

من جهة، ثم يقوم بالتضييق من نطاق الضمان من حيث الأضرار والعيوب من جهة أخرى وبموجب نفس نص المادة 46 من قانون 04/11 هذا بالرغم من أن العيوب الخفية التي تهدد سلامة البناء ومثانته، وكذا الأضرار الأخرى المرتبطة بالعناصر الرئيسية لتجهيزات البناية شائعة الحدوث في الواقع العملي، وبنسبة أكبر مما هو وارد في حالة التهدم الكلي والجزئي للبناية.

ومن هذا المنطلق نرى بضرورة إعادة النظر في محتوى نص المادة 46 من قانون 04/11 بما ينسجم مع نصوص القانون المدني وقانون التأمينات مع تعديل نصوص القانونين الأخيرين، من حيث توسعة نطاق الأشخاص الملزمون بالضمان، لاسيما تعديل المادتين 554 من القانون المدني، و178 من قانون التأمينات الحالي، لتتسجم هي الأخرى مع ما ورد في نصوص قانون 04/11، وبخاصة نصوص المواد 26، 46، 45، 03 منه.

كما خلت نصوص الضمان العشري الواردة بموجب قانون 04/11 من تحديد تاريخ بداية سريان مهلة الضمان المقدره بعشرة سنوات، فهي لم تتعرض حتى لمجرد الإشارة إلى نصوص القانون المدني أو نصوص قانون التأمينات المتضمنة لتلك القواعد الغير موجود في نصوص قانون 04/11، ولم تتقيد بقواعد الإحالة المعتادة لدى التشريعات عندما تعالج موضوعا هاما تتناوله عدة نصوص قانونية، لكن بالرجوع للقانون المدني وقانون التأمينات لاسيما نص المادتين 554 فقرة 102<sup>1</sup> من ق.م.ج و178 فقرة 201<sup>2</sup> من قانون التأمينات، نجد بأن أجل الضمان العشري المقدر بعشرة سنوات يسري مفعوله ابتداءً من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري. فكأن المشرع اعتبر أجل الضمان بمثابة مدة تجربة للتأكد من جاهزية البناء واختبار مدى سلامته ودرجة صلابته

<sup>1</sup> نصت المادة 554 من القانون المدني في الفقرة الثانية: وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً.

<sup>2</sup> نصت المادة 178 من قانون التأمينات في الفقرة الأولى: يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع.

ومتانته، فلو انقضى ذلك الأجل دون تهدم البناء كلياً أو جزئياً، وعدم ظهور أي عيب فيه يهدد سلامته ومتانته، اعتبر بذلك كلا من المقاول والمهندس المعماري، والمرقي العقاري وباقي المتدخلين المتعاقدين بأنهم نفذوا التزاماتهم القانونية تنفيذاً تاماً، أما إن ظهرت إحدى عيوب البناء في مدة الضمان أو حصل تهدم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأة العقارية فيستحمل الأشخاص الملزمون بالضمان العشري كامل مسؤوليتهم المدنية بالتضامن في إصلاح العيوب أو التعويض عن الأضرار التي تلحق بالمشاريع العقارية التي قاموا بإنجازها، لكن بعد مرور مهلة العشر سنوات يسقط ذلك الضمان الخاص عن عاتق الملتزمين به.

#### الفرع الرابع: من حيث الأعمال:

إذا تصفحنا قانون 04/11 لاسيما نص المادة 46 منه، نجد بأن المشرع في هذا القانون أشار للمباني فقط من حيث اعتبارها محلاً للضمان العشري دون غيرها من المشاريع العقارية الأخرى، من خلال عبارة النص الأخير، حيث جاء فيه: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين.. في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"، لكن بالرجوع لنص المادة 554 من ق.م.ج باعتبارها قاعدة عامة في الضمان العشري، نجد بأن المشرع المدني قد وسع من نطاق الضمان من حيث الأعمال ليشمل بذلك المباني وغيرها من المنشآت العقارية الثابتة الأخرى، استناداً لعبارة النص الأخير الذي ورد فيه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث.. من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى، ويشمل الضمان المنصوص عليه... ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 46 من القانون 04/11 السابق ذكره.

ولو أن الأمر ليس على إطلاقه حينما تدخل المشرع الجزائري ضمن نصوص قانونية أخرى، وقد من نطاق الضمان العشري الملزم من حيث الأعمال مرة أخرى، تطبيقا لنص المادة 182 من القانون السابق<sup>1</sup>. حيث استتنت مشاريع الدولة والجماعات المحلية، والأشخاص الطبيعيين عند بنائهم لمساكنهم العائلية الخاصة، إضافة لمشاريع الأشغال العقارية الكبرى، سواء عند بنائها أو تجديدها أو ترميمها، المشار إليها بمقتضى النص الأخير، والمحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 249/96<sup>2</sup> من خلاص نص المادة 02 منه بقولها: "تحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية التأمين المذكورة في المادة الأولى السابقة كما يلي: 1/الجسور، 2/الأنفاق، 3/السدود، 4/القنوات، 5/الطرق، 6/الطرق السريعة، 7/الحواجز المائية التلية، 8/المكاسر، 9/الموانئ والمرافئ ومباني الحماية، 10/قنوات نقل المياه، 11/خطوط السكك الحديدية، 12/مدرجات هبوط الطائرات.

عرفت المادة 03 من القانون 04/11 المرقى العقاري كما يلي: يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

ونصت الفقرة 02 من المادة 04 من نفس القانون على ما يلي: ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية.

<sup>1</sup> نصت المادة 182 من القانون السابق: لا تسري إلزامية التأمين المنصوص عليه في المادتين 175 و178 على الدولة والجماعات المحلية والأشخاص الطبيعيين عندما يبنون مساكن خاصة للاستعمال العائلي.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 49/96 المؤرخ في 17/01/1996 المحدد لقائمة المباني المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج.ر ع6، الصادرة في 17/01/1996.

وقد تدخل المشرع الجزائري في نص المادة 20 من نفس القانون مانعا الأشخاص الذين سبق وأن حكم عليهم جنائيا عن الجرائم المنصوص عليها في المادة 20 أو صدرت في حقهم أحكام تأديبية من ممارسة نشاط الترقية العقارية.

وتعتبر الجرائم التالية بناءً على نص المادة 20 من القانون 04/11 موجبة للمنع من ممارسة نشاط الترقية العقارية أي مانعة من الحصول على الاعتماد في حالة أن صدرت فيها أحكام نهائية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
  - السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتقليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
  - النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
  - رشوة موظفين عموميين.
  - شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
  - الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية<sup>1</sup>.
- وتعتبر هذه الجرائم مانعة من ممارسة نشاط الترقية العقارية سواء كان الأشخاص المعنيين منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، والملاحظ من خلال الصياغة اللفظية للمادة أن المقصود هو أن المنع يتزامن مع مرحلة تشكيل ملف طلب الاعتماد، حيث يفهم ضمنا أن الشخص مطالب ببيان صحيفة السوابق العدلية فإذا تبين سبق الحكم عليه لارتكابه إحدى الجرائم المنصوص عليها في المادة يكون موضوع منع من الحصول على الاعتماد، وبالتالي منع من ممارسة نشاط الترقية العقارية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 20 من القانون 04/11 السابق ذكره.

**المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية:**

مهنة المرقى العقاري ككل مهنة لها قواعد وأخلاقيات تفرض على كل شخص احترامها تحت طائلة تطبيق عقوبات تأديبية أو إدارية، وقد سبق وعرفنا أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لعب دور المراقب لكل مرقى عقاري منخرط، ويتكون من مجلس تأديبي يفرض العقوبة المناسبة حسب جسامة الخطأ.

وفي إطار القانون 04/11 من خلال إعادة تنظيم مهنة المرقى العقاري لم يحرص المشرع فقط على ضبط التزامات المرقى العقاري، وإلزامهم بالانخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وإنشاء المجلس الأعلى للمرقين العقاريين يسهر على احترام قواعد أخلاقيات المهنة<sup>1</sup>، بل حرص على وضع لجنة اعتماد تابعة لوزارة السكن و العمران تدرس طلبات كل راغب في الالتحاق بالمهنة لتمنحه الاعتماد، وتدرس حالات سحب الاعتماد من المرقى العقاري المخالف، تطبيقاً للعقوبات الإدارية المقررة في نص المادة 64 من القانون 04/11<sup>2</sup>، وعلى هذا الأساس نقسم المطلب إلى حالات سحب الاعتماد أولاً، والهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات وإجراء تنفيذها ثانياً.

