

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

إشراف الاستاذ(ة):

اعداد الطالب:

منصوري نورة

- براهيم الطيب

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بخوش إلهام	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
كعنيت محمد	دكتور	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

اشراف الاستاذ(ة):

اعداد الطالب:

منصوري نورة

- براهيم الطيب

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بخوش إلهام	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
كعيت محمد	دكتور	مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على

ما يرد في هذه المذكرة من

آراء

شكر وعرفان

بداية وقبل كل شيء أشكر الله عز وجل، الذي وفقني لإتمام هذه
المذكرة بفضله ومنه،

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة " منصورى نورة "

التي شرفتنى بقبولها الاشراف على بحثى هذا ولم تبخل علي
بتوجيهاتها وتعليماتها القيمة

كما أتقدم بجزيل الشكر للأساتذة الأفاضل أعضاء ولجنة المناقشة

الدكتور: كعنىة محمد

الأستاذة: إلهام بخوش

قائمة المختصرات

أولاً : باللغة العربية

أخ	إلى آخره
ج.ج.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
د.س.ن	دون سنة النشر.
د.ط	دون طبعة
ص.ص	من الصفحة إلىالصفحة.
ص،ص	الصفحة و الصفحة.
ص	الصفحة.
ط	الطبعة
ع	العدد
د	الدكتور.
أ	الأستاذ.

ثانياً باللغة الفرنسية:

P	page
N°	numéro

The page is framed by a complex, repeating geometric and floral border. Inside the frame, there are two identical horizontal floral ornaments, one positioned above and one below the central text. The text 'مقدمة' is written in a bold, black, serif font, centered on the page.

مقدمة

مقدمة

يعتبر قطاع السكن من أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية في الوقت الحالي نتيجة التطور الاقتصادي الذي تشهده مختلف الدول، و الجزائر من الدول التي تعاني من مشكل السكن نتيجة النمو الديمغرافي الذي ظلت تعرفه باستمرار والذي تفاقم مع مرور الزمن بسبب ارتفاع حجم الطلب ومحدودية العرض، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة ما بعد الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينيات وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله على أساس مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق " وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات دون مشاركة الجهات الأخرى وهو ما خلق للمواطن ذهنية الشخص الذي يتلقى مساعدة وينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن .

ورغم الجهود المالية للسلطات العمومية، إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات المواطن، نتيجة محدودية موارد الدولة من جهة، و لسوء تسيير وعدم وجود رؤية وسياسة من جهة أخرى لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج على مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية وبصدور القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية فتح المشرع الجزائري الإستثمار الخاص في قطاع السكن، ونظراً لتطور السياسة الاقتصادية في الجزائر واعتمادها نظام السوق وعدم قدرته على احتواء القواعد الملائمة لها، أصدر المشرع المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالترقية العقارية .

وبتاريخ 2011/02/17 صدر القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ليغني بذلك المرسوم التشريعي 03/93، إذ حدد المشرع ضمن هذا القانون إلتزامات ومسؤوليات الأطراف المشيدين، أو مقتنين، وأعطت ضمانات وحماية أكبر للراغبين في اقتناء سكنات من المرقيين العقاريين، وقد وصلت إلى حد فرض عقوبات جزائية على المراقبين المخالفين للتنظيم الخاص وبهذا النشاط .

يعد المرقى العقاري من أهم القائمين بعمليات التشييد والبناء لتلبية متطلبات وحاجيات الغير، كما له دور هام في قطاع السكن والذي يعتبر أكثر حساسية في الوقت الحالي، وأسباب إختيارنا للموضوع هو الميول الشخصي لدراسة هذا الموضوع ومعرفة مدى تجسيده في الجزائر والفضول العلمي لمعرفة الإطار القانوني للمرقى العقاري.

وكذلك غياب سياسية موحدة وواضحة يمكن إتباعها في مجال النشاط العقاري ونشاط المرقى العقاري بصفة خاصة.

وكان الهدف من هذه الدراسة معرفة القواعد الجديدة التي أتت بها التشريعات لتحديد عمل المرقى العقاري وإزالة الغموض الذي عنه، ومعرفة الدور الذي يلعبه المرقى العقاري كأحد أسس التنمية المحلية بمختلف أشكاله.

ومن أجل الاجابة على الإشكالية الرئيسة والتساؤلات الفرعية، إعتمدنا على خطة بحث متكونة من فصلين:

تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية المرقى العقاري، الذي يشتمل على مبحثين يتمحور اولهما حول مفهوم المرقى العقاري وشروط ممارسته، وفي الثاني تحدثنا عن المرقى العقاري العام والخاص.

أما في الفصل الثاني خصصناه لدراسة مجال نشاط المرقى العقاري وآثاره ، فقد انصب الاهتمام في المبحث الأول على التزامات المعامل العقاري والمسؤولية المترتبة على الإخلال بها ، وفي المبحث الثاني تم التركيز على المسؤولية المترتبة على الإخلال بالتزامات المرقى العقاري والعقوبات المفروضة عليه.

عند اختيارنا لهذا الموضوع لم نتوقع قلة المراجع الخاصة غير أننا وجدنا ضالتنا في كل من
مذكرات الماجستير وأطروحات الدكتوراه وعلى قلتها أيضا، كما تمت الإستعانة بمراجع
القواعد العامة في الإلتزامات والتي تفرض نفسها في كثير من جوانب موضوع.

وصادفنا خلال بحثنا جملة من الصعوبات من بينها قلة المراجع التي لها علاقة بمجال
الترقية العقارية و انعدام دراسات معمقة للموضوع والملمة بجوانب البحث.

إعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي الذي يتضمن وصف و تسجيل و
تحليل و تفسير الظروف التي نحيها ، و يشمل بعض الأنواع من المقارنات ويحاول
إستكشاف العلاقات بين المتغيرات ، ويدرس الباحث ظاهرة من الظواهر عن طريق جمع
معلومات وافية و دقيقة حسب الواقع و وصفها وصفا يوضح خصائصها و أسبابها ، بغية
الوصول الى استنتاجات محددة بشأنها.

أدى بنا موضوع الدراسة هذا إلى طرح الاشكالية الرئيسية التالية:

فيما تتمثل مسؤوليات المرقى العقاري؟

وتندرج تحت هاته الإشكالية الرئيسية التساؤلات الفرعية التالية:

- ماهية التزامات المرقى العقاري ؟

- ما المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزاماته ؟

ومن أجل الإجابة على الإشكالية الرئيسة والتساؤلات الفرعية، اعتمدنا على خطة
بحث متكونة من فصلين:

تطرقنا في الفصل الاول إلى ماهية المرقى العقاري، الذي يشتمل على مبحثين يتمحور
أولهما حول مفهوم المرقى العقاري وشروط ممارسته، وفي الثاني تحدثنا عن المرقى العقاري
العام والخاص.

أما في الفصل الثاني خصصناه لدراسة مجال نشاط المرقى العقاري وآثاره، فقد أنصب
الإهتمام في المبحث الأول على التزامات المعامل العقاري والمسؤولية المترتبة على الإخلال

بها، وفي المبحث الثاني تم التركيز على المسؤولية المترتبة على الإخلال بالتزامات المرفعي العقاري والعقوبات المفروضة عليه.

الفصل الاول

ماهية المرقى العقاري

يتمثل نشاط الترقية العقارية في تشييد وإنجاز بنايات وتجهيزات معدة للسكن أو ممارسة مهنة معينة سواء كانت موجهة للإجار أو البيع، ويمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي، كما تطلق عليه عدة تسميات المرقي العقاري والمتعهد في الترقية العقارية.

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري وشروط ممارسة مهنته

المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري

المرقي في الترقية العقارية قد يكون شخص معنوي أو شخص طبيعي يقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية، وهذا يجعلنا نقوم بالتطرق إلى مختلف تعريفاته وذلك لمعرفة من هو المرقي في الترقية العقارية؟ وكذا سنقوم بتمييزه عن الأشخاص المشابهة له، وفي الأخير نتطرق إلى دراسة شروط ممارسة المرقي لمهنة الترقية العقارية.

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري:

لقد تعددت تعريفات المرقي في الترقية العقارية وذلك لعدم توصلهم إلى تعريف دقيق هو من أجل ذلك سنقوم من خلال هذا الفرع بالتعرف على من هو المرقي العقاري؟ يطلق لفظ المرقي العقاري على كل شخص قائم بتشديد مباني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد مبان ويشرف على عملية البناء مع جميع ما يترتب على ذلك من أعمال إدارية وقانونية وتسليم المباني إلى أصحاب المشروع وبيعها ويدعى أيضا مرقي، مروج، منمي، ممول، متعهد ببناء فالتعريف يختلف حسب الوظائف، وللوقوف عند تعريف المرقي العقاري لا بد من إستعراض التعريفات التي جاء بها الفقه ثم التشريع.¹

اولا: التعريف الفقهي للمرقي العقاري

لقد أجمع العديد من الفقهاء خاصة الفرنسيين منهم على أن المرقي العقاري الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد المباني، و الإشراف على جميع عمليات البناء لهذه السكنات مع ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية و إدارية و قانونية، الى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع أو بيعها كمرحلة أخيرة.

¹ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية، (مذكرة ماجستير) الجزائر، جامعة الجزائر، 2006، ص14

فالمرقي العقاري حسب التعريف الذي وضعه الأستاذين Philippe Malinvaud و Philippe Jestaz هو العون الإقتصادي الذي يقوم بإنجاز مباني أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليه تسمية الحائز على الملكية، أما الأستاذ " روجي سانت لاري " Roger saint- lary " فقد عرفه بقول أنه: " هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي (شركة الإنتاج) الذي يقوم بعملية بناء العقارات".¹

أما في الفقه العربي فقد عرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين بأنه: " الشخص الذي يتولى مقابل عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، و ذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل و إدارة و إبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقارات".²

ثانيا: التعريف التشريعي للمرقي العقاري

في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فالشخص الذي يقوم بممارسة نشاطا لترقية العقارية كان يطلق عليه "المكتب"، فمهنة المرقي في الترقية العقارية حسب هذا القانون كان عبارة عن إكتتاب، حيث سمح لكل شخص طبيعي أو معنوي بأن يساهم في عملية الترقية العقارية وذلك عن طريق فتح إكتتاب وهذا ما نصت عليه المادة 1/8 من نفس القانون بنصها: "يفتح الإكتتاب، قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي...". ويكون تنظيمه بمبادرة المجلس الشعبي البلدي الذي يضع في متناول المرشح للترقية العقارية شروط التعمير وقواعده وكل المعطيات المرتبطة بالعملية التي يريد القيام بها.³

¹ شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني المرقي الخاص في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2004-2015، ص8.

² عبد الرزاق حسين ياسين ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقال البناء- دراسة مقارنة في القانون المدني -، اسبوط 1987، ص542.

³ أنظر م 7 من قانون رقم 86-07 ، المتعلق بالترقية العقارية

كما قام المشرع في ظل هذا القانون بتحديد القائمين بعملية الترقية العقارية على سبيل الحصر ولقد نص عليهم في المادة 6 من نفس القانون أعلاه بنصها: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية وأوصافهم:

- الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
- المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي.
- القائم الخاص بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية.
- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه.

ولوضع تعريف للمرقى في الترقية العقارية، ومن أجل العمل على إستحداث مرقين عقاريين محترفين، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم الترقية العقارية، الذي كأن هدفه تحديد نظام أساسي للمرقى العقاري. فالمشرع الجزائري قام بتعريف المرقى في الترقية العقارية وأطلق عليه تسمية المرقى العقاري.