**المطلب الأول: حالات سحب الاعتماد:**

سبق وعرفنا أن الاعتماد أنه رخصة إدارية تمنح لاكتساب صفة المرقى العقاري وممارسة نشاطات الترقية العقارية، حيث ألزم المشرع الحصول المسبق عليه قبل مزاوله المهنة بهدف محاربة الأشخاص الذين يعملون خارج صندوق الضمان والكفالة المتبادلة<sup>3</sup>. ولمتابعة المرقى العقاري تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن والعمران، الذي له صلاحية سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية في حالة ثبوت مخالفته للالتزامات

<sup>1</sup> - أنظر المادة 24 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 64 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 407.

طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 04/11 وتتنوع العقوبة الإدارية طبقا لنص هذه المادة بين السحب المؤقت أولا، والسحب التلقائي للاعتماد ثانيا، والسحب النهائي للاعتماد ثالثا. الفرع الأول: حالات السحب المؤقت:

بالرجوع إلى ما جاء به المشرع التونسي، فإنه يعاقب المرقى العقاري المخالف لالتزاماته بسحب الامتيازات الممنوحة له في إطار ما جاء به الفصل رقم 19 من قانون العقوبات في إطار قانون 1977، وتسحب كليا أو جزئيا، دون سحب الاعتماد منه<sup>1</sup>، بخلاف المشرع الفرنسي والمشرع الجزائري فإنهما ينصان على سحب الاعتماد في حالة مخالفة القوانين، وبالتالي لا يمكن المرقى العقاري ممارسة نشاط الترقية العقارية، ويحرم من المهنة، ومن الاستفادة من الامتيازات الممنوحة في هذا الإطار بالتبعية<sup>2</sup>.

تعتبر هذه العقوبة مشددة، ولم يتضمن المشرع الجزائري لعقوبات تأديبية أحق كتوجيه إنذار لتحذير المرقى العقاري حتى لا يعيد المخالفة قبل توقيع العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات دون الأخرى، أو زيادة في قسط الاشتراك ومبلغ الضمان المدفوع لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمدة محددة، أو حرمان من بعض الامتيازات الممنوحة له، ولهذا يعتبر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر أخف عقوبة مقارنة من السحب النهائي أو التلقائي للاعتماد، غير أن هذا السحب يؤثر في المركز المالي بصفته تاجر، وقد يعرضه للتوقف عن دفع ديونه وخضوعه لأحكام الإفلاس<sup>3</sup>. كما يصر بسمعته التجارية مع زبائنه، وقد يؤدي إلى شطب نفسه من السجل التجاري لعدم قدرته على تحمل التزاماته بدفع مستحقات الضرائب والضمان الاجتماعي وحقوق العمال، وحقوق المتعاملين معه، لاسيما إذا لم يمارس نشاط تجاري آخر يمكنه

<sup>1</sup>- Ajimi Belhadj Hamouda, La promotion immobilière obligation et responsabilité du promoteur et de l'acquéreur, le droit de la promotion immobilière, Ouvrage collectif, 1989, P206.

<sup>2</sup>- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص408.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 215 من القانون التجاري المعدل والمتمم.

من أن يسدد هذه الالتزامات<sup>1</sup>. بخلاف السحب النهائي للاعتماد يترتب عنه توقفه بصفة نهائية عن ممارسة هذه المهنة، وشطبه من السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، وتسديد ما عليه من التزامات.

قرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقاري التجارية، فمهنة المرقى العقاري ليست كباقي المهن التي لا تكتسي صفة التاجر، مثل مهنة المهندس المعماري، غير أنه راعي حقوق المقتني في إطار البيع على التصاميم، بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وإعطائهم امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى العقاري غير أن هذه العقوبة تمس فقط المرقى العقاري المخل بالتزامه، وتلاقي اعتراض ممن تعودوا على خرق القانون، ومن هنا على كل مرقى عقاري أن يراعي الحفاظ على سمعته التجارية وصفته كتاجر.

وعملا بالمادة 64 من القانون 04/11، فإن المرقى العقاري قد يتعرض لسحب الاعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر وتتمثل هذه الحالات في:

• حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين: لم يبين المشرع تطبيقات هذه الحالة، فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 12/85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري<sup>2</sup>.

نجد أن المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة باعتبار أن القانون ألزمه بالوفاء بكل التزاماته تجاه زبائنه، ولم يورد أي حالة للتنفيذ الجزئي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص408.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12/85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج.ر ع11، الصادرة في 26/02/2012.

<sup>3</sup> بن تريعا مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014، ص76.

• حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة: عملا بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12/85<sup>1</sup>، يتعين على المرقى العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة، ويتمثل عدم احترام المرقى العقاري لأخلاقيات المهنة، في عدم إخلاصه لهذه المهنة، وذلك من خلال قيامه بنشاطات الترقية العقارية بصفة غير نزيهة، وبدون مصداقية، ولا شفافية اتجاه الزبائن<sup>2</sup>.

• حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هو محدد بالقانون والنصوص التطبيقية: وتتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقى العقاري، أو التقصير في التزاماته المفروضة عليه، لاسيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون 04/11 والمرسوم التنفيذي رقم 12/85.

#### الفرع الثاني: حالات السحب التلقائي للاعتماد:

أوردت المادة 64 من القانون 04/11 أربع حالات للسحب التلقائي تتمثل فيما يلي:

- حالة وفاة المرقى العقاري، ويستوي من الأمر أن تكون الوفاة حكمية أو طبيعية.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، هذه الحالة تضمن فرضيتين: إما العجز الجسماني وذلك في حالة إذا أصيب المرقى العقاري بمرض أو عاهة، يستحيل معها ممارسة نشاطه بصفة سليمة. أما الفرض الثاني وهو إصابة المرقى العقاري بعجز عقلي، وفي هذه الحالة يصبح إما ناقص الأهلية أو فاقدًا بحكم القانون وهنا يفقد شرط الأهلية القانونية لممارسة النشاطات التجارية.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي: فالغش الضريبي يشكل صورتين، فهو جريمة جزائية، ومخالفة جبائية، والمقصود بالغش الضريبي هو استعمال

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012، ص137.

طرق احتيالية للتملص أو محاول التملص كلياً أو جزئياً من وعاء الضريبة أو من التصفية أو من دفع الضرائب أو الرسوم المفروضة<sup>1</sup>. وعلى هذا الأساسي فإذا حكم على المرقى العقاري بجريمة الغش الضريبي يتم سحب الاعتماد تلقائياً.

• إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية: والمقصود هنا حالة إفلاس المرقى ومباشرة إجراءات التسوية القضائية، عملاً بالمواد 215 إلى 230 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري<sup>2</sup>، بحيث يلتزم كل تاجر توقف عن الدفع بأن يدلي في مدة خمسة عشر يوماً بقصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس<sup>3</sup>، حسب ما جاءت به المادة 215 من القانون التجاري.

#### الفرع الثالث: حالات السحب النهائي:

نجد كذلك في نص المادة 64 من القانون 04/11 حالات السحب النهائي للاعتماد والتي يمكننا حصرها فيما يلي:

• في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، إذ نرى أن هذه الحالة غير متصورة، لأنه يفترض في المرقى الذي حاز الاعتماد أنه استوفى كل الشروط القانونية، كما أنه لا يمكن منحه الاعتماد ما لم يستوفي المرقى العقاري الشروط المحددة قانوناً. فمن المفروض أن تكون الصياغة "في حالة فقدان المرقى شرط من الشروط الأساسية لاكتساب صفة المرقى العقاري"<sup>4</sup>.

• حالة تجاهل المرقى العقاري وعن قصد، وبصفة خطيرة وتكررة لالتزاماته وهذه الحالة تفترض أن يكون الإخلال بالالتزام عن قصد، ويشكل خطورة ويكون بصفة متكررة.

<sup>1</sup> - ينظر: أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، ج1، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012، ص434.  
<sup>2</sup> - أنظر المواد من 215 إلى 230 من الأمر 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04/11، المرجع السابق، ص137.  
<sup>4</sup> - محمد الصغير سعادوي، "المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية"، كتاب المؤتمر الوطني للترقية العقارية في الجزائر، واقع وأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 27-28 فيفري 2012، ص214.

• إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر، ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

• إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه. ما يلاحظ أن هذه الحالة تتداخل مع الحالة الثانية طالما أن الإخلال بالالتزام لا يخرج عن نطاق الدولة أو المقتنين.

نخلص مما سبق أن المشرع الجزائري حرص على تسهيل شروط وإجراءات الالتحاق بالمهنة، ومنح الاعتماد، بالمقابل شدد في تنفيذ عقوبة سحب الاعتماد للتخلص من كل مرقى عقاري لا يحترم هذه المهنة.

#### المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها:

لا يمكن تقرير العقوبات المذكورة أعلاه قبل التأكد من التحقق في المخالفة المرتكبة من المرقى العقاري من طرف هيئة مختصة، التي تعد جهة رقابة تسهر على تنفيذ هذه العقوبات، لهذا نتعرف على تشكيل الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة أولاً، ثم نتطرق لإجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية ثانياً.