يعرف المشرع المرقى العقاري في المادة 15/3 من القانون رقم 11-04 على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". إن هذا التعريف الذي جاء به المشرع وسع من مهام المرقى العقاري ويظهر ذلك بمبادرته في جميع العمليات التي تنصب عليها الترقية العقارية من بناءات وترميم وإعادة الهيكلة والتدعيم البنائيات التي تتطلب أحد هذه التدخلات. كما أنه يعتبر مرقيا عقاريا في مفهوم المادة من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹، أنه "كل

¹ مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخة في 20 فيفري، 2012 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد، 11، صادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

شخص طبيعي أو معنوي يجوز إعتقادا وبممارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون ". 04-11 كما أنه لا يكفي إعتبار الشخص الطبيعي أو المعنوي مرقيا عقاريا بممارسته لنشاط الترقية العقارية فقط، بل يستوجب أن يكون حاصلًا على إعتقاد و مسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وذلك لأن ممارسة نشاط الترقية العقارية تمثل مهنة منظمة تخضع لضوابط محددة قانونا وهذا طبقا لنص المادة 3 من نفس المرسوم.

كما أن تعريف المرقي العقاري جاء من منطلق النشاط العقاري الممارس ولقد عرف هذا الأخير في نص المادة 3 من القانون رقم 04-11. وبعد تعريفنا للمرقي العقاري يمكن أن نستنتج مجموعة من الخصائص يتميز بها المرقي العقاري وهي¹ :

- أنه شخص مهني يمارس مهنة منظمة تشريعيا.
 - يتولى المبادرة بعمليات إنجاز مشاريع الترقية العقارية.
 - غاية المرقي العقاري من ممارسة هذه المهنة تكمن في بيع أو إيجار العمل الذي تولى إنجازه مما يضفي الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها.
- من خلال التعريفات الفقهية والتشريعية نتوصل إلى أن المرقي في الترقية العقارية هو "كل شخص طبيعي او معنوي، يمارس مهنة منظمة قانونا، يبادر بعمليات إنجاز مشاريع الترقية العقارية ، قصد بيعها أو تأجيرها."

بعد تعريف المرقي في الترقية العقارية يمكن لنا أن نستنتج الطبيعة التي يكتسبها المرقي في الترقية العقارية بحيث في ظل القانون رقم 07-86 فهو يكتسب الصفة المدنية وذلك بإعتبار أن المكتتب هو من يقوم بنشاط الترقية العقارية كما أنه شخص مدني لا يمكن أن يكون تاجرا، أما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 03-93 فإنه يكتسب الصفة التجارية وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 2/3 منه بالنص على: ". .. ويعد المرقي في الترقية العقارية تاجرا. "،، ويكتسب الصفة المدنية

¹ بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري ، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، منعقد يومي 17-18 فيفري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص356

إستثناءً وذلك عند قيامه بأعمال لتلبية حاجاته الخاصة. أما بالنسبة للقانون رقم 11-04 فالمرقي في الترقية العقارية تعد أعماله تجارية وهذا ما أكدته المادة 19 من بالنص على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...". لذلك نجد أن جميع العمليات التي تدخل في صميم عمل المرقي العقاري تعتبر أعمالاً تجارية.

الفرع الثاني: تمييز المرقي في الترقية العقارية عن بعض الأشخاص المماثلة له

يتشابه المرقي في الترقية العقارية مع عدة أشخاص عند ممارستهم لعملية الترقية العقارية وهذا ما يجعلنا نقوم بالتمييز بين المرقي في الترقية العقارية والأشخاص المماثلين له وإظهار أوجه الاختلاف بينهم.

اولاً: تمييز المرقي في الترقية العقارية مع المقاول

المقاول: " هو الذي يتعهد باتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو المنشآت، كإقامته أو تعديلات أو ترميمه أو هدمه"¹ و يعرف ايضاً بأنه: " الشخص الذي يعهد اليه بتشبيد المباني ، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم اليه من تصميمات، و ذلك في مقابل الأجر و دون أن يخضع في عمله لإشراف أو ادارة "² . و يمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه، كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع.³

إلا أن المقاول في جميع الأحوال لا يتخذ زمان المبادرة و إن كان يتولى الاعمال التنفيذية، أي يتولى التنفيذ المادي لمشروع الذي إتخذ المرقي في الترقية العقارية زمام المبادرة و العناية الرئيسية

¹ انظر : نص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

² محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية ، 2006، ص89.

³ عبد الرزاق حسين يس: المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة 01: دوان درا النشر ، 1987، صص، 420.421.

لإنجازه وملاحظة فإن كون الشخص مقاولا، لا يمنع أن يكون المرقى فى الترقية العقارية، و هو ما يسمى بالمرقى المقاول.¹

ثانيا : تمييز المرقى العقارى مع المهندس المعماري

يعرف المهندس المعماري بأنه: "المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم و الرسوم و النماذج بإقامة المنشآت و صيانتها و تزيينها و الإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بتصميم و فني يشرف على حسن تنفيذه".² و يعرفه الدكتور " عبد الرزاق حسين يس " كمايلي: " المهندس المعماري هو الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية و قدرته على الإبتكار و الإبداع فى التصميم و وضع الرسومات و الجرائد و المقاييسات و تعيين الأبعاد و النسب و الإتجاهات و كل ذلك بما يتناسب و ظروف البيئة و مقتضياتها و أن تدخله فى عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا و لحسابه، و أنه يجمع بين صفة الفنان و الفني و يمارس مهنة حرة غير تجارية".³

و انطلاقا من تعريف المهندس المعماري مما تناولناه بصدد تعريف المرقى بالترقية العقارية يمكن إستخلاص نقاط الاختلاف بينهما كمايلي:

1. المهندس المعماري هو شخص طبيعي دائما يعتمد فى عمله على مجهوده الذهني أما بالنسبة للمرقى فى الترقية العقارية يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.
2. يقوم المهندس المعماري بوضع التصميم و الرسوم و النماذج و يشرف على حسن تنفيذها، المرقى فى الترقية العقارية فلا يتدخل و لا يساهم فى تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من إختصاص المهندس المعماري.

¹ Philippe Jestaz, Philippe Malinvaud, Le droit de la promotion immobilière, Dalloz, Paris, 1988, p90.

² محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 89.

³ عبد الرزاق حسين يس، مرجع سابق، ص 414.

3. المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا و لحسابه، أما المرقي في الترقية العقارية فهو الذي يتخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية لإنجاز مشروع و ليس بتكليف من الغير.

4. المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية، على إختلاف التعامل في الترقية العقارية الذي يعتبر تاجرا بنص القانون إلا في الحالات الإستثنائية المحددة على سبيل الحصر¹. كما أن ممارسة مهنة المهندس المعماري تتعارض بصفة خاصة مع كل الوظائف العمومية غير الإنتخابية في مصالح الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير، كما تتعارض ممارسة مهنة المهندس المعماري مع ممارسة المهنة كعامل أو مقاول أو المرقي في الترقية الصناعية أو ممون بمواد أو لوازم تستعمل في البناء. في الأخير يمكن القول أنه على الرغم من كون مشاركة المهندس المعماري في النشاط العقاري غير مباشرة، إلا أن لها أهمية كبيرة فبدونه لا يمكن إنجاز العقار المبني.

الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

لقد عرفت الترقية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظاميين مختلفين بحيث إكتست في المراحل الاولى من تنظيمها الطابع المدني وهذا في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فكانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع آنذاك إلى أحكام القانون المدني وبانتهاج الجزائر بعد إصدار دستور 1989 نهجا سياسيا جديدا ترافق معه إصلاحات في المنظومة العقارية فأصبح القانون رقم 86-07 لم يعد يواكب هذه الإصلاحات فتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري² وبإلغائه ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون الطابع القانوني الجديد لها مما ترتب عليه إخضاع عملياتها إلى أحكام القانون التجاري.

¹ انظر : نص المادة 2/3 و نص المادة 5 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

² انظر م 30 من المرسوم رقم 93-03.

وستتطرق إلى دراسة هذين النظامين التي مرت عليهما عمليات الترقية العقارية فبهذا المطلب الذي خصصت له فرعين بحيث أتناول في الفرع الأول الطابع المدني للمرفي العقاري وفي الفرع الثاني أتناول الطابع التجاري لها.

أولاً: الطابع المدني للمرفي العقاري

حسب نصوص المواد 13، 14، و 15 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فإن المشرع الجزائري أضفى المدنية على المكتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، لأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص و الموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات، لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجراً.

كما أن المشرع بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري يضفي الصفة المدنية على المرفي في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.¹

و منه فإن الترقية العقارية في الجزائر تعتبر عملاً مدنياً في ظل القانون رقم 86-07 و المكتب هو الشخص المدني و لا يمكن أن يكون تاجراً إما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 فنشاط الترقية العقارية يعتبر عملاً تجارياً، و متعاون في الترقية العقارية يكتسي الصفة المدنية إستثناءً فقط، و ذلك في حالة التي يقيم فيها المرفي في الترقية العقارية بإنجاز أو تجديد أملاك عقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

ثانياً: الطابع التجاري للمرفي العقاري

يعتبر المرفي في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها تاجراً و تعتبر أعماله تجارية²، و ذلك حسب المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث

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

² Chabane benakezouh, la promotion privée, revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques n 03 et 04, 1988, p44

تنص المادة 2/3 منه على: " و يعد المرقيون في الترقية العقارية تجارا... " و هو أصل في المشرع، كما ذكرنا سابقا إستثنى المرقيين في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

غير أنه كان ينبغي اعتبار المرقي في الترقية العقارية مستثمرا حتى يستفيد من الحقوق و الإمتيازات المقررة في القانون، المرقي في الترقية العقارية مقارنة مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الوحيد التي تتنكر وكالة تشجيع الإستثمارات لحقوق في الامتيازات عند إنجاز املاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي مستثمر يصنع اي شيء لبيعه، الإستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة خمسة (05) سنوات إلا في مجال السكن نتيجة عدم إعتبار المرقي في الترقية العقارية مستثمرا.¹

و بما أن المرقي في الترقية العقارية تعتبر تاجرا، فإن القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية قانونية لقيام بالأعمال التجارية.² كما أنه يخضع لإلتزامات التجار، من قيد في السجل التجاري، و مسك الدفاتر التجارية... وغيرها.

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة الترقية العقارية

لقد جاء القانون رقم 04-11 ، ليعيد تنظيم مجال الترقية العقارية وقام بجعل مهنة المرقي العقاري مهنة مقننة تخضع ممارستها إلى ضرورة إستفاء مجموعة من الشروط القانونية وذلك من أجل ممارسة مهنة الترقية العقارية، وتمثل هذه الشروط فيما يلي :

الفرع الأول : الشروط العامة لممارسة مهنة الترقية العقارية

¹ احمد مرابط ، إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، الملتقى الوطني الاول(التوثيق وتحديات العصرية) الجزائر 16 و17 أفريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، ص61.

² انظر: نص المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

تمثل الشروط العامة حسب القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية في الأهلية والحصول على الإعتماد والتسجيل في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين، التي سنبينها كالتالي:

1- الأهلية:

حول المشرع الجزائري ممارسة نشاطات الترقية العقارية لكل شخص معنوي أو طبيعي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 منه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون وهذا ما نصت عليه المادة 19 من نفس القانون.