#### الفرع الأول: تشكيل الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة:

تعين المخالفة الهيئة التابعة للسكن والعمران المحددين في المادة 66 من القانون 04/11 والتي تنص "زيادة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون، والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، والتي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون"<sup>1</sup>.

وتنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسهم ممثلة، تدعي في صلب النص (اللجنة) وتتكون من:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 66 من القانون 04/11 السابق ذكره.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.

يمكن أن تستعين بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها<sup>1</sup>.

قد حددت أسماء أعضاءها الممثلين لها طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 01 من القرار المؤرخ في 2012/10/29، المتضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين<sup>2</sup>.

يعينون بقرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، عملا بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12<sup>3</sup> الملاحظ أن المجلس الأعلى للمرقين العقاريين لا يوجد ضمن التشكيلة بالرغم من أن من بين مهامه السهر على الحفاظ على أخلاقيات المهنة، ولكن هذا لا يمنع اللجنة بالاستعانة به والتعاون معه لاتخاذ القرار<sup>4</sup>، ونحن نستحسن أن يكون ضمن التشكيلة بنص صريح بالنظر للمهام الموكلة إليه.

#### الفرع الثاني: إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية:

تكلف هذه اللجنة زيادة على منح الاعتماد، بالتحقيق في حالة وجود مخالفة تستحق العقوبات الإدارية، التي ترتبط بالسحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، ليحرر العون

<sup>1</sup> - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 01 من القرار المؤرخ في 2012/10/29 متضمن أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، ج.ر ع64، الصادرة في 2012/11/29.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص422.

المؤهل قانونا محضر يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها<sup>1</sup>. يوقع عليه العون الذي عين المخالفة والمخالف، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في المحضر ويعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس<sup>2</sup>.

يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة في أجل لا يتعدى 07 أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup>، دون الإخلال بحق الطعن المقرر للمرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن طبقا لنص المادة 65 من القانون 04/11<sup>4</sup>. تتخذ العقوبة الإدارية حسب الحالات المحددة في نص المادة 64 من القانون 04/11 بعد دراسة الملفات، والتحقق فيها من قبل اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، عملا بنص المادة 65 من القانون 04/11.

يحق للمرقي العقاري الذي سحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية، الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران، عملا بنص المادة 65 من القانون 04/11، ليسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكاب المخالفة أو عدم منحه الأجل القانونية الممنوحة له، لانتسابه أو دفع الاشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وثبت استعداده لتسوية وضعيته، والملاحظ أن الطعن يوجه لنفس الجهة التي أصدرت القرار لهذا قد لا تتراجع عن قرارها، وتعتبره مشروعا، ولهذا يحق للمرقي العقاري اللجوء إلى مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم مشروعيته وإثبات عدم ارتكاب المخالفة المعاقب عليها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 67 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 68 فقرة 01 و02 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 68 فقرة 03 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 65 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>5</sup> - حيث أن قرار سحب الاعتماد صادر من وزير السكن، وعلى اعتبار أنه سلطة إدارية مركزية فإن مجلس الدولة المختص ابتدائيا ونهائيا في موضوع النزاع عملا بنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. أنظر: مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص423.

العقوبة الوحيدة في القانون 04/11 هي سحب الاعتماد، لكن بالرجوع للمادتين 12 و13 من القانون رقم 05/04<sup>1</sup>. المعدلتين للمادتين 76 مكرر 04 و76 مكرر 05 واللذان تفران عقوبة الهدم في حالة البناء بدون رخصة، أو غير مطابقة لرخصة البناء، وهي عقوبة إدارية تترتب على مخالفة التزاماته المهنية، بصفته صاحب المشروع، حيث يحزر العون المؤهل المخالفة في محضر، ويتم إبلاغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال 72 ساعة في الحالتين، غير أنه في حالة البناء بدون رخصة يتخذ قرار الهدم، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل ثمانية أيام، وفي حالة تقصيره في اتخاذ هذا القرار، يتخذ الوالي، في أجل لا يتعدى ثلاثين يوم، وتتم المعارضة في قرار الهدم أمام الجهات القضائية<sup>2</sup>. وهذا لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطات الإدارية.

نحن نستبعد هذه المخالفة كون الموثق عند تحرير عقد البيع قبل الانجاز يراجع كل الرخص المطلوبة التي يتضمنها العقد تحت طائلة بطلان العقد، وترتب مسؤولية الموثق، وسحب الاعتماد من المرقى العقاري، بخلاف عدم التزام المرقى العقاري بتحديد رخصة البناء بعد انتهاء آجالها، فنحن لا نستبعد، إضافة لعدم المطابقة، فهي من الناحية العملية أكثر حدوثاً، والتي يرجع البت فيها للجهات القضائية التي تمنحه آجال إما بالمطابقة، أو هدمه كلياً أو جزئياً، في أجل تحدده، وفي حالة عدم تنفيذه للهدم تنفذه البلدية أو الولاية المختصة، وتكون عملية الهدم على نفقته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 04 و05 من القانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالهيئة والتعمير، ج.ر ع51، الصادرة في 15/08/2004.

<sup>2</sup> - لم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ الحكم القضائي بهدم البناية المخالفة، في حالة عدم امتثال المخالف لتنفيذ الحكم الذي قد يوقعنا في تداخل الاختصاص.

<sup>3</sup> - أنظر المادتين 12 و13 من القانون 05/04 السابق ذكره.

وتنص المادة 05 من القانون 15/18، التي تتم أحكام المادة 261 من قانون الضرائب<sup>1</sup>، والرسوم المماثلة، على رفع الحقوق المستحقة بصدد تحصيل الرسم العقاري إلى أربع أضعاف في حالة عدم احترام آجال رخصة البناء، أو رخصة التجزئة، وإذا لم تنشأ على الوعاء العقاري البناءات خلال ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على الرخصة<sup>2</sup>.

نستحسن فرض العقوبة الإدارية لردع المرقى العقاري المخالف لالتزاماته، غير أننا نفضل أن تكون هناك عقوبات تأديبية بحسب جسامة المخالفة المرتكبة، ومجلس تأديبي ينظر فيها، ويستطيع توجيه إنذار للمرقى العقاري لتنفيذه التزامه والتراجع عن المخالفة المرتكبة، إذا لم ترتب ضررا بالمتعاملين والمتعاقدين مع المرقى العقاري، تحت طائلة تطبيق العقوبات التأديبية والإدارية، كما نقترح أن تكون هناك فدرالية للمرقين العقاريين، تدافع عن حقوقهم ليكون هناك توازن بين هيئات مراقبة وفدرالية مدافعة، لأن الهدف هو الحفاظ على أخلاقيات المهنة وإرجاع المرقى العقاري المخالف للطريق الصحيح، أكثر من معاقبته، بل توجيهه التوجيه الصحيح، والاستفادة من رؤوس أمواله، بما يجسد المخططات التنموية، لاسيما بعد انخفاض أسعار البترول من جديد، فنحن بحاجة لتوجيه المستثمرين توجيهها صحيحا وتشجيعهم، فلا يعقل أن يسري الاعتماد لأول خطأ مرتكب، بل نحاول إصلاح أو نطبق عقوبة السحب النهائي في حالة العودة أو تعمد عدم إصلاح ما رتبته مخالفته من أضرار للغير أو عدم تسوية وضعيته خلال الأجل الممنوح له، كما يجب منحه كل حقوق الدفاع.

غير أن هناك بعض المخالفات لم يقتصر المشرع على عقوبات إدارية فقط حتى ولو قد تفقده صفته كمرقى عقاري. بل حرص على فرض عقوبات جزائية حددها المشرع الجزائري في الفرع الثالث من الفصل السادس من القانون رقم 04/11 دون الإخلال

<sup>1</sup> - أنظر المادة 05 من القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30/12/2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر.ع72، الصادرة في 31/12/2015.

<sup>2</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص424.

بالعقوبات المحددة بموجب نصوص خاصة أو في قوانين العقوبات نفصل فيها في المطالب الموالي.

### المبحث الثالث: المسؤولية الجزائية:

كما سبق ذكره فقد تم تنظيم العقوبات الجزائية في قانون 186/07<sup>1</sup>، إلا أن تنظيم مهنة المرقى العقاري بموجب قانون خاص يستدعي افتراض حالات قيام المسؤولية الجزائية، نتيجة إخلاله بنص الالتزامات التي على نوع من الخطورة، وبناء على الانتقادات الموجهة للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، من بينها أن هذا المرسوم لم يمر أثناء إعداده على وزارة العدل، بل تم إعداده من طرف وزارة السكن لوحدها<sup>2</sup>، الأمر الذي جعله يخلو من الأحكام الجزائية، لممارسة نشاط الترقية العقارية، والذي أدى إلى اختلال التوازن في العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني، لذا كان لزاما على المشرع التدخل لإقامة التوازن في هذه العلاقة، تجسد فعليا بصدور القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وأهم ما كرسه المشرع في هذا القانون، هو المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري وهذا ما يؤدي إلى إيجاد مرقين عقاريين جديدين يدركون أهمية العمل الذي يقومون به.

إن تحديد العقوبات الجزائية للمرقى العقاري يدعونا إلى الكشف عن العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية أولا، ثم العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية ثانيا.

### المطلب الأول: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية:

لا يتم البيع قبل الإنجاز إلا من قبل مرقى عقاري معتمد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويترتب على اكتسابه صفة المرقى العقاري والتاجر

<sup>1</sup> - لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04/11، المرجع السابق، ص 138.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012، ص 268.

التزامات مهنية يترتب على مخالفتها عقوبات جزائية قررها المشرع لإلزامه بالحفاظ على القواعد المهنية، وحماية للأشخاص الذين يتعاملون معه، ولهذا نقسم عملنا إلى العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية أولاً، والعقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنظمة طبقاً للقانون 04/11 ثانياً.

### الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية:

يترتب على المرقى العقاري القيام بالالتزامات المترتبة على التاجر التي لها تأثير في سمعته التجارية ومركزه المالي، وباقي التزاماته المهنية التي قد تمس بحقوق المتعاملين والمتعاقدين معه.

يلتزم كل مرقى عقاري بالقيد في السجل التجاري، والإشهار القانوني وكل تعديل في نشاطه التجاري أو التوقف عن النشاط التجاري، أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له، تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه<sup>1</sup>، ومنحه الاعتماد كمرقي عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري، أو نشاطه التجاري، لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، وعليه من يخالف هذه الإلزامية يتعرض لغرامة مالية قدرها 10.000 دينار إلى 500.000 دينار ويعذر في أجل ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، وإلا يتم غلق محله التجاري، أو حل شركته التجارية بقرار ولائي، وعملاً بنص المادة 10 من القانون رقم 06/13<sup>2</sup>، المتابعة الجزائية عند تسديد غرامة الصلح عملاً بنص المادة 09 المعدلة لنص المادة 35 مكرر من القانون رقم 06/13<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 426.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من القانون رقم 06/13 المؤرخ في 14/08/2004، المعدلة للمادة 37 من القانون 08/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلقة بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر، ع39، الصادرة في 31/07/2013، ص 35.

<sup>3</sup> أنظر المادة 09 المعدلة لنص المادة 35 مكرر من القانون رقم 06/13، السابق ذكره.

كما يلتزم المرقى العقاري الذي تحصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير فيه حسب ما يلي 5.000 دج تضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر تأخير<sup>1</sup>.

إضافة إلى التزامه بالتصريح بالموظفين خلال 10 أيام تحت طائلة عقوبات مالية في حالة المخالفة قدرها 1.000 دج عن كل عامل لم يتم انتسابه، ويضاف إليها 20% عن كل شهر من التأخير<sup>2</sup>.

وتنص المادة 59 من الأمر رقم 01/15<sup>3</sup>، على معاقبة كل مستخدم لم يقيم بالعمل على انتساب العمال الذين يوظفهم إلى الضمان الاجتماعي في الآجال المحددة قانونا بغرامة تتراوح بين 100.000 دج إلى 200.000 دج و500.000 دج عن كل عامل غير منتسب، وبعقوبة الحبس من شهرين إلى أربعة وعشرون شهرا<sup>4</sup>.

في حالة عدم التصريح السنوي للموظفين الأجراء (DAS) خلال ثلاثين يوما من نهاية كل سنة مدينة إلى هيئة الضمان الاجتماعي المختصة، يلتزم المرقى العقاري بدفع غرامة قدرها 15% عن كل شهر تأخير، وإذا أغفل ذكر عامل أجير في التصريح بالأجور أو قام عمدا بارتكاب مغالطات في مبلغ الأجور المصرح بها إلى غرامة قدرها 1.000 دج عن كل عامل و/أو مغالطة عملا بأحكام المادة 16 مكرر من القانون رقم 17/04.

وفي حالة دفع أجرة للعامل تقل عن الحد الأدنى للأجر المضمون يعاقب المستخدم بغرامة مالية تتراوح من 10.000 دج إلى 20.000 دج، وتضاعف العقوبة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 07 من القانون رقم 17/04 المؤرخ في 10/11/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 14/83 المتضمن

التزامات المطابقة في حالة التأمينات الاجتماعية، ج.ر، ع72، الصادرة في 13/11/2004.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 10 و13 من القانون 17/04 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 59 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015،

ج.ر ع40، الصادرة في 23/07/2015.

<sup>4</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص427.

حسب عدد المخالفات، وفي حالة العود، تتراوح الغرامة المالية بين 20.000 دج إلى 50.000 دج، وتضاعف حسب عدد العمال المعنيين عملاً بنص المادة 149 من الأمر رقم 01/15<sup>1</sup>. ويعاقب بغرامة تتراوح بين 10.000 دج و 20.000 دج عن كل مخالفة تثبت بتشغيل عامل أجنبي بدون جواز العمل أو رخصة العمل المؤقت، طبقاً للمادة 55 من الأمر رقم 01/15<sup>2</sup>.

يقع على المرقى العقاري بصفته صاحب العمل دفع اشتراكات للضمان الاجتماعي بمقتطعها عند دفع كل أجر أياً كان شكله، أو طبيعته القسط المستحق على العامل، ويترتب على عدم دفع هذه الاشتراكات زيادة قدرها 05% تطبق على مبلغ الاشتراكات المستحقة، وتدفع الاشتراكات الرئيسية بنسبة 01% عن كل شهر تأخير إضافي، وتسري مهلة الشهر الجديد ابتداءً من تاريخ استحقاق الدين<sup>3</sup>.

وفي حالة عدم التصريح بحادث العمل خلال 48 ساعة، ما عدى حالات القوة القاهرة ومع عدم احتساب أيام العطل<sup>4</sup>، تطبق غرامة مالية قدرها 20% من الأجر الذي يتقاضاه المصاب كل 03 أشهر، ويترتب على عدم التصريح بالأمراض المهنية دفع غرامة مالية لفائدة هيئة الضمان الاجتماعي قدرها 0.1%<sup>5</sup>.

كما يلتزم بدفع الضرائب المستحقة عليه، وكل من خفض أو حاول تخفيض الكل أو البعض من الوعاء الضريبي، أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله مناورات الغش، وتطبق عليه غرامة جزائية تتراوح بين 5.000 دج

<sup>1</sup> - أنظر المادة 149 من الأمر رقم 01/15 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 55 من الأمر 01/15 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 24 من القانون رقم 14/83 المؤرخ في 02/07/1983 المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج.ر ع 28، الصادرة في 05/07/1983 المعدل والمتمم بموجب قانون 07/04.

<sup>4</sup> - أنظر المواد 13، 14، 15 من القانون رقم 13/83 المؤرخ في 02/06/1983 المتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية، ج.ر ع 28، الصادرة في 05/07/1983.

<sup>5</sup> - أنظر المادتين 26 و 27 من القانون 14/83 السابق ذكره.

و20.000دج، وسجن من سنة إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين عملاً بنص المادة 119 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

يعاقب كل من ثبتت مسؤوليته لارتكابه جريمة التقليل بالتقصير، بالحبس من شهرين إلى سنتين، وبغرامة من 25.000 دج إلى 200.000 دج، وعن التقليل بالتدليس، بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج، ويجوز علاوة على ذلك الحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 09 مكرر 01 من هذا القانون لمدة سنة على الأقل، وخمس سنوات على الأكثر عملاً بنص المادة 51 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات<sup>2</sup>.

لأزدواجية صفة بائع السكن الترقوي، من أنه تاجر يضع للقانون التجاري وهو في نفس الوقت مرقى عقاري، يضع للالتزامات المنظمة في القانون 04/11 والمراسيم التنفيذية له، يمكننا الحال التطرق للعقوبات المترتبة على مخالفة هذه الالتزامات.

**الفرع الثاني: العقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنظمة طبقاً للقانون رقم 04/11:**

أورد المشرع عقوبات جزائية لبعض الالتزامات المهنية للمرقى العقاري المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، الذي يرى بأن لها أهمية تستحق ردع كل من يخالفها، لاسيما في حالة بيع السكن الترقوي، ولعل أهمها ممارسة المهنة بدون الحصول على الاعتماد لمحاربة كل الأشخاص المنتحلة لهذه الصفة ومنع النصب على كل راغب في التقاعد لاسيما في إطار البيع قبل الانجاز نلخصها فيما يلي:

<sup>1</sup> مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص428.