وما نلاحظه أن المشرع الجزائري في ظل هذا القانون أكد على ما تم النص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، بضرورة التمتع بالأهلية القانونية الكاملة وهذا ما نصت عليه المادة 6 منه أنه: "تخول ممارسة نشاطات المذكورة في المواد 2 و 3 و 4 و 5 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعيا و معنوي يتمتع بالأهلية القانونية القيام بأعمال تجارية. "بشأن هذا الأمر يقتضي الرجوع إلى أحكام القانون المدني كون أن القانون التجاري أحالنا لتوضيح سن الرشد للقانون المدني، إلا فيما يخص الشخص الحاصل على رخصة خاصة من القضاء بناء على مجلس العائلة لممارسة الأعمال التجارية وهذا الأمر يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة المنظمة والضابطة للأهلية وهذا وفقا للمادة 40 من ق م ج. ففي القانون المدني نجد أن كل شخص بلغ سن الرشد و يتمتع بكل قواه العقلية و يكون كامل الأهلية يمكن له من مباشرة حقوقه المدنية¹. فكل من بلغ سن 19 سنة يعد أهلا لممارسة أعمال التجارة حسب القانون رقم 11-04 وهذا ما لم يظهر هناك عوارض للأهلية. كما تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أورد إستثناء على الأشخاص القصر في ممارسة النشاط التجاري، حيث نص على إمكانية ترشيده وهذا طبقا للشروط المنصوص عليه في

¹أنظر م 40 من قانون مدني، مرجع سابق.

القانون التجارى أنه يجب على القاصر المرشد أن يحصل على إذن من والديه أو على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة، في حالة توفي والديه أو عدم وجودهما يجب عليه أن يقدم هذا الإذن الكتابي مدعماً بطلب التسجيل في السجل التجارى¹.

من خلال كل هذا يمكن ترشيده المرقى العقارى و هذا ما نص عليه المشرع في القانون 04-11، على أن أهلية المرقى العقارى مرتبط بما هو منصوص في القانون التجارى و ذلك طبقاً لنص المادة 19 من القانون رقم 04-11.

2- الحصول على الإعتماد.

إن حصول المرقى العقارى على الإعتماد في ظل القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية وفي ظل المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقارى، لم ينص على ضرورة الحصول عليه لممارسة مهنة الترقية العقارية، لكن بمجىء القانون رقم 04-11 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية قام بوضع مجموعة من الشروط لممارسة مهنة الترقية العقارية من بينها الحصول على الإعتماد وهذا ما نصت عليه المادة 2/4 منه: " تخضع مهنة المرقى العقارى إلى الحصول المسبق على الإعتماد والتسجيل في السجل التجارى وفي الجدول الوطنى للمرقين العقاريين."، فمنه الحصول على الإعتماد شرط أساسى لممارسة مهنة الترقية العقارية، بالتالى على المرقى الذى يلتزم إعتماد أن يتمتع بكامل حقوقه المدنية ليتمكن من الحصول عليه وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة 21 من القانون 04-11. و يتم منح الإعتماد للمرقى العقارى طبقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذى رقم 84-12 الذى يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى و كذا كيفية مسك الجدول الوطنى للمرقين العقاريين² وتنص على: " يتم تسليم إعتماد للمرقى العقارى، وفق الشروط المبينة أدناه، من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة إعتماد الترقية العقارية."

¹ أنظر م 05 من أمر رقم، 75-59 مؤرخ في 26 جويلية، 1975 يتضمن القانون التجارى، ج.ر عدد، 01 صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975. معدل و متمم

² مرسوم تنفيذى رقم، 84-12 مؤرخ في 20 فيفري، 2012 الذى يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى و كذا كيفية مسك الجدول الوطنى للمرقين العقاريين، ج.ر عدد، 11 صادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

من خلال هذه المادة يفهم أنه لا يمكن منح إعتمااد للمرقى العقاري إلا بعد إستيفاء الشروط المنصوص عليها في المواد 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم ، 84-12 والتي هي كما يلي:

أولاً: بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- أن يكون ذو جنسية جزائرية.
- أن يتمتع بكامل حقوقه المدنية.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه.
- أن يكتب عقد تأمين ضد العواقب المالية و المسؤولية المدنية و المهنية لنشاطاته.
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

– بالنسبة للشخص المعنوي.

- أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري.
 - أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريع.
 - أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك.
 - يجب أن تتوفر فيه الكفاءات المهنية كما هو محدد بالنسبة للأشخاص الطبيعية.
- زيادة على هذه الشروط يجب أن تتوفر لدى طالب الإعتمااد لممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات إستعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الإتصال، كما أنه لا يمكن للمرقى العقاري أن يقوم بالتنازل عن الإعتمااد أو تحويله، ويترتب على تغيير الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير السير يؤدي إلى بطلان الإعتمااد بحكم القانون، في هذه الحالة إذا أراد المرقى العقاري تجديد الإعتمااد فما عليه إلا تقديم طلب جديد وأن يستوفي الشروط اللازمة للحصول على الإعتمااد¹.

¹ عياشي شعبان، مرجع سابق، ص 108.

3- التسجيل في السجل التجاري.

فالمشرع الجزائري سمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بأن يمارس نشاط الترقية العقارية، فهذا الشرط خص به المشرع في الأشخاص المتمتعين بصفة التجار طبقا لأحكام القانون التجاري¹، فالمشرع الجزائري أقر حق ممارسة نشاط الترقية العقارية لكل شخص له سجل تجاري، وهذا ما نصت عليه المادة 1/4 من القانون رقم : " 04-11 يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين، والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، وهذا ما يجعل هذا الشرط شرط أساسي لممارسة نشاط الترقية العقارية.

4- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

وذلك حتى يستطيع الحصول على الإعتماد الذي يعد ترخيصا لممارسة مهنة الترقية العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 23 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على أنه: "يتطلب منح الإعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و يعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول عليه. يمسك الوزير المكلف بالسكن وال عمران الجدول الوطني. تحدد كفاءات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم. "تطبقا لأحكام هذه المادة أعلاه فقد نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 ، أنه....: "يتم تسجيل حائزي الإعتماد المقيدون قانونا في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف. ويتوج التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين شهادة التسجيل". وتنص أيضا المادة 25 من نفس المرسوم على: "تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل إنتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان الكفالة المتبادلة للترقية العقارية". حيث أنه من خلال هذه النصوص لا يمكن لأي شخص أن يدعي صفة المرقى العقاري إذالم يتحصل على إعتماد

¹ بوقرة أم الخير، مرجع سابق، ص 363.

ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. لأن أي شخص تحصل على اعتماد ولم يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لا يمكن إعتبره مرقي عقاري ولا يمكنه ممارسة هذه المهنة، بالتالي التسجيل في الجدول الوطني والشهادة التي تمنح له تعد ترخيص لممارسة مهنة المرقي العقاري.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقي العقاري

إضافة للشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري، نجد هناك شروط خاصة لا بد من توفرها في كل ممارس لنشاط الرقية العقارية، هذا ما سنحاول تبيانه في النقاط التالية:

1- أن يتمتع المرقي العقاري بجميع حقوقه المدنية.

إعمالاً بنص المادة 21 من القانون رقم 04-11 أنه يجب على المرقي العقاري الذي يلتزم اعتماداً أن يتمتع بحقوقه المدنية.

كما أشارت المادة 20 من القانون رقم 04-11 أنه لا يمكن إعتبر مرقي عقاريين من صدرت ضدهم أحكام من جريمة من الجرائم التالية :

-التزوير أو إستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.

-السرقه أو إخفاء المسروقات وخبائة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال والقيم أو التوريق.

-النصب وإصدار شيك بدون رصيد، رشوة موظفين عموميين، شهادة الزور واليمين

الكاذبة والغش الضريبي.

-الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأشخاص المشطوبين تأديبياً بصفة نهائية بسبب

الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات. فالحكمة من منع الأشخاص المنصوص عليهم في

المادة 20 من القانون رقم 04-11 من الأنتساب إلى مهنة الترقية العقارية هي إستبعاد كل

من يرتكب جريمة من جرائم الأموال من مزاوله مهنة المرقي العقاري.

فالشخص الذي يرتكب جميع هذه الجرائم يصبح في نظر القانون غير أمين على حقوق المشتريين وهذا دليل على حرص المشرع وإصراره على تطهير قطاع الترقية العقارية عموماً، فمجال الترقية العقارية متاح لكل شريف يحترم أصول المهنة ويلتزم بتنفيذ التزاماته فلا مكان لمن لا يكون أميناً في تنفيذ التزاماته ولا يحترم تعهداته، وبهذا قد وفرض المشرع الجزائري لمشتري العقار حماية قبل إبرام العقد¹.

2- التسجيل في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بضرورة الإكتتاب في الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا كي يؤمن عجزه المادي أو إفلاسه.

تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-01 المتعلق بقانون المالية 1993، ويتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ويهدف هذا الصندوق إلى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية وكل أشكال التسديد التي تكتسب طابع التسييق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين². وقد تم النص على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث يتعين على المرقى العقاري في عملية البيع على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ويجب أن ترفق شهادة الضمان بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 من هذا المرسوم التنفيذي³. كما أنه في القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، فإنه يتوجب على المرقى العقاري المسجل لدى الجدول الوطني للمرقين العقاريين من الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية وذلك في نص المادة 55 منه. فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران، وهو ذو طابع تعاوني

¹ عياشي شعبان، مرجع سابق، ص 110.

² أنظر م 131 من مرسوم تنفيذي رقم 93-01 مؤرخ في 19-01-1993 المتضمن قانون المالية، 1993 ج.ر. عدد، 01 صادرة بتاريخ 25 جانفي 1993.

³ أنظر م 1 من مرسوم تنفيذي رقم 93-03 مرجع سابق.

ولا يهدف إلى تحقيق الربح، مما يتبين لنا أنه وسيلة تستعملها السلطة الوصية لأجل إضفاء الشفافية والأمان في المعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية¹. فمهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عند التأمين في هذا الصندوق تمكن في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشتري للمرقي العقاري في إطار إنجاز مشروع عقاري قصد بيعه قبل إنجائه، يحل هذا الصندوق محل المشتري فيما يخص ديونه الموجودة لدى المرقي العقاري بالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقي ويستوفيهها وفقا للإجراءات القانونية². كما يمكن لهذا الصندوق أن يكلف بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليه في هذا القانون طبقا لنص المادة 56 من القانون رقم 11-04.

منه فالتأمين أمر إلزامي وعلى الموثق إحترام ذلك وعدم إبرام عقود البيع دون وجودها، لأنها تعد مخاطرة وقد يؤدي ذلك إلى خسارة أموال المشتري وعدم تحصله على المسكن.

المبحث الثاني: المرقي في الترقية العقارية العام والخاص

بعد الإستقلال كان نشاط الترقية العقارية حكرا على الدولة سواء عن طريق الجماعات المحلية أو عن طريق بعض المؤسسات العمومية، لكن في مرحلة لاحقة و نتيجة لتغيير الدولة لنهجها الاشتراكي نحو النهج الرأسمالي و فتحها المجال أمام المبادرات الفردية ظهر معها نوع جديد من المرقيين العقاريين ألا و هو المرقي العقاري الخاص.

بعدهما قمنا بتعريف المرقي في الترقية العقارية و ميزناه مع بعض الأشخاص المماثلة له ودرسنا شروط ممارسة المرقي لمهنة الترقية العقارية. كما قمنا سابقا بالتعرف على مفهوم الترقية العقارية ودرسنا أنواعها حيث يمكن أن تكون عامة أو خاصة ذلك حسب الشخص القائم بها، لذلك فالمرقي في الترقية العقارية يمكن أن يكون شخص معنوي تابع للدولة ويسمى بالمرقي في الترقية العقارية العام، أو أن يكون شخص طبيعي أو معنوي من أشخاص القانون الخاص ويسمى

¹ رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 44.