<sup>2</sup> أنظر المادة 51 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر ع84، الصادرة في 24/12/2006.

• عقوبة ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد:

تنص المادة 77 من القانون 04/11 على "يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى عقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/07/08 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، عندما تؤدي الممارسة غير القانونية كما هو منصوص عليها إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/07/08 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم"<sup>1</sup>.  
تطبيقاً لهذا النص فإن جريمة ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على اعتماد تحيلنا على نص المادتين 243 و372 من قانون العقوبات.

- إحالة إلى نص المادة 243:

تنص المادة 243 من قانون العقوبات على "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً، أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها، أو إدعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 80.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين"<sup>2</sup>.

نلاحظ أن المشرع من خلال المادة 77 من القانون 04/11، أدخل ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على اعتماد ضمن الجرائم المتعلقة بانتحال الوظائف والأسماء، أو إساءة استعمالها، تطبيقاً للمادة 243 من قانون العقوبات المذكور أعلاه، وهذا ما يعتبر جزاء لإخلال بالتزام مقرر في المادة 04 من القانون 04/11 المحدد

<sup>1</sup>- أنظر المادة 77 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 243 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره.

للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، والتي تقضي بأن لا يمكن إدعاء صفة المرقي لأي شخص ما لم يكن حاصلًا على اعتماد<sup>1</sup>.

### - إحالة إلى المادة 372:

تنص المادة 372 من قانون العقوبات على "كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من الالتزامات، أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك بالاحتيال أو سلب كل الثروة أو بعضها أو الشروع فيها إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة وإما باستعمال مناورات احتيالية بإيهام الغير بوجود سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو لإحداث الأمر في الفوز بأي شيء، أو الخشية من وقوع حادث أو أي واقعة أخرى وهمية، يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج<sup>2</sup>.

عملا بأحكام المادة 77 في فقرتها الثانية أنه في حالة إذا ما أدت الممارسة غير القانونية إلى النصب، فيتم تطبيق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات التي جرمت عملية النصب، وتقوم هذه الجريمة على استعمال الجاني وسيلة من وسائل التدليس، وذلك لسلب مال الغير، سواء باستعمال الأسماء والصفات الكاذبة أو استعمال المناورات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- حيث أُلزم المشرع بموجب القانون 04/11 الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بحيث نفس الفقرة الثانية من المادة 04 تنص على "لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على الاعتماد"، كما نص المشرع التونسي في الفصل 06 من قانون عدد 17 لسنة 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري على "يجب على الباعثين العقاريين الحصول على ترخيص مسبق لكي يتمكنوا من ممارسة الأنشطة المحددة بالفصل الأول من هذا القانون".

<sup>2</sup>- أنظر المادة 372 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره.

<sup>3</sup>- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، المرجع السابق، ص132.

- الإخلال بواجب الإعلام:

في حالة الإخلال بواجب الإعلام لاسيما البيانات المحددة في المادة 30 من القانون 04/11، يعاقب بغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 76 من نفس القانون<sup>1</sup>.

- الإدلاء بالمعلومات الكاذبة:

يعاقب المرقى العقاري في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في العقود والصفقات والوثائق، لعقوبة شهر حبس إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين، وإذا زور في وثائق رسمية بهدف تغيير الحقيقة، وإعطاء معلومات خاطئة ومزورة فإنه يعاقب طبقا للمادة 216 من قانون العقوبات بالسجن من عشر سنوات إلى 20 سنة، وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج، ويعاقب بالسجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا استعمل ورقة يعلم أنها مزورة عملا بنص المادة 218 من قانون العقوبات المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

- عقوبة القيام بعمليات الترميم العقاري، أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم بدون رخصة مسبقة:

بالرجوع إلى المادة 06 من القانون رقم 04/11<sup>3</sup>، فإن كل عملية ترميم عقاري، أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم، تخضع لترخيص إداري مسبق وأكدت نفس المادة على منع كل شخص يقوم بهذه الأعمال دون رخصة مسبقة.

وفي هذا الصدد تنص المادة 69 من القانون 04/11 على "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 30 و76 من قانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 216 و218 من قانون العقوبات المعدل والمتمم السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 06 من القانون 04/11 السابق ذكره.

المادة 06 من هذا القانون، يعرض الفاعل لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>1</sup>.

بناء على هذا النص فإن الجريمة تقوم إذا شرع المرقى العقاري في أشغال الترميم، والتجديد وإعادة الهيكلة أو إعادة التأهيل دون ترخيص مسبق، في حين نرى أن المادة 06 لم تنص على حالة البناء الذي يقوم به المرقى العقاري بدون رخصة، كما يبدو أنه بالرغم من خطورة القيام بالعمليات المحددة بدون ترخيص، إلا أنه المشرع خصها بعقوبة مالية تتمثل في غرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>2</sup>.

#### • عدم أخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث:

تنص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات على معاقبة كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء، دون أخذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث بغرامة من 8.000 دج إلى 16.000 دج كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر<sup>3</sup>.

#### • عقوبة مخالفة كفيات البيع المنصوص عليها في المواد 27-28-29 من قانون

:04/11

تناولت المواد من 27 إلى 29 كل من مضمون عقد حفظ الحق، وعقد البيع بناء على التصاميم، كما قصرت المادة 29 أبرم هذه العقود على المرقى العقاري فقط وفي هذا الصدد، تنص المادة 70 من القانون 04/11 على "كل عرض بيع أملاك عقارية في

<sup>1</sup> - أنظر المادة 69 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، 2016/2017، ص113.

<sup>3</sup> - لم يتضمن قانون 04/11 على التزام المرقى العقاري بأخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث ولم يحيل لنص المادة 441 من قانون العقوبات أيضا لم يتضمنه قانون 29/90 ونحن نقترح أن يكون الربط بين القوانين من خلال إدراج الإحالات، ونلاحظ أن المشرع الفرنسي يلزم كل رب عمل بتوفير الحماية والضمان، وشروط النظافة للعمال تحت طائلة تطبيق الغرامة، أنظر: مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص433.

إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>1</sup>.

وعلى هذا يستنبط أن الشخص الذي يقوم باستعمال أحد تقنيات البيع خاصة البيع بناء على التصاميم، أو عن طريق إبرام عقد حفظ الحق، لا يكون مرقى عقاري، طالما أن المادة 29 قصرت إبرام هذه العقود على المرقى العقاري فقط، يتعرض الشخص -غير المرقى العقاري- إلى عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج

#### المطلب الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية:

لا تخضع إلزامية تنفيذ عقد البيع قبل الانجاز لإرادة أطرافه، بل أصبح المشرع يتدخل بفرض قواعد أمره تخص بعض هذه الالتزامات، ويرتب عليها عقوبات جزائية بهدف العمل على استقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة والقضاء على المنازعات المترتبة، في ظل غياب العقوبات الجزائية<sup>2</sup>.

لهذا يمكننا الحال إلى التطرق إلى العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة أولا، ثم العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا ثانيا.

#### الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة:

يجب أن يتم بيع أو حجز العقار قبل الانجاز إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وطبقا لنموذج كل عقد وفقا لما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - أنظر المادة 70 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 434.

رقم 13/431<sup>1</sup>، وفي حالة المخالفة، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من الشهرين إلى سنتين، ولغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج، عملا بنص المادة 70 من القانون رقم 04/11<sup>2</sup>.

وفي إطار عقد حفظ الحق يلتزم بتحرير عقد البيع بعد ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق إثر الاستلام المؤقت للبناء، أو جزء من البناء المحفوظة وعليه احترام هذه الأجل<sup>3</sup>.

تحت طائلة تطبيق الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 73 من القانون رقم 04/11<sup>4</sup>.

وعلى هذا الأساس ألزم المشرع المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البنائات القانونية، والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب أن يوضح فيه على وجه الخصوص الأعباء والواجبات التي يلتزم بها مقتنون عند الاكتتاب في بيع عقارها، وعلى العموم فإن نظام الملكية المشتركة يحدد مصير الأجزاء المشتركة، والأجزاء الخاصة، وكيفية الانتفاع بها، وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسيير الأملاك<sup>5</sup>. ويقوم المرقى العقاري بتبليغ نظام الملكية المشتركة بعد إعداده إلى المقتني قبل تسليم البناء في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وفقا للنموذج المحدد لها<sup>6</sup>، وفي حالة إخلال المرقى العقاري بهذا الالتزام

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفيات دفعها، ج.ر ع66، الصادرة في 2013/12/25.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 70 من القانون 07/11 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 33 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 73 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 748 من القانون المدني الجزائري المعدل والمنتم السابق ذكره.

<sup>6</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر ع14، الصادرة في 2014/03/16.

يتعرض لعقوبة جزائية حيث تنص المادة 72 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة نشاط الترقية العقارية على "يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>1</sup>.

ما يلاحظ من خلال هذا النص أن المرقى العقاري ملزم بتبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في العقد، في حين أن المادة 38 في فقرتها الخامسة تنص "يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد"<sup>2</sup>.

وعملا بالمادة 34 من القانون 04/11 التي تقضي بأن يتم عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، وهنا نتساءل عن أثر إجبارية تسليم نظام الملكية المشتركة أثناء توقيع العقد، طالما أن المشرع رتب عقوبة جزائية تطبيقا للمادة 04/11 تمثلت في الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج في حالة عدم تبليغ نظام الملكية المشترك للمقتنين قبل تسليم البناية.

**الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا:**

على المرقى العقاري احترام طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم، وعدم الاستفادة من التسبيق أو أي دفع في إطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحقيق عقد البيع، وفي حالة مخالفة ذلك تطبق العقوبات المقررة في نص المادة 71 من القانون 04/11<sup>3</sup>، ولقد شاعت هذه المخالفة في ظل تطبيق القوانين السابقة، ولهذا شدد المشرع في العقوبة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 72 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 38 فقرة 05 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 71 من القانون 04/11 السابق ذكره.

حفاظا على مدخرات كل راغب في اقتناء سكن، حيث تنص المادة 71 من القانون 04/11 على "يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو قبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتسابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة 200.000 دج إلى 2.000.000 دج".

بخلاف المشرع التونسي فإنه يعتبر عدم احترام طرق الدفع وآجال استحقاقها جنحة النصب والاحتيال يعاقب عليها بالحبس لمدة خمس سنوات طبقا للمادتين 15 و 19 من القانون 1977 المتضمن قانون العقوبات<sup>1</sup>، أما بالرجوع إلى المشرع المغربي رتب على قبول تسبيقات ودفعات قبل توقيع العقد الابتدائي البطلان دون ترتيب جزاءات جزائية عملا بالفصل 618/8 من القانون رقم 44/00، أما عن طرق الدفع بعد تحويل العقد، فليس من النظام العام يجوز الاتفاق على مخالفتها، ولا يترتب البطلان على مخالفتها<sup>2</sup>.

كما يلتزم المرقى العقاري بتوفير كل الضمانات اللازمة، والمحددة في نص المادة 55 من القانون 04/11<sup>3</sup>، واكتتاب التأمينات المطلوبة لضمان مسؤوليته ومسؤولية المتدخلين في عملية الانجاز، وهذا الالتزام يعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته، أو استبعاده أو حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري تحت طائلة بطلان هذا الاتفاق أو البند المكتوب في العقد<sup>4</sup>.

وقد حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية، أيضا حددها في نص المادة 74 من القانون 04/11 والتي تعاقب المرقى العقاري، الغير مكتتبه بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- Ajimi Bel Hamouda, La promotion immobilière, Op.Cit, P228.

<sup>2</sup>- محمد بن أحمد بونباب، البيع في طور الإنجاز، دراسة في ضوء القانون رقم 44/00، سلسلة آفاق القانون، مراكش، المغرب، ع09، سنة 2004، ص44.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 55 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>4</sup>- أنظر المادة 45 من القانون 04/11 السابق ذكره.

<sup>5</sup>- أنظر المادة 74 من القانون 04/11 السابق ذكره.

الملاحظة أن المشرع قضى بعقوبة موحدة بين الإخلال بضمانات الواجبة اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والتأمين الإلزامية<sup>1</sup>، ولم يحيلنا فيما يخص هذه الأخيرة لنص المادة 185 من القانون رقم 07/95 المتضمن قانون التأمينات<sup>2</sup>، التي تعاقب كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المحددة في المادتين 175 و178 من نفس القانون بغرامة مالية تتراوح من 5.000 دج إلى 100.000 دج تحصل هذه الغرامة لفائدة الخزينة العامة، دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به وعليه نقترح أن تتضمن المادة 74 من القانون رقم 04/11، الإحالة على نص المادة 185 من القانون 07/95، وهي عقوبة أخف من العقوبة المقررة في نص المادة 74 من القانون 04/11، إلا إذا قرر تشديدها فعليه أن يستثني تطبيق المادة 185 من القانون 07/95، وأن يعدلها وفقا لذلك.

بالرجوع إلى التشريع الفرنسي، فإن نص المادة 2/243 من قانون التأمين تعاقب على عدم خضوع لإلزامية التأمين العشري، بعقوبة جزائية تتمثل في دفع غرامة تقدر بـ75.000 أورو، والحبس لمدة ستة أشهر<sup>3</sup>، أما المشرع التونسي يقضي في حالة عدم الالتزام بالتأمينات الإلزامية بالحبس من ستة عشر يوم إلى خمس سنوات، بالنسبة للمشيدين والمقاولين من الباطن، والمراقبين التقنيين في حالة مخالفة في أشغال البناء عملا بالمادة 21 من القانون رقم 1986<sup>4</sup>.

نلاحظ أن المشرع الجزائري شدد العقوبة مقارنة بالتشريع الفرنسي، لأنها قد تصل إلى الحبس لمدة سنتين، غير أن المشرع التونسي قد تصل إلى خمس سنوات وبالتالي هو

<sup>1</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص436.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 185 من القانون رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتضمن قانون التأمينات، ج.ر ع13، الصادرة في 08/03/1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 20/02/2006، ج.ر ع15، الصادرة في 12/03/2006.

<sup>3</sup> - Christophe Ponce, Droit de l'assurance construction, 2<sup>ème</sup> éditions Gualino lesctenso éditions, Paris, 2011, P123.

<sup>4</sup> - Ajimi Bel Hamouda, La promotion immobilière, Op.Cit, P228.

شدد العقوبة أكثر من المشرع الجزائري. لا يعتبر المشرع الجزائري هو الوحيد الذي قرر جزاءات جزائية لمخالفة قواعد المهنة، والالتزامات التعاقدية، ونحن نراها معقولة لأنها تخص مخالفات لها تأثير في سمعة المرقى العقاري التجارية والمهنية، وتؤثر في حقوق مقتني السكن الترقوي، وتخص فقط الفئة الخارجة عن القانون<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 432.

## خلاصة الفصل:

من خلال دراسة مسؤوليات المرقى العقاري الخاص في ظل أحكام التشريع الجزائري بقواعده التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جاءت القوانين في إطار تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية والتي ترمي إلى تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون علاقات بين المرقى والمقنتي.

ولتحقيق هذا الهدف تدخل المشرع الجزائري عن طريق سن قواعد أمر لتأطير مهنة المرقى العقاري، حيث اعتبره تاجرا والعمل الذي يقوم به عمل تجاري بحسب الموضوع بعدما كان يطلق عليه تسمية مكنتب، وإن اعتبر عمله مدني في ظل القانون 07/86 وتسمية متعامل عقاري في ظل المرسوم 03/93 الذي كلفه أنه تاجر، والعمل الذي يقوم به تجاري بحسب الموضوع، وعرف المشرع كل من المرقى العقاري والمقاول في ظل القانون 04/11 بغرض رفع الغموض والتداخل الذي كان سائدا في القوانين السابقة، كما أصبح الالتحاق وممارسة مهنة المرقى لأبد من توفر شروط إلزامية والتشدد في حالة مخالفة قواعدها وذلك أدهم الثقة في التعامل مع المرقى العقاري بما يوفر الضمان للمقنتي.

# الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري وأهم النصوص القانونية المرتبطة بالنظام القانوني لهذه المهنة بالجزائر ابتداءً من القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية وصولاً إلى القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومراسيمه التنفيذية، نجد أن المشرع الجزائري قد أولى عناية جد هامة للنشاط العقاري لما له من أهمية إستراتيجية في تطوير البنى التحتية للاقتصاد الوطني.

فقد سعى المشرع الجزائري بموجب القانون 04/11 إلى تنظيم العلاقة التعاقدية بين المرقى العقاري والمقتني من حيث تحديد أحكام البيع وشكلياته مع إغفاله لبعض جوانب التنظيم للعلاقات الأخرى التي تربط المرقى العقاري والمتدخلين معه في إطار عقد المقالة، مكاتب الدراسات أو المتدخلين الآخرين في مرحلة البناء.