² رحمانى فائزة، مرجع نفسه، ص 45.

بالمرفي في الترقية العقارية الخاص. بدراسة أنواع المرفي في الترقية العقارية وذلك بالتطرق إلى المرفي العقاري العام وكذا المرفي الخاص.

المطلب الأول: المرفي في الترقية العقارية العام

فالمرفون في الترقية العقارية العام هم: الجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة ترقية السكن العائلي.

الفرع الأول: الجماعات المحلية

تتمثل الجماعات المحلية في البلدية والولاية. عرف القانون رقم 10-11 الذي يتعلق بالبلدية¹ في المادة الاولى منه: "البلدية هي الجماعات الإقليمية القاعدية للدولة. وتتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون."، وتنص المادة 119 من نفس القانون على: "توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية في الترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برنامج السكن. وتشجع وتنظم كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء".

أما الولاية عرفها القانون رقم 07-12 الذي يتعلق بالولاية² في المادة 01 منه: "الولاية هي الجماعات الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة. وهي الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتشكل بهذه الصفة لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية التشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة.

وتساهم مع الدولة في تهيئة وإدارة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين. وتتدخل في كل المجالات والإختصاص المخول لها بموجب القانون". بالرجوع إلى نص المادة 1/6 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، نجد أنه تتولى إنجاز عملية الترقية العقارية الجماعات المحلية طبقا للقانون

¹ قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

² قانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 12، صادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

المعمول به. أي كل من البلدية والولاية، فكانت عملية الترقية العقارية مقيدة بإعتبار الجماعات المحلية المرفي الوحيد في الترقية العقاري، لكن بإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نجد أنه قد أرجعت دور الجماعات المحلية في إنجاز عملية الترقية العقارية وذلك بتقليص دورها وإعتبار المرفي في الترقية العقارية تاجرا وفتح المجال أمام المبادرة الخاصة ببروز مهنيين مختصين في هذا المجال، بالتالي لم تعد للبلدية القدرة على تنظيم وتأطير عملية الترقية العقارية بعدما كانت محتكرة من قبله.

ما يمكن إستنتاجه أن البلدية والولاية لا تزال تقوم ببعض العمليات المتعلقة بالترقية العقارية،

كأن تقوم بالتنسيق بين الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الإجتماعية التساهمية، كما أن الولاية يمكنها القيام بعمليات إنجاز المساكن في إطار البيع بالإيجار، حيث تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير والمساحة والرفاهية المحددة سلفا.

الفرع الثاني: دواوين الترقية و التسيير العقاري.

أنشأ ديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب الأمر رقم 74-63 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري¹، ففي هذا الأمر ديوان الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي وتمارس نشاطاتها تحت وصاية الوالي²، وعدل هذا الأمر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات عملها وتنظيمها³. و تنص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147: "تغير

¹ أمر رقم 74-63 مؤرخ في 10 جوان، 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج.ر عدد، 49 صادرة بتاريخ 18 جوان 1974.

² أنظر المادة 2 و 8 من الأمر، 74-63 مرجع سابق.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي، 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري، ج.ر عدد، 25 صادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

دواوين الترقية والتسيير العقاري عند سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري". وتنص المادة 2 من نفس المرسوم: "تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية و الإستقلال المالي". من خلال المادتين 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم ، 91-147 نستنتج أن دواوين الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية و الإستقلال المالي. وتمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن. تنص المادة 4 من نفس المرسوم على: " في إطار تجسيد السياسة الإجتماعية للدولة تتولى ديوان الترقية والتسيير العقاري، ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات .
 - الأناابة عن أي المرقي في الإشراف على المشاركة المسندة إليه.
 - الترقية العقارية.
 - عملية تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية إعادة الإعتبار إليها و صيانتها
 - كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.
- تنص المادة 6 من نفس المرسوم على: "تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان

التسيير:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و كذا ربو التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
- الحفاظ على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها بإستمرار في حالة صالحة للسكن
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبط ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات السكنية بهذه العمارات.

● ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في إطار و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

● كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث وكالة وطني لتحسين السكن و تطويره¹. وتنشأ هذه الوكالة في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وتقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي²، وتمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن³، يقع مقرها بالجزائر العاصمة، وتعتبر هذه الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير⁴.

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148: "يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني في التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02 جانفي ما يأتي:

● ترويج السوق العقارية و تطويرها.

● تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها:

❖ القضاء على السكن غير الصحي.

❖ تغيير البيئة الحضرية.

❖ أنشاء مدن جيدة .

❖ إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها و تعميمها قصد تطويرها.

❖ تصور الإعلام و نشره على نطاق واسع بإتجاه العاملين في الأسواق العقارية ."

¹مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12 ماي، 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج.ر عدد، 25 صادرة بتاريخ 29 ماي .

1991

²أنظر م 1 من نفس المرسوم.

³أنظر م 3 من نفس المرسوم.

⁴أنظر م 5 من نفس المرسوم.

يتضح لنا من هذه المادة أن دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هو تطوير نشاط الترقية العقارية من خلال ما تقوم به الوكالة من مهام لترقية العقار المبني أو الغير المبني الموجه للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات، كما أنها تقوم بعملية الترقية بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار. بحيث تعد هذه الوكالة هي الجهة الوصية عند إبرام عقود البيع بالإيجار.

الفرع الرابع: مؤسسة ترقية السكن العائلي:

أنشأت مؤسسة ترقية السكن العائلي في سنة 1984، بصدور المرسوم التنفيذي 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه وإلتزاماته ومستخدميه¹، لتتحول إلى مؤسسات وطنية للترقية العقارية، التي هي "مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والإستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجارية".

وتجدر الإشارة إلى أن مؤسسة الترقية السكن العائلي في نهاية التسعينات أصبحت عبارة عن مؤسسة عمومية إقتصادية، من حيث الشكل القانوني شركات مساهمة وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية². وتكلف بإنجاز المساكن من أجل البيع التي توجه لذوي الدخل المرتفع.

تقوم مؤسسة ترقية السكن العائلي بما يلي³:

- ❖ بجمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ عملية الترقية المراد تنفيذها.
- ❖ فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية لجمع حصص المترشحين والجماعات المحلية
- ❖ التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسة مختصة بتمويله.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 84-177 مؤرخ في 21-07-1984 يتضمن حل الديوان الوطني للسكن الترقوي العائلي وتحويل

أعماله وأملاكه وحقوقه إلى التزامه مستخدميه، ج.ر عدد 30، صادرة بتاريخ 21 جويلية 1984.

² بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 67.

³ أنظر م 3 من مرسوم تنفيذي رقم 84-177 مرجع سابق.

❖ تحدد مبلغ الأموال المرصودة وكيفيات إستعمالها ودفعها وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.

❖ تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها وفقا للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجماعات المحلية.

❖ تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا. فمؤسسة ترقية السكن العائلي الهدف من إنجازها لهذه العمليات هو الحصول على مساكن فردية عائلية.

بالرغم من الأهمية الملاحظة غير أن الواقع العلمي جسد لها عدة إختلالات ونقائص في مهامها، لذلك لم تعد تستجيب لتطلعات السياسية الجديدة التي ترغب الدولة في تحقيقها، هذا ما أدى إلى حلها وإدارجها ضمن تسمية جديدة هي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية .

المطلب الثاني: المرقي في الترقية العقارية الخاص:

أدرج المشرع الجزائري المرقي الخاص في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، بحيث نجد المكتب الذي يقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية قد يكون شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص¹. وفي ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فالمرقي الخاص ظهر على أنه شخص طبيعي أو معنوي أيضا². هذا مانلاحظه كذلك في القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، نجد المرقي الخاص هو شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد أو ترميم أو إعادة هيكلة الأملاك العقارية، أو شخص معنوي يأخذ شكل شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال أو نشاطات الترقية العقارية ويخضع للقانون الخاص، أو تعاونيات عقارية خاصة هدفها تحقيق الربح³.

¹ أنظر م 8 من قانون رقم، 86-07مرجع سابق.

² أنظر م 3 من مرسوم تشريعي رقم، 93-03مرجع سابق

³ أنظر م 4 من قانون رقم، 11-04مرجع سابق

وما يمكنه لنا أن نستنتجه أن المرقين الخواص في الترقية العقارية حاليا نجدهم بكثرة وبشكل واسع، هذا ما يدل على الرغبة الواضحة من أجل النهوض في هذا الميدان وتطويره والإهتمام به وهذا من أجل إبراز الأهمية التي يلعبها هؤلاء المرقون في توسيع وتطوير مجال الترقية العقارية.

الفصل الثاني

مجال نشاط المرقى العقاري وآثاره

المبحث الأول: إلتزامات المرقي العقاري والمسؤولية المترتبة عن الإخلال بها المطلب الأول: إلتزامات المرقي العقاري وضمانات المشتري

بموجب القانون 11-04 نجد أن المشرع الجزائري وسع من مهام المرقي العقاري إذا أصبح يلعب دورا هاما في التهيئة العمرانية و إعادة الهيكلة و تدعيم البيانات المخصصة للبيع و الإيجار بما فيه تهيئة الأرضيات لاستقبال البيانات، أي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي و المعدة للبيع أو الإيجار، و نركز على مهام و إلتزامات المرقي العقاري في العقد باعتباره الشخص الوحيد المخول قانونا لإنجاز هذا النوع من البيوع، و الإلتزامات المرقي في العقد عديدة نظمها قانون الترقية العقارية.¹

ونذكر مجموعة من الإلتزامات التي يلتزم بها المرقي العقاري والتي تخضع للقواعد العامة لعقد البيع تتعلق بنقل الملكية و أنجاز البناء و الإلتزام بالتسليم و الضمان.

الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية

تنص المادة 427 من المجموعة المدنية على أن البائع يلتزم أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا.²

و لإعتبار عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع يرد على عقار فإن إنتقال الملكية فيه لا يتم إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري و التسجيل وفقا لنص المادة 793 من القانون المدني.

و قد أخضع المشرع الجزائري عقد بيع على تصاميم إلى إجراءات الشهر مثله مثل عقد بيع العقار و بذلك يكون المشرع قد ضمن إنتقال الملكية للمشتري بواسطة هذا عقد و هذا ما

¹ زوارة عواطف ، المرجع السابق ، ص89

² جميل الشرقاوي ، شرح العقود المدنية : " البيع و المقايضة" ، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، ص142.

هو واضح من نص المادة 34 من القانون رقم 11-04 التي تنص على أنه: " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار..."¹.

و منه فإن نقل الملكية بين العقار على التصاميم يتم على مرحلتين المرحلة الأولى من يوم التوقيع على العقد و التي يتم فيه نقل ملكية الرقابة فقط.

أما الثانية تتم بعد إتمام الإنجاز و تسليم شهادة المطابقة و دفع الأقساط و تحرير محضر التسليم النهائي.

1-تاريخ نقل الملكية :

تنتقل الملكية بمجرد إتمام العقد فيها بين المتعاقدين فيصبح المشتري مالكا فور العقد و يستطيع أن يتصرف في المبيع حتى قبل تسلمه من البائع و عليه فإنه يتحمل مغارم الدولة و الأدوات من ذلك التاريخ، و بما أن الملكية تنتقل بمجرد تمام العقد بالنسبة للغير، فإن هذا المبدأ مكرس في العقود الرضائية دون الشكلية.