وبما أن تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص من المواضيع الهامة والحساسة في التشريع الجزائري بسبب الفوضى والمشاكل التي عرفها نشاط الترقية العقارية من جهة، ومن جهة أخرى نظراً لكثرة الاحتمالات التي عاشها المواطن من قبل المرقين العقاريين، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى وضع ضوابط قانونية صارمة لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص، الهدف الأساسي منها هو توفير الحماية القانونية لمقتني العقار بحكم العلاقة القوية التي تربطها بالمرقى العقاري، كما حرص المشرع على ضرورة تقييد هذا المرقى بشروط صارمة ضماناً لتطوير نوعية المشاريع والنشاطات العقارية وسرعة تنفيذها بالجزائر.

#### نتائج الدراسة:

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع نعرض أهم النتائج:

أولاً: إن أهم ضابط قانوني كرسه المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لمهنة المرقى العقاري الخاص هو إلزامية الحصول على اعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية، وقد رتب المشرع الجزائري على مخالفة هذا الشرط جزاء جنائي يتمثل في الحبس

من 03 أشهر إلى سنتين وغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين وذلك لحماية المقتني من المتعاملين الوهميين.

**ثانياً:** على غرار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن المشرع الجزائري في إطار القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2001 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أكد بأن البناء عملية معقدة تتطلب كفاءات مهنية واحترافية في المجال العمراني، وقدرات مالية معتبرة تمكنه من إنجاز الأشغال على الرغم من تحديده للطرق والكيفيات الإجرائية لتطبيق ذلك، لهذا اشترط المشرع في المرقى العقاري الكفاءة المهنية والقدرة المالية لممارسة مهنته، لكن ما يعاب على المشرع الجزائري هو أنه لم يحدد كيفية التمكين من هذا الشرط.

**ثالثاً:** اشترط المشرع الجزائري أن يكتب المرقى العقاري عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته وذلك للحصول على شهادة تأمين ترفق بملف الاعتماد، فكيف يعقل أن يكتب المرقى العقاري عقد تأمين قبل الحصول على الاعتماد.

**رابعاً:** لضمان التطبيق الصارم للشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص، رتب المشرع الجزائري جزاءات إدارية وجزائية في حالة مخالفتها، ما يعاب على المشرع الجزائري في هذا الشرط أنه لم يتعرض للجزاء المترتبة على المرقى العقاري الخاص كشخص معنوي، وهذا يجعل المرقين العقاريين يمارسون نشاطات الترقية العقارية في شكل شخص معنوي للتهرب من المسؤولية.

**خامساً:** اتضح لنا بأن المشرع الجزائري يبذل جهوداً لا بأس بها لتنظيم مهنة الترقية العقارية وفق النصوص القانونية الخاصة الملائمة للتطورات السياسية والاقتصادية التي تشهدها البلاد، واعتماد الدولة على المرقين العقاريين الخواص للنهوض والمشاركة في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية في البلاد، وهذا متجلياً في تلك الامتيازات الممنوحة في هذا الإطار.

سادسا: وفي الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري وفق القانون 04/11 قد خطى خطوة جد هامة نحو تطوير مهنة المرقى العقاري، إلا أنها تحتاج في المستقبل إلى ضرورة تدخل المشرع قصد سد بعض النقائص الإجرائية والتنظيمية في هذا القانون بغية تطوير وتنمية المشاريع العقارية بالجزائر.

#### التوصيات والاقتراحات:

ومما سبق تبرز لنا مجموعة من التوصيات والاقتراحات نذكرها كالآتي:

أولاً: تخفيف الشروط المتعلقة بطلب الاعتماد، وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في قطاع السكن وتطويره.

ثانياً: دمج الخواص في المساهمة للقضاء على أزمة السكن، وامتصاص أكبر عدد ممكن من المحتاجين إلى السكن الخاص.

ثالثاً: تمكين شرط حصول المرقى العقاري الخاص على الكفاءة المهنية في المجالات التقنية الخاصة بالبناء والتعمير.

رابعاً: تقديم التسهيلات والمساعدات المالية في إطار القوانين لممارسة مهنته.

خامساً: مراقبة الجانب المالي بالنسبة لمشاريعه ونشاطاته.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ. النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري، ج.ر. ع101، الصادرة في 26/09/1975.
2. الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 والمتعلق بالتأمينات، ج.ر. ع13، الصادرة في 08/03/1995 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/04/2006، ج.ر. ع15، الصادرة في 12/03/2006.
3. الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر. ع40، الصادرة في 23/07/2015.
4. القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/1975 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المدني، ج.ر. ع31، الصادرة في 13/05/2007.
5. القانون رقم 14/83 المؤرخ في 02/07/1983 المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج.ر. ع28، الصادرة في 05/07/1983 المعدل والمتمم بموجب قانون 07/04.
6. القانون رقم 13/83 المؤرخ في 02/06/1983 المتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية، ج.ر. ع28، الصادرة في 05/07/1983.
7. القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر. ع10، لسنة 1986.
8. القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. ع52، الصادرة في 02/12/1990 المعدل والمتمم.

9. القانون رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتضمن قانون التأمينات، ج.ر ع13، الصادرة في 08/03/1995، المعدل والمتمم بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 20/02/2006، ج.ر ع15، الصادرة في 12/03/2006.
10. القانون 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1988، ج.ر ع89، الصادرة في 31/12/1997.
11. القانون رقم 06/13 المؤرخ في 14/08/2004، المعدلة للمادة 37 من القانون 08/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلقة بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر ع39، الصادرة في 31/07/2013.
12. القانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالهيئة والتعمير، ج.ر ع51، الصادرة في 15/08/2004.
13. القانون رقم 17/04 المؤرخ في 10/11/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 14/83 المتضمن التزامات المطابقة في حالة التأمينات الاجتماعية، ج.ر ع72، الصادرة في 13/11/2004.
14. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج.ر ع14 لسنة 2011.
15. القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30/12/2015 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، ج.ر ع72، الصادرة في 31/12/2015.
16. القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات، ج.ر ع84، الصادرة في 24/12/2006.
17. المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية، ج.ر ع4، الصادرة في 20/01/1993.

18. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر ع14 لسنة 1993.

19. المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر ع21، الصادرة في 1994/05/25.

**ب. النصوص التنظيمية:**

1. المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، ج.ر ع60، الصادرة في 1991/11/24.

2. المرسوم التنفيذي رقم 49/96 المؤرخ في 17/01/1996 المحدد لقائمة المباني المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، ج.ر ع6، الصادرة في 1996/01/17.

3. المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 18/01/1997، المتعلق بمعايير النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري، ج.ر ع05، الصادرة في 1997/01/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 453/03 المؤرخة في 2003/01/12، ج.ر ع75، الصادرة في 2003/07/12.

4. المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/10/1997، ج.ر ع73، الصادرة في 1997/10/05 المعدل والمتمم بالمرسوم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر ع37، الصادرة في 2014/07/19.

5. المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 02/02/2012 المعدل بالمرسوم التنفيذي 13/93 المؤرخ في 26/02/2013 يحدد كفاءات ممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا

كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر ع13، الصادرة في 2013/03/06.

6. المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر ع11، الصادرة في 2012/02/26.

7. المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصامم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج.ر ع66، الصادرة في 2013/12/25.

8. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر ع14، الصادرة في 2014/03/16.

#### ج. القرارات الوزارية:

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة، ج.ر ع26، الصادرة في 2011/09/14.

2. القرار المؤرخ في 2012/10/29 متضمن أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، ج.ر ع64، الصادرة في 2012/11/29.

#### د. المناشير:

1. المدير العام للضرائب، رسالة المديرية العامة للضرائب، الإسكان قطاع واحد مدعم جبائياً، نشرية شهرية للمديرية العامة للضرائب، ع34، سبتمبر 2008.

ثانيا: المراجع:

أ. المؤلفات العربية:

1. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، ج1، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012.
2. بوسطة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
3. جمال عبد الرحمن محمد، التزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية، دار المعارف، مصر، 2010.
4. حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، ونطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، مصر، 1987.
5. علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008.
6. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012.
7. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.

ب. المؤلفات الأجنبية:

1. Ajimi Belhadj Hamouda, La promotion immobilière obligation et responsabilité du promoteur et de l'acquéreur, le droit de la promotion immobilière, Ouvrage collectif, 1989.
2. Christophe Ponce, Droit de l'assurance construction, 2ème éditions Gualino lesctenso éditions, Paris, 2011.
3. Daniel Thomassin, Contrat de promotion immobilière, Droit de la construction, Dalloz, Paris, 2010/2011.
4. Duban (B), Promoteurs Constructeurs, Que Sais je, PUF, Paris, 1982.