2-الحقوق التي تنتقل ملكيتها :

حدد المرسوم التنفيذي 94-58 الحقوق التي تنتقل من البائع إلى المشتري حيث تختلف هذه الحقوق باختلاف نوع البناية المبيعة فيها لو كانت بناية جماعية أو فردية².

أ)حالة البناية الجماعية :

إذا كان العقار المبيع يشكل جزء من بناية جماعية، فإن العقار المبيع يشمل البناية أو جزء من البناية المبيعة، ويحدد العقد بدقة التجهيزات الخاصة الموجودة بالبناية بإعتبارها أجزاء خاصة ، و يتم في العقد تحديد جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبناية المبيعة و هي

¹صالحى الواسعة : دور المرقي العقاري في حل ازمة السكن في الجزائر ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، الواقع و الافاق ، جامعة

قاصدي مرياح ، ورقة يومي 27و28 فيفري2012،ص230

²المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن نموذج البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ح.ر.ج.ج ، عدد

13 ، بتاريخ 09 مارس 1994

الأجزاء غير القابلة لأن انفصالها يسبب تلف للبنية و يتمثل عناصر التجهيز في هذه الحالة في: منجزات التهيئة، وضع الأساس، الإحاطة و التغطية.

كما يجدر بنا الذكر أن هناك أجزاء مرتبطة قانونا بالبنية و قابلة للانفصال عنها، لأن انفصالها لا يسبب أي ضرر أو تلف للبنية، بحيث تبقى صالحة للإستعمال لكل شاغلي أو مقتني كل البنية أو أي جزء منها كالسلام و المصاعد، و إصلاح شبكات الإنارة المشتركة، و تجهيز مسكن البواب، و المساهمة في توفير المساعدات التقنية اللازمة لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة و هذا ما نصت عليه المادة 3/61 من القانون 04/11¹.

ب) حالة البنية الفردية :

يحدد العقد بدقة الحقوق أو الأشياء التي تنتقل ملكيتها إلى المشتري في حالة البنية الفردية قبل تمام الإنجاز و هي البنية الفردية المباعة و التجهيزات الخاصة و عناصر التجهيز التي تساعد على إستعمال المبيع في الغرض الذي أعد من أجله مثل المكيفات، مجموع القطع الأرضية التي بنيت عليها البنية الفردية، حيث يتم تحديدها بتحديد مساحتها و رقمها في جدول تجزئة الأراضي².

-ثانيا : الإلتزام بإنجاز البناء

يلتزم المرقي العقاري بمواصلة الإنجاز و إتمامه في المدة المحددة و مطابقة العقار محل الإنجاز.

لقد نص المشرع على هذا النوع من الإلتزامات في المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 58/194 حيث نصت على: " يلزم البائع بمواصلة البناء و إنجائه في الآجال المقررة في هذا العقد، يتجسد الإنتهاء بالحصول على الشهادة المنصوص عليها في التشريع المعمول به

¹تنص المادة 3/61 من القانون رقم 04/11 على : "كما يجب على المرقي العقاري توقع و إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب ، بعنوان الأجزاء المشتركة

²بوجنان نسيمة ، عقد البيع بناء على التصاميم ، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع العقود و المسؤولية)، كلية الحقوق ،جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2009 ، ص ص.78.79.

، التي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة".¹

كما نجد أيضا المادة الأولى من قانون البناء و السكن الفرنسي التي تنص على أن العقار يعتبر تام الإنجاز إذا كانت الاعمال قد نفذت نصت على العناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى للغرض المعدلة.²

أما القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فنجده اصار إلى هذا الإلتزام من خلال المادة 3/36 نصت إسم ضمان الإنهاء الكامل للأشغال الإنجاز.

و تشير إلى أن مفهوم إتمام الإنجاز يختلف حسب تمام الإنجاز و ذلك كون الأول يعني الإلتزام بتنفيذ جميع الاشغال المتعلقة بالبناء، و ثم وضع عناصر التجهيز (كهرباء، غاز، الماء...) و خلوها من العيوب الجسمية التي تحد من إستعمال البناء و الإنتفاء به، و تدل الثانية على أن البائع ملزم بضمان سير عناصر التجهيز لفترة محددة.

و لا بد من تقيد إتمام أو مواصلة الإنجاز بأجل محدد يتفق عليه المتعاقدين اثناء إبرام التصرف و يجب على البائع أن يلتزم بإتمام التشييد بحلول هذا الأجل أي تسليم المبيع في هذا الأجل،³ و الغرض من تقيد الإنجاز بأجل هو حماية المشتري حتى لا يفسخ للبائع بالتأخير و المماطلة دون أي سبب.

كما يلتزم أيضا بالمطابقة التي تعرف على أنها تفيد العقد وفقا لما هو منصوص عليه في العقد متفقا مع قواعد الفن و أصول الصيغة، و يكون قانونية اذا توافقت مع القواعد

¹ قاشى علال، المرجع السابق، ص18.

² ويس فتحي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري و الفرنسي، (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي)، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، ص76.

³ قاسي علال، المرجع السابق، ص287.

التنظيمية و اللوائح المنظمة للمجال المعماري، و تكون عقدية وفقا لما تم الإتفاق عليه في العقد.

و تتجسد المطابقة إداريا في شهادة المطابقة التي تعرف في نص الفترة 05 من المادة 02 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام أنجازها على أنها: " الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية ثم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الاراضي و قواعد التعمير.¹

و تمنع هذه الشهادة عند الإنتهاء من الأشغال و هي وسيلة لمراقبة مدى إحترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، و هي إجبارية لإعداد سند ملكية البناء المنجز.²

أ-الإلتزام لإنجاز البناء في الأجل المتفق عليه :

إن من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المراقب العقاري في إطار بيع العقار بناء على التصاميم هو الإلتزام بإنجاز البناء خلال الآجال المتفق عليها، فهو يلتزم بإنهاء عمليات البناء حتى إكتماله فعليا، و إتمام وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء ، غاز) و خلوها من العيوب الجسمية و الهدف المتوفى من تحديد آجال الإنجاز يتمثل في حماية المقتني من الضرر الذي يلحق به نتيجة ملاحظة المرقى في إنجاز البناء محل الإتفاق في المدة التي يتم تحديدها سلفا.³

ب-مطابقة البناء لشروط العقد :

رغم أن المشرع الجزائري نص على وجوب أن يتم البناء طبقا للمواصفات غير أنه لم يحدد مدلول أو مفهوم المطابقة

¹ طريباش مريم، محاضرة تحت عنوان : منازعات الترقية على ضوء القانون 04/11، وزارة العدل ، مجلس قضاء برج بوعريش ، ملفاة بتاريخ 2018/03/27، ص18.

² شافية بديعة، (رخصة البناء اداء قانونية اهداف التنمية المستدامة في الجزائر) ، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، جوان 2017، ص18.

³ بن تريعة مها، مسؤولية المرقب العقاري في إطار عقد الترقية العقارية ، (مذكرة ماجستير) ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق 2013-2014 ، ص

-عرفتها الفقرة 5 من المادة 2 من القانون 15/08 المحددة¹.
حيث أن البناء محل عقد بيع البناء بناء على التصاميم لم يكن موجودا وقت التعاقد، لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقي في العقد.

الفرع الثاني: الإلتزام بالتسليم و ضمان :

أولا : الإلتزام بالتسليم

إن حصول المشتري على الفائدة التي يقصد اليها من اكتساب ملكية المبيع، تقتضي أن يضع البائع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الإلتفاع به دون عائق².
و يتم تسليم الملف الاداري الخاص بالمشروع من رخص و مستندات و تصاميم و رسومات³.

و في مجال الترقية العقارية يتم تسليم العقار بعد اتمام إنجازه عند تاريخ التسديد النهائي لثمن العقار، و ذلك بواسطة عقد يبرم بين الطرفين المرقي العقاري و المقتضي أمام الموثق مع مراعاة جميع الاجراءات التي ينص عليها القانون خاصة القوانين المتعلقة بمصلحة الشهر العقاري و ذلك تحت طائلة البطلان⁴.

و حسب المادة 43 من القانون 04-11 يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم الى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي .

و التسليم أيضا بفرض إحضار البائع للمشتري بصفة لا لبس فيها بإمكانية وضع يده على العقار المبيع حتى قيم التسليم كعملية قانونية .

¹المرسوم التنفيذي رقم 08-15 المحددة لقواعد مطابقة البناء و إتمام الإنجاز إشتراط ضرورة أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء و التعمير ، فإلتزام المرقي بمطابقة البناء هو إلتزام بتحقيق نتيجة .

²جميل الشرفاوي ، المرجع السابق ، ص26.

³عبد الرزاق احمد السابع السهوري ، الوسط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على العمل ، المقاوله و الوكالة و الوديعة و الحراسة، الجزء السابع ، الطبعة الثالثة ، منشورات البي الحقوقية ، بيروت ، 2009، ص89.

⁴صالح الواسعة، المرجع السابق ، ص230.

1- كيفية التسليم :

تنص المادة 367 ق.م : " يتم التسليم بوضع المبيع تحت المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الإنتفاع به دون عائق و لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع¹. و ذلك بتسليم الملف الإداري الخاص بالمشروع من رخص و مستندات و تصاميم و رسومات². إن تسليم البائع للعقار يكون بالتخلي عن حيازته للمشتري، و عدم مباشرة أي حق من الحقوق التي تخولها الملكية للمالك، و على ذلك إذا كان المبيع من المباني فعليه إخلاؤه و نقل ما فيه من أمتعة و منقولات، و إذا كان أرضاً زراعية فيجب عليه الإمتناع من زراعتها و لكن جني محصولها.

2- آجال التسليم :

الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد، هذا ما لم يتفق الطرفان أو لم تقضي ماهية المبيع تأخير التسليم إلى وقت لاحق على وقت لاحق وقت العقد، و في هذه الحالة يجب أن تراعي المهلة التي تقتضيها ظروف المبيع.

3- عقوبة التأخير :

حددها المادة 43 من القانون رقم 04/11 حيث نصت على " يؤدي كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقب العقاري، ويحدد عقوبة التأخير، آجالها و كذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم و تجدر الإشارة إلى أن القانون المدني و التجاري لم يحدد معادلة لحساب الغرامة التأخيرية، غير أن القانون 04/11 حدد نسبتها، و بما أن تأخر المقاول في التسليم سينصرف آثاره لا محال إلى تاريخ التسليم في عقد البيع ما لم يضع المرقب العقاري احتمالاً

¹ أنظر أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المقاول و الوكالة و الوديعة و الحراسة، الجزء السابع، 2009، ص. 89.

مماثلا في حسابه عند بيع العقار، فلا بد لهذا الأخير من الرجوع على المقاول المنحل بالتزام التسليم المحدد بما أداه للمقتني¹.

ثانيا : الإلتزام بالضمان :

يلتزم المرقب العقاري وفقا للقواعد العامة بعدة ضمانات تحدد إلتزام البائع بالضمان، و هي ضمان العيوب الخفية و ضمان عدم التعرض و الإستحقاق، أما وفقا للقواعد الخاصة فأن المرقب العقاري يلتزم بضمان حسن الأنجاز ، ضمان الأضرار، و ضمان سير عناصر التجهيز².

1-ضمان عدم التعرض و الإستحقاق :

نصت المادة 371 أن البائع يضمن للمشتري عدم حصول تعرض من جانبه، و هذا ما يسمى بضمان التعرض الشخصي سواء كان تعرضا قانونيا أو ماديا كما يلتزم البائع بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير³.

و من ثمة فإن موضوع ضمان التعرض و الإستحقاق يقتضي من التطرق لضمان التعرض الصادر عن البائع و ضمان التعرض الصادر عن الغير.

أ-ضمان التعرض الصادر عن البائع :

هناك تعرض مادي يقتضي قيام البائع بأعمال مادية محضة مثلا " أن يبيع شخص متجر لآخر، ثم يعتمد إلى إنشاء متجر مجاور و نفس النوع فينافس المشتري في عملائه.

و التعرض القانوني هو الذي يستند فيه البائع إلى حق قانوني يدعيه إلى المبيع في مواجهة المشتري، و من أمثله أن يبيع شخص شيئا لا يملكه لآخر ثم يصبح مالكة بطريق كالميراث

¹عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.100

²امر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق

³تنص المادة 371 من ق.م.ج على : " يضمن البائع للمشتري عدم حصول تعرض من جانبه، و هذا ما يسمى بضمان التعرض الشخصي سواء كان تعرضا قانونيا أو ماديا

أو الشراء من المالك الحقيقي فإن ليس باستطاعته إسترداد المبيع، لأنه ضامن، و القاعدة أن من إلتزم بالضمان إمتنع عليه التعرض¹.

ب-ضمان التعرض الصادر عن الغير :

ضمان التعرض الصادر من الغير، لا يشمل إلا التعرض القانوني فقط، فهو لا يشمل التعرض المادي الصادر عن الغير كسرقة المبيع، أو غصبه ، لأن البائع غير مسؤول عن ذلك ، و يقصد بالضمان القانوني ضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير، أي إدعاء الغير بحق على المبيع يتعارض مع حق المشتري على المبيع، كما لو ادعى بأنه إستأجر المبيع أو أنه إشتراه قبل المشتري الحائز له أو أن له حق الإرتفاق على الأرض التي إشتراها المشتري².

*ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز و ضمان حسن الإنجاز :

يعتبر ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز ضمان مستحدث في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية بمقتضى نص المادة 62 و يعرف ضمان إدارة الأملاك المنجزة، و سير عناصر تجهيزها ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقب العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية في الإلتزام بحسن تنظيم و تسيير الأدوات و الأجهزة الضرورية في إدارة الأملاك العقارية و تحمل عبئ نفقات و مصاريف صيانة أي عنصر من عناصر التجهيزات تلك الأملاك و المنشآت العقارية كما يشمل ضمان إدارة الأملاك أيضا إلتزاما آخر، و مقتضاه قيام المرقب العقاري بالعمل على تنظيم تحويل أو إنتقال سلطة إدارة عناصر التجهيزات البناية محل الضمان إلى الإدارة أو الأجهزة

¹عباس الصراف ، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي - دراسة مقارنة - ، الطبعة الاولى ، دار البحوث العلمية ، الكويت ، 1975 ، ص

²منصور مصطفى ، عقد البيع و المقايضة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1957 ، ص 150

المنبثقة عن الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنائات و ذلك خلال مدة الضمان المشار إليها في المادة 62 الفقرة 1 ، عملا بنص الفقرة 2 من المادة 62 من 04/11¹ ..

2-ضمان حسن الإنجاز :

أولا : أن الإلتزام الرئيسي الذي يترتب في ذمة المقاول، هو الإلتزام أو ضمان حسن الإنجاز حسب الطريقة المنفق عليها، و طبقا للشروط الواردة في العقد، و خاصة طبقا للدتر الشروط في مقاولات البناء، إذا وجد هذا الدفتر.

و يبقى هذا المقاول ضامنا لهذا لكل خلل لمدة سنة كاملة بشرط أن يشار إلى ذلك في محضر التسلم و أن يبيع به رب العمل المقاول المعني² .

3-ضمان الأضرار و التهدم :

ثانيا: يضمن المرقي العقاري ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده مباني، و تبدأ مدة العشر سنوات إنطلاقا من تاريخ التسلم النهائي للعقار ، و مدة العشر سنوات ماهي إلا إختبار لمتانة البناء و حسن تنفيذ الأشغال هذا ما نصت عليه المادة 554 من القانون المدني الجزائري بقولها : " يضمن المهندس المعماري و المقاول ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، و لو كان التهدم نشأ عن عيب في الأرض³ .

حيث شدد من مسؤوليتهم كما يظهر أيضا من خلال مدة العشر سنوات التي منحها ل ضمان التهدم و إذا انقضت مدة العشر سنوات دون المطالبة بالتعويض، سقط حق المقتني في الرجوع على الرقب العقاري إلا أنه من آثار كون هذه المدة ليست مدة تقادم أنه يجوز الإتفاق على إطالتها لكن يبطل كل شرط يراد منه إعفاء المرقي من الضمان أو الحد منه.

¹تنص المادة 62 من القانون 04/11 على : "يلتزم المرقب العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين إيداءا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية و يعمل المرقب العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة أو الأشخاص المعنيين من طرفهم

²مصطفى عابدة ، منازعات الترقية العقارية في الجزائر ، 'مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع العقاري و الزراعي) ، كلية الحقوق ، البلدة 2001 ، ص.97.

³نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري ، تتضمن ضمان المهندس المعماري و المقاول ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي

أ-وجوب رفع دعوى الضمان خلال 3 سنوات :

يجب على المقتني رفع دعوى الضمان ضد المرقي العقاري خلال 3 سنوات من وقت حصول التهدم أو إنكشاف العيب و يسقط حقه وفقا للمادة 557 من ق.م.ج و التي تنص على أنه: " تتقادم دعوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء 3 سنوات من وقت حصول التهدم ¹ .

المطلب الثاني: ضمانات المشتري (المقتني)

الفرع الأول: الإلتزام بدفع الثمن (بالنسبة للمستفيد).

محل الإلتزام الرئيسي للمشتري هو دفع الثمن، ² و يشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير و أن يكون جديا لا صوريا و لا تافها و اذا توفرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء في الزمان و المكان المحددين في العقد. ³

و خلافا لما هو عليه في البيع العادي، خلافا للمشرع الفرنسي (البيع المؤجل) فإن الثمن في عقد البيع على التصاميم، يتم تحديده أو تقديره من قبل الاطراف في العقد، على أنه مجرد "سعر تقديري" و ليس نهائي، و ربما يرجع سبب الاختلاف بين القانونين الجزائري و الفرنسي في أن القانون الفرنسي يرفض على الأطراف تحديد الثمن بدقة فيما يسمى "بالبيع المؤجل"، حيث أن المتعاقدان في فرنسا يلجا الى إبرام عقود ابتدائية مما يسمح للبائع بالتعرف على الوضعية السوق و تكاليف الإنجاز و يحدد على ضوءها بدقة إبرام عقد البيع النهائي. ⁴

و عليه فإن عقد البيع على التصاميم يتم الوفاء بالثمن و حسب التقدم في اشغال الإنجاز ذاته، فتنص المادة 38 من قانون 04/11 على أنه يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود

¹ نص المادة 557 من القانون المدي الجزائري ، المتضمنه تقادم دعوى الضمان بإنقضاء 3 سنوات من وقت حصول التهدم

² حسين محمد، المرجع السابق ، ص61.

³ رمضان ابو مسعود، منتج العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة ، ط3، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2003، ص97.

⁴ بوحيان نسيمه، المرجع السابق، ص97.

البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.¹

فالتزام المشتري بدفع الثمن سواء في عقد البيع بناء على التصميم، و في عقد البيع بالإيجار يتم بالتقسيت.

و منه فقد ألزم المشرع المقتضي في عقد البيع بناء على التصميم بدفع الثمن على شكل دفعات حسب تقدم أشغال الإنجاز، و يحدد الثمن عادة حسب تكلفة الإنجاز بحيث يكون كقسط مستحق على كل جزء ثم إنجاز.

أولاً : تقدير الثمن و مراجعته

تبني المشرع هذا الموقف في القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في نص المادة 18 منه، مع تدارك المشرع لبعض النقائص و الإنتقادات التي قد وجهت في ظل المرسوم التشريعي 03/93 ، و خاصة تلك المتعلقة بصيغة ضبط مراجعة الأسعار و نسبة مبلغ المراجعة، التي كانت تخضع لإدارة الأطراف ليتدارك ذلك في نص المادة 38 في الفقرة الثالثة من القانون 04/11 الذي يحدد نسبة المراجعة 20% كأقصى حد من السعر المتفق عليه في البداية.²

و تعتبر هذه المادة بحق ضمانه حقيقية للمستفيد في مواجهة المرقى العقارى، بإعتباره دائماً الطرف الضعيف في هذه العلاقة.

ثانياً : كيفية الدفع

لا يلتزم المشتري بدفع الثمن دفعة واحدة، سواء وقت إبرام العقد أو بعد انتهاء البناء، و إنما يلتزم بالدفع بصورة أقساط دورية تدفع على مراحل حسب تقدم الأشغال، فإلتزام المستفيد بدفع الثمن هو إلتزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن، و هذا حسب نص المادة 05

¹ أو محمد حياة، المرجع السابق ، ص 120-121.

² تنص المادة 3/38 العاملة ، بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الإقتصاد المشروع ، و لا يمكن أن تتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 بالمائة كحد أقصى من السعر

من المرسوم التنفيذي 94.38 التي تنص على أن " يحدد ثمن البيع و كفيات دفعه مع قيام ربط المشتري بالدفع الجزئية تبعا لمراحل تقدم الأشغال¹ .

الفرع الثاني : إلتزام المشتري بتسلم المبيع

يقابل التزام البائع بتسليم المبيع ، إلتزاما من طرف المشتري بتسلمه و يشترك معه في كثير من الأحكام نظرا للترابط الوثيق القابل بينهما²، و منه فإن التزام المشتري بالتسليم في إطار عقد العقار عن التزامه بتسليم في البيوع العادية، من حيث أنه يتم بالإستيلاء الفعلي و حيازة المبيع حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية و المادية التي يقوم بها عادة المالك³.

لم يتعرض المشرع الجزائري لمفهوم التسلم لا في القانون المدني، و لا في قانون رقم 04/11 حيث جاءت عبارة المادة 554 من القانون المدني الجزائري خالية من أي مفهوم للتسلم، و إنما اقتضرت⁴ على تحديد وقت التسلم كتاريخ إنطلاق مدة الضمان العشري، لكنه عرف الاستلام المؤقت في المادة 03 من قانون 04-11 : " يتم اعادة و التوقيع عليه بين المرقي العقاري و المقاول بعد إنتهاء الأشغال".

كذلك فيما يخص عقد البيع بناء على التصاميم لم يتعرض المرسوم التنفيذي رقم 341/13 و قانون رقم 04/11 لمفهوم التسليم.

و نجد المادة 13 من المرسوم التشريعي 03/93 الملتقى نصت على أنه : " .. لإثبات حيازة الملكية من المشتري و تسليم البناية...".

¹ مرسوم تنفيذي 94-58 مؤرخ في 07 مارس 1994 ، يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم.

² رحومي سعدية، مساهلي شهرزاد ، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري ، (مذكرة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق) ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2015، ص23.

³ خليل احمد حسن قداددة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج4، دمط/ ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون، 2001، ص20.

⁴ او محمد حياة / المرجع السابق ، ص 128.

و في القانون 04-11 إحتفظ بنفس المعنى في المادة 2/34 حيث نصت: " ... يتم عقد البيع بناء على التصاميم المذكورة في الفقرة السابقة بمحضر بعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية."