5. Leuvasseur (G), Stefanni (G), Le Société de constructions devant la loi pénal, LG.D.J, Paris, 1972.
6. Malinvaud (PH) et Jestaz (PH), Le Droit du la promotion Immobilière, 5eme éditions Dalloz, Paris, 1991.
7. Michel Zavarro, La responsabilité des constructeurs, Litec, 2ème éditions, Paris, 2007.
8. Saint Alary (R), Le Droit de la Construction, 2eme éditions PUF, Paris, 1972.
9. Toplov (ch), Les Promoteurs immobiliers contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France, éditions Mouton, Paris, 1974.

ج. الرسائل والمذكرات:

• دكتوراه:

1. مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة نيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.

2. نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2018/2017.

• ماجستير:

3. بن تريعا مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014.

4. بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدينة، 2017/2016.

5. بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، 2009/2008.

6. تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002/2001.
  7. لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012.
  8. منصوري نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
  9. نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية، المتعامل الخاص، مذكرة ماجستير، تخصص قانون مؤسسات، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2002.
- د. المقالات:

1. محمد بن أحمد بوناب، البيع في طور الإنجاز، دراسة في ضوء القانون رقم 44/00، سلسلة آفاق القانون، مراكش، المغرب، ع09، سنة 2004.
10. الملتقيات:

1. أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.
2. بن مشري عبد الحليم وعلوش فريد، "التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، ملتقى وطني للترقية العقارية، واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2018.
3. سميداني لوناسي، "المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري"، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.

4. محمد الصغير سداوي، "المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية"، كتاب المؤتمر الوطني للترقية العقارية في الجزائر، واقع وأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 27-28 فيفري 2012.

# فهرس المحتويات

شكر وتقدير

إهداء

قائمة المختصرات

01.....:مقدمة:

الفصل الأول: الإطار القانوني للمرقي العقاري الخاص

06.....:ماهية المرقي العقاري الخاص:

07.....:المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري الخاص وتمييزه:

07.....:الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري الخاص:

07.....:أولاً: التعريف اللغوي والاصطلاحي:

08.....:ثانياً: التعريف الفقهي والقضائي:

11.....:ثالثاً: التعريف التشريعي:

14.....:الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري الخاص عن الأشخاص المهنية المشابهة:

14.....:أولاً: المهندس المعماري:

16.....:ثانياً: المقاول:

17.....:المطلب الثاني: شروط ومهام المرقي العقاري الخاص:

17.....:الفرع الأول: شروط ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص:

18.....:أولاً: الحصول على الاعتماد:

18.....:1. شروط طلب الحصول على الاعتماد:

18.....:أ. الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي:

19.....:ب. الشروط الخاصة بالشخص المعنوي:

20.....:2. إجراءات منح الاعتماد:

20.....:أ. تقديم الطلب:

- ب. الجهة المختصة بالنظر في الطلب: 21.....
- ج. التحقيق الإداري: 23.....
- د. إصدار القرار بمنح الاعتماد: 23.....
- ثانيا: القيد في السجل التجاري: 24.....
1. شروط الأهلية التجارية: 24.....
2. طلب القيد في السجل التجاري: 25.....
- ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين: 26.....
1. شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين: 26.....
2. تسليم شهادة التسجيل: 27.....
- رابعا: اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: 28.....
1. إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: 28.....
2. مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: 28.....
- الفرع الثاني: مهام المرقى العقاري الخاص: 29.....
- أولا: المهام الترقية: 30.....
- ثانيا: المهام التقنية: 31.....
- ثالثا: الوظيفة التمويلية: 31.....
- المبحث الثاني: حقوق والتزامات المرقى العقاري الخاص: 32.....
- المطلب الأول: حقوق المرقى العقاري الخاص: 32.....
- الفرع الأول: الاستفادة من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية: 32.....
- الفرع الثاني: الاستفادة من تحفيزات جبائية: 33.....
- الفرع الثالث: الحق في الحصول على المبلغ المالي: 34.....
- الفرع الرابع: الحق في فسخ العقد: 35.....

36.....	المطلب الثاني: التزامات المرقى العقارى:
36.....	الفرع الأول: الالتزام السابق لمرحلة التعاقد:
37.....	1. الخضوع لأخلاقيات المهنة:
37.....	2. الانتساب إلى صندوق الضمان:
38.....	3. الاستعانة بخدمات مقاول:
38.....	الفرع الثاني: التزامات المرقى العقارى أثناء مرحلة التعاقد وما بعدها:
39.....	1. الالتزام بالضمان:
40.....	2. الالتزام بنقل الملكية وتسليمها فى الآجال:
40.....	3. الالتزام بضمان الإنهاء الكامل للأشغال:
42.....	4. الالتزام بضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها:
43.....	خلاصة الفصل:
<b>الفصل الثانى: مسؤوليات المرقى العقارى الخاص</b>	
45.....	المبحث الأول: المسؤولية المدنية:
46.....	المطلب الأول: من حيث الأشخاص:
46.....	الفرع الأول: الملزمون بالضمان:
48.....	الفرع الثانى: المستفيدون من الضمان:
48.....	أولاً: صاحب المشروع (رب العمل):
49.....	ثانياً: الخلف الخص (المقتنى):
49.....	المطلب الثانى: من حيث الأضرار:
49.....	الفرع الأول: أن يكون العيب خفياً:
50.....	الفرع الثانى: أن يبلغ الضرر حداً معتبراً من الخطورة:
51.....	الفرع الثالث: أن يحدث الضرر خلال أجل الضمان:

53.....	الفرع الرابع: من حيث الأعمال:
56.....	المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية:
56.....	المطلب الأول: حالات سحب الاعتماد:
57.....	الفرع الأول: حالات السحب المؤقت:
59.....	الفرع الثاني: حالات السحب التلقائي للاعتماد:
60.....	الفرع الثالث: حالات السحب النهائي:
61.....	المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها:
61.....	الفرع الأول: تشكيل الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة:
62.....	الفرع الثاني: إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية:
66.....	المبحث الثالث: المسؤولية الجزائية:
66.....	المطلب الأول: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية:
67.....	الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية:
70.....	الفرع الثاني: العقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنظمة طبقا للقانون 04/11:
75.....	المطلب الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية:
75.....	الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة:
77.....	الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا:
81.....	خلاصة الفصل:
83.....	الخاتمة:
87.....	قائمة المصادر والمراجع:
96.....	فهرس المحتويات:

# "المركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"

## ملخص:

يهدف هذا البحث لتسليط الضوء على ماهية المركبي العقاري الخاص وحقوقه والتزاماته التي قررها المشرع الجزائري لممارسة هذه المهنة في إطار القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث أن مهنة المركبي العقاري الخاص مهنة منظمة تخضع للاعتماد المسبق والتسجيل في الجدول الوطني للمركبين العقاريين، هذا بالإضافة للشروط العامة التي يخضع لها التجار. لقد كرس القانون 04/11 بعد تجارب ميدانية متعددة وتطور تشريعي مرافق، جملة من القواعد التنظيمية هدفها إيجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط المركبين العقاريين بجميع الأشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وكذا خلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز أو احتيال.

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية، المركبي العقاري الخاص، المسؤولية، المهام، التشريع الجزائري.

## **Sommaire**

Cette recherche vise à éclairer la nature du promoteur immobilier privé, ses droits et obligations décidés par le législateur algérien pour exercer cette profession dans le cadre de la loi 04/11 du 17/02/2011 précisant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, car la profession de promoteur immobilier privé est une profession organisée soumise à l'approbation préalable et à l'inscription dans la liste nationale des promoteurs immobiliers, en plus des conditions générales auxquelles sont soumis les commerçants.

La loi 11/04, après de multiples expériences de terrain et le développement législatif qui l'accompagne, a établi un ensemble de réglementations visant à trouver un équilibre et à contrôler les relations entre les promoteurs immobiliers et toutes les personnes impliquées dans le processus de promotion immobilière, ainsi qu'à créer des garanties légales pour préserver leurs droits sans abus ni fraude.

**Mots clés:** promotion immobilière, promoteur immobilier privé, responsabilité, tâches, législation algérienne.

## **Abstract**

This research aims to shed light on the nature of the private real estate promoter, his rights and obligations decided by the Algerian legislator to practice this profession within the framework of the law 04/11 dated 02/17/2011 specifying the rules governing the activity of real estate promotion, as the profession of a private real estate promoter is an organized profession that is subject to pre-approval And registration in the national list of real estate promoters, in addition to the general conditions to which merchants are subject.

Law 11/04, after multiple field experiences and accompanying legislative development, established a set of regulations aimed at finding balance and controlling the relationships between real estate promoters and all persons involved in the real estate promotion process, as well as creating legal guarantees to preserve their rights without abuse or fraud.

**Keywords:** real estate promotion, private real estate promoter, responsibility, tasks, Algerian legislation.