ثانيا: زمان تسلّم المبيع

أن عدم وجود نصوص خاصة تبين زمان تسليم المبيع أو تسلّمه في عقد البيع يقتضي الرجوع إلى النظرية العامة للحقوق الشخصية، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 334 من القانون المدني: على أنه يجب أن يتم الوفاء فورا بمجرد ترتب الإلتزام نهائيا في ذمة المدني، ما لم يوجد إتفاق أو نص يقتضي بغير ذلك، و تطبيقا لذلك فإن زمان التسليم هو زمان التسلم و الذي يتم فورا و بمجرد نشوء الإلتزام بالتسليم و الحالات التي يؤجل أيضا تبعا له¹.

شروط التسلم :

يشترط التسلم المبيع توفر بعض الشروط، منها ما هو موضوعي، و منها ما هو شكلي، حتي يكتمل كعمل قانوني لآثاره .

أ- الشروط الشكلية :

لقد نص المشرع على أن معانيه حياة المشتري و تسليم البائع لعقار يتم بحضور محضر يحرر حضوريا في نفس مكتب التوثيق لإثبات حيازة ملكية المشتري و تسليم البناية التي أنجزها البائع، و هذا حسب ما جاء في نص المادة 1/4 من المرسوم المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية².

¹ المادة 334 من القانون المدني

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المرجع السابق

و يعتبر هذا المحضر وثيقة يستكمل بها عقد البيع بناء على التصاميم، ووسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار المبيع فقط و بالتالي فإن عدم تحرير المحضر لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع بناء على التصاميم¹.

ب-الشروط الموضوعية :

تتمثل الشروط الموضوعية في عنصرين هما إتمام البناء و المطابقة

-إتمام البناء: بما أن التسلم هو الوجه الثاني للتسليم فلا يمكن للمرقى في الترقية العقارية أن يلتزم المشتري بتسليم بناء لم ينتهي إنجازه².

فممكن تم إتمام العمل وجد إلتزام على عاتق رب العمل بإستلامه أما في الميعاد المتفق عليه أو في الميعاد الممكن لذلك بحسب الجاري في المعاملات .

-مطابقة البناء :

تعرف المطابقة على أنها وثيقة رسمية بعد أن يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس البلدي أو من قبل الوالي و عليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية و مصالح التعمير و البناء و بإستعمال و إستغلال العقار الذي تم بناءه دون أي خطر على من يشغلونه .

المبحث الثاني: المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزامات المرقى العقاري والعقوبات

المفروضة عليه

يتعرض المرقى العقاري أثناء ممارسته لمهامه أو نشاطاته، لارتكاب بعض المخالفات أو التجاوزات المتعلقة بنشاطه، مما يستوجب فرض عقوبات تسلطها الجهات المختصة حسب طبيعة المخالفة أو التجاوز المرتكب، سواء كانت جهات إدارية أو جهات قضائية،

¹بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر (دراسة تحليلية) ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، عين ميلة 2011.ص.95.

²بوستة إيمان ، المرجع نفسه .170

لذلك يتعين التمييز بين المخالفات التي يرتكبها بين التي تؤدي إلى تقرير مسؤوليته الإدارية و بين تلك التي تؤدي إلى تحميله بالمسؤولية الجزائية.

المطلب الأول: المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري:

تميزت كل أحكام الترقية العقارية سابقا بأنها قواعد تنظيمية إدارية غير رادعة و إن كانت القوانين و المراسيم في هذا المجال تتضمن عبارة - يجب - التي تفيد الإلزام ، إلا أنها جاءت خالية من الجزاء في معظمها، باستثناء بعض الحالات على قانون العقوبات، لكن مع صدور قانون 04/11 المجدد للقواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية فأحدث إطار قانوني خاص بفئة المرقبين من خلال ضبط هذه المهنة من ناحية التأسيس و التنظيم من جهة الجهاز الرقابي، و أصبح قانون خاص له عقوبات ذات طابع إداري وآخر جزائي.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية.

يمكن أن يتعرض نشاط المرقى العقاري لعقوبات إدارية تسلطها السلطة الإدارية، و عليه فقد تم الاعتراف للسلطة الإدارية استثناءً بتوقيع الجزاء أو العقاب الإداري على الجرائم المرتكبة في حق القوانين و التنظيمات الإدارية؛ لأن قدرتها أنجح و أكثر فعالية من حيث السرعة و المواجهة الرادعة للمخالفات المرتكبة ضد النظم الإدارية¹.

وقد تختلف هذه الجزاءات الإدارية بين سحب الاعتماد مؤقتاً أو نهائياً، و إلغاء الاعتماد فالعقوبة الإدارية المتمثلة في غلق أو سحب الرخصة المؤقت أو النهائي، و حظر ممارسة النشاط أو المهنة تمس مصدر رزق المذنب مباشرة²، بحيث يترتب على سحب الاعتماد من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان.

¹ عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه) ، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص.320.

² عزاوي عبد الرحمان، المرجع نفسه، نفس الصفحة

و نظرا لاختلاف وقع هذه العقوبات على المرقي العقاري يتعين التمييز بين عقوبة السحب المؤقت للاعتماد، و بين عقوبة السحب النهائي للاعتماد قبل الوقوف عن عقوبة السحب التلقائي للاعتماد

تعرف المسؤولية الإدارية بأنها تلك الجزاء ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطة ادارية مستقلة أو غير مستقلة، و هي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة إتجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم الوظيفية، و ذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين اللوائح.¹

ويعتبر الجزاء الإداري أحد بدائل السياسة الجبائية المعاصرة وجدت فيه التشريعات بديلا عن عقوبات الحبس قصير المدة الذي اصبح مكلفا لميزانية الدولة من دون جدوى، و تلجأ السلطة الى العقوبة الإدارية كوسيلة لضمان سير المرافق العامة بالشكل الأمثل.²

أولا : توقيع الجزاء الإداري

فتختص الجهة الإدارية بتوقيع العقوبة الإدارية و يكون للمرقي العقاري الحق في الطعن في عقوبة السحب:

أ. الجهة الإدارية المختصة في توقيع الجزاء الإداري:

لقد إستحدث المشرع الجزائري العقوبات الإدارية في القانون المتضمن للقواعد المحددة لنشاط الترقية العقارية، من أجل فرض رقابة قبلية فعالة للمستهلكين و باقي المكتتبين ضد المرقي ين العقاريين الذين يقصرون في تنفيذ إلتزاماتهم،³ و يظهر من خلال المواد أن الجزاء الإداري ينصب على رخصة الاعتماد⁴ لأنها الوسيلة الوحيدة التي يتوقف عليها ممارسة مهنة

¹ سعداوي محمد صغير ، المسؤولية الادارية و الجزائرية في القانون 04/11 ، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة ورقلة ص218.

² سعداوي محمد صغير المرجع نفسه ، ص218.

³ بن زكري راضية ، المرجع السابق : ص236

⁴ حددت المادة 4 من قانون 04/11 و كذا المادة من المرسوم التنفيذي 84/12 الشروط اللازمة للحصول على هذا الاعتماد.

المرقي العقاري،¹ و توقع من طرف السلطة الادارية ممثلة في وزير السكن بصفتة صاحب الصلاحية في ضبط مهنة المرقي العقاري.

و أكدت المادة 65 من قانون 04/11 إلى أن توقيع العقوبة الإدارية يكون من طرف لجنة مختصة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران، ولا يمكن توقيعه إلا بعد دراسة الملفات من طرف هذه اللجنة.²

ب. الطعن في عقوبة السحب :

يمكن للمرقي العقاري أن يطعن في عقوبة سحب الإعتماد الموقعة عليه يطعن يودعه أمام الوزير المكلف بالسكن و العمران، و ذلك دون المساس بطرق الطعن الأخرى الممددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما في القواعد العامة، كالطعن أمام مجلس الدولة.³

ثانيا : حالات سحب الإعتماد

و تنقسم العقوبة الإدارية إلى ثلاث عقوبات، السحب المؤقت للإعتماد، النهائي و التلقائي:

1/- السحب المؤقت لإعتماد:

يكون السحب المؤقت للإعتماد لمدة 30 أشهر في الحالات التالية:

1- في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.

¹ سعداوي محمد صغير، المرجع السابق، ص 219.

² تم انشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 84/12 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 96/13 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرتقيين العقاريين .

³ راجع المادة 65 من قانون 04/11. و يطعن في العقوبة السحب طبقا للقواعد العامة بدعوى الالغاء امام مجلس الدولة كون الوزير المكلف بالسكن و العمران طرفا في الدعوى، و طبقا للتنظيم القضائي فيختص مجلس الدولة كاول اواخر درجة في النظر في موضوع هذه الدعوى طبقا لمعيار الاختصاص العضوي.

2- في حالة عدم إحترام المرفي العقاري الأخلاقيات المهنية:

و يقصد المشرع بأخلاقيات المهنة على الخصوص الوفاء بالإلتزامات، عدم قبول أي دفع أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة، و عدم اللجوء إلى إشهار الكاذب أو إستغلال بأي شكل من الأشكال حسب نية أو ثقة المقتني و السهر على الإعلام حقيق و كامل لشركاته، و السهر على صحة البيانات و المعلومات الواردة في الوثائق و العقود، بالإضافة إلى الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرفي العقاري التي هي موضوع دفتر شروط محدد.¹

3- في حالة تقصير المرفي العقاري في إلتزاماته كما هي محددة في هذا القانون و

النصوص المتخذة لتطبيقه.

و يلاحظ من خلال الحالات الثلاثة الموجبة لعقوبة السحب المؤقت لاعتماداتها متعلقة كلها بالإلتزامات المرفي العقاري المذكورة سواء في القانون 04/11 أو النصوص القانونية التطبيقية له، فكان أجدر على المشرع تجنب التكرار و الإكتفاء بحالة إحترام المرفي لإلتزاماته.

أن يسبب الأخطار بأسباب قانونية و موضوعية لدواعي إنهاء النشاط بشرط أن لا تكون دافعا للتهرب الضريبي أو الغش أو التزوير أو النصب على المستهلكين المتعاقدين معه.²

4- إذا قصر المرفي العقاري في إلتزاماته كما تم الإتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و

شركائه:

وهذا النوع من المخالفات واسع النطاق يشمل كل الإلتزامات الواقعة على عاتق المرفي و المحددة في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية و المراسيم التنفيذية له، و دفتر الشروط النموذجي المتضمن شروط ممارسة المهنة، و كذا النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير.

¹ راجع المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد و المسؤوليات المهنية للمرفي العقاري.

² بن زكري راضية ، المرجع السابق، ص240.

ج/- السحب التلقائي للإعتماد:

1. في حالة وفاة المرقي العقاري :

الوفاة واقعة مادية لا إرادية، يترتب بمجرد حدوثها السحب التلقائي للإعتماد، و لا ينتقل النشاط إلى الورثة، و يحل الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة محل المرقي العقاري في إتمام إنجاز المشروع أو رد التسبيقات المدفوعة من قبل المستهلكين، و ذلك حسب الحالة.

2. اذا كان المرقي موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته:

في حالة ما تعرض المرقي العقاري إلى نقص في أهليته بسبب اضطراب عقلي كالجنون و العته و السفه و الغفلة، أو تعرضه الى هاتين كالصم و البكم، أو العمي و الصم فأهليته تكون ناقصة.¹

و يلاحظ أن المشروع أدرج حالة الوفاة و العجز الجسماني و العقلي كعقوبة إدارية و كان المرقي العقاري يعاقب حتى بعد و فاته و عجزه، و كان أولى بالمشرع النص على هاتين الحالتين في بند آخر غير العقوبات، كون المرقي العقاري لم يرتكب خطأً حتى يستلزم مسؤولية.

3. إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب غش ضريبي:

فإذا كان المرقي العقاري إرتكب جنحة الغش الضريبي فيسحب إعتماده نهائياً و ما يلاحظ في هذه الحالة أن المشرع أفرد هذه الحالة بسحب نهائي بالرغم من أنه في المادة 20 في شروط إكتساب المهنة نص على القانون من الجرائم

¹ راجع المواد 25 الى 45 و المادة 80 من القانون المدني و المادتين 81،82 من قانون الاسرة.

، فيطرح التساؤل هل عند إرتكاب المرقي العقاري لجنحة الرشوة مثلا فلا يكون موضوع منع ممارسة المهنة.¹

إلا أنه كان من الأجدر تعميم السحب التلقائي على جميع حالات إرتكاب الجرائم، أو إعادة تصنيف هذه الحالة ضمن حالات السحب النهائي تحت عنوان حالة تجاهل المرقي العقاري عن قصد و بصفة و متكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه.

و الأفضل أن تعمم حالات إرتكاب الجرائم تحت عنوان السحب التلقائي لشكليات و إجراءات السحب النهائي للإعتماد، و حتى تكون الحماية التي يريجوها المشرع فعالة.

4. اذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية:

ففي حالة التصفية القضائية يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين و الأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و يسحب الإعتماد منه و يشطب من صندوق الضمان.²

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية:

تعرف المسؤولية الجزائية بأنها تحمل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى نص القانون كالقتل و السرقة و خيانة الأمانة أو الإختلاس و غيرها، و بالتالي فإن المسؤولية بوجه عام هي إرتكاب الشخص لعمل يعاقب عليه قانونا نتيجة الإخلال بقاعدة قانونية معينة، وفي هذا الصدد نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق في قانون العقوبات إلى المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري، و هي بذلك تخضع للأحكام العامة للمسؤولية الجزائية، و للأحكام الخاصة الواردة في قانون الترقية العقارية.

¹ سعداوي محمد صغير ، المرجع السابق ، ص217..

² انظر المادة 58 من قانون 04/11.

و على ذلك سيتم التمييز هنا بين أساس قيام المسؤولية الجزائية و العقوبات المفروضة على المرقى العقارى.

أ- أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى

يتطلب تحديد القواعد التي تحكم المسؤولية الجنائية للمرقى العقارى الرجوع إلى القواعد العامة لهذه المسؤولية، و بما أنها تقوم على القصد الجنائي أي إتجاه إرادة الشخص إلى ارتكاب عمل معين يسبب ضرر أو يلحق أذى بالغير، فإن هناك حالات يقوم فيها المرقى أو الأطراف المتدخلة في الترقية العقارية بأعمال لا يقصد من ورائها الأضرار بالغير، إلا أنه تقوم مسؤوليته على أساس الخطأ الجوهرى¹.

ب- عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقى العقارى:

قد تطرأ على المشروع الذي يقوم به المرقى العقارى أسباب خارجة عن سيطرته تساهم في تكوين عيوب فيه، و ليدفع المسؤولية التي وقعت على عاتقه يجب أن يثبت أن العيب الذي أصاب المشروع كأن سببه أجنبي خارج عن إرادته، و هذا ما يعرف بالقوة القاهرة و تدخل الغير.

● القوة القاهرة:

عبارة عن أمر مفاجئ، و يجب لإعتبار الحدث قوة القاهرة أن يكون توقعه و دفعه و التحرر منها أمراً مستحيلاً²، حيث تكون عبارة عن أمر خارج عن إرادته و تؤدي إلى التهدم أو إحداث عيب كحصول هزة أرضية أو فيضان غير متوقع³، و يعفى المرقى العقارى بالضمان من المسؤولية العشرية بإثبات القوة القاهرة، التي تعني وقوع حادث لم يكن من الممكن توقعه وقت التعاقد و إستحاله دفعه⁴. أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 48 من

¹ محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، ط2، مصر، 2004، ص.223.

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص.160.

³ موهبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري و مقال البناء، (مذكرة ماجستير في القانون الخاص)، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006-2007، ص.159.

⁴ نفس المرجع

ق.ع.ج على أنه " لاعقوبة على من إضطرته إلى إرتكاب الجريمة قوة لا قوة له بدفعها ".
و لتتحقق القوة القاهرة يجب توفر عناصرها.

● تدخل الغير:

يعتبر تدخل الغير حالة من حالات إعفاء المرقى العقارى من المسؤولية و هناك حالتين:

- تدخل الغير الأجنبي عن عملية التشييد

يحدث نادرا أن يكون الغير الأجنبي عن عملية التشييد السبب في العيب أو الخلل الذي حدث بالبناء، إلا أن ذلك ليس مستحيلا ففي حالات تشييد المباني يمكن أن يقوم هذا الغير بعملية حفر على أعماق كبيرة و بالقرب من أساسات المباني، و استخدام آلات ضخمة تتسبب في حدوث تصدعات في الأرض.

- خطأ الغير المتصل بعملية التشييد

يحدث في بعض الحالات أن يواصل مهندس مهمة مهندس آخر ترك عملية التشييد أو أبعدها عنها، فيتعين عليه أن يراجع و يصحح أخطاء زميله السابق، و تبعا لذلك فإنه مسؤول عن عيوب التصميمات التي وضعها المهندس السابق، لكن في حالة ما إذا كانت العملية قد وصلت إلى مرحلة لا يمكن للمهندس الجديد أن يكتشف و يتدارك الأخطاء فإنه لا يكون مسؤولا عنها¹.

وبناء على هذا فإن المرقى العقارى لا يتحمل المسؤولية عن خطأ الغير إذا أثبت أن هذا الخطأ كان بفعل هذا الغير.

المطلب الثاني: العقوبات المفروضة على المرقى العقارى:

لقد حرص المشرع الجزائري حرصا شديدا على حماية المقتني بوجه عام و المستهله بوجه خاص في المجال العقارى، بحيث إستحدث قواعد جزائية صارمة قد تصل إلى الحبس

¹ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء، و المنشآت الثابتة، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري و القانون المدني الفرنسي، دون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980، ص 352.

في حال إخلال العقارى لإلتزاماته، و ذلك لوضع حد للتجاوزات التي قد تسجل في هذا المجال.¹

فيقتضى إثبات المسؤولية الجزائية في حق المرقى و التحري عن الجرائم التي سيتابع بها المرقى، و عليه وجب معاينة المخالفات من طرف أعوان مؤهلين لذلك، حتى يحال المرقى العقارى لتوقيع العقوبات الجزائية:

أولاً: معاينة المخالفات :

يعاين الموظفون المؤهلون قانونا المخالفات المرتكبة في مجال نشاط الترقية العقارية و يثبتون ذلك في محاضر:

1/. الموظفون المؤهلون لمعاينة المخالفات:

تتم معاينة مخالفات نشاط الترقية العقارية من طرف الموظفين الذين حددتهم المادة 66 من قانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وهم:

1. ضباط و أعوان الشرطة القضائية: و نصت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم للآمر 02/15² على الأشخاص الذين يتمتعون بصفة ضابط شركة قضائية:

. رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

. ضباط الدرك الوطني.

¹ زيارة لخضر ، المسؤولية للمرقى العقارى ، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح ورقلة ، ص161.

² الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية العدد40، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية المؤرخة في 07 شوال عام 1436 الموافق 23 يوليو 2015 المعدل و المتهم بالأمر.

. الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين و محافظي و ضباط الشركة للأمن الوطني.

. ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (03) سنوات على الأقل الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

. الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين و حفاظ و أعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث (03) سنوات على الأقل بهذه الصفة و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية و الجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

. ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

2. المتصرفون الإداريون و المهندسون و المهندسون المعماريون و الأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران المتمثلة في لجنة اعماد المرقي بين العقارين.¹

ب/- الإجراءات المعاينة:

يقوم العون المؤهل بمعاينة المركبة من قبل المرقي العقاري و تحديد نوعها ما إذا كانت مخالفات تقصير و إهمال تستوجب عقوبات إدارية أم مخالفات عمدية تستهل عقوبات جزائية، و من بعدها يقوم العون بتحرير محضر شامل عنها يسرد فيها الوقائع بدقة بدون تصريحات المرقي المخالف، و يوقع كلامها على المحضر، و في حالة إمتناع المخالف عن التوقيع يعتمد بالمحضر إلى غاية إثبات العكس.²

¹ بن زكري راضية : المرجع السابق ، ص242.

² راجع المادتين 67 و 68 من قانون 04/11

و يرسل المحضر في ظرف إثنان و سبعون ساعة (72) من تاريخ المعاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة و ترسل نسخة في غضون سبعة (07) أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى الوالي المختص إقليميا.¹

و يكون لهذا المحضر قوة ثبوتية إلى غاية إثبات العكس بالكتابة أو شهادة الشهود سواء قام المخالف بالتوقيع على المحضر أم لا، و ذلك طبقا للمادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية.

ثانيا: العقوبات الجزائية:

تضمن القانون 04/11 مجموعة من الأحكام الجزائية و كلها جنح ،² و أحال إلى قانون العقوبات بموجب المادة 77 منه فيما يخص ممارسة مهنة مقننة قانونا دون ترخيص و جنحة النصب.³

أ. جنحة عرض أملاك عقارية للبيع مخالفة لأحكام 27 إلى 29.

فتعاقب المادة 70 من قانون 04/11 بالحبس لمدة شهرين (02) إلى سنتين (02) و الغرامة من مائتي ألف دج (200000) دج إلى مليوني دج (2000000) على الإفعال التالية:

- في حالة عدم إيداع مبلغ التسبيق المدفوع بمناسبة إبرام عقد حفظ الحق باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.⁴

¹ راجع المادة 68 من قانون 04/11.

² جاء في المادة 05 من قانون العقوبات في تصنيف العقوبات ان العقوبات الاصلية في مواد الجنح في الحبس لمدة شهرين (02) على الاقل الى خمس (05) سنوات ما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا اخرى ، اي ان يتجاوز الحد الاقصى فيها خمس (05) سنوات حبس، أو من يكون الحد الأدنى اقل من شهرين (02) حبس و الحد الاقصى فيها يتجاوز الشهرين (02) حبس فتكون العبرة بالحد الاقصى في هاته الحالة، وكذا الغرامة التي تتجاوز العشرين الف دج (20000)، و ما يلاحظ في هذه المواد تجاوز الغرامة فيها هذا الحد ، و عليه فتصنف جنحا .

³ المادتين 143، 372 من قانون العقوبات.

⁴ راجع المادتين 56، 27 من قانون 04/11.

- في حالة إبرام عقد حفظ الحق أو عقد بيع بناء على التصميم في غير نموذجيهما المحددين عن طريق التنظيم.¹

- في حالة إبرام عقد على التصاميم من طرف شخص لا يتمتع بصفة مرقي عقاري.²

ب. جنحة طلب أو قبول تسبيق قبل توقيع عقد بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق:

فتعاقب المادة 71 بالحبس لمدة شهرين (02) إلى سنتين (02) والغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000000 دج) على الأفعال التالية:

- في حالة طلب المرقي العقاري من المستفيد دفع تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.
- في حالة قبول التسبيق أو الإيداع أو الإكتتاب أو السند التجاري قبل إبرام أحد العقدين .

وما يلاحظ في هذه المادة أنها تشددت مع المرقي العقاري لتصل إلى تجريم طلب التسبيقات ولو على فرض عدم قبضها، وذلك ضمانا من المشرع لممارسة المرقي العقاري لمهنته في إطار أخلاقيات كما هو منصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي.³

في حالة إبرام عقد بيع بناء على التصاميم من طرف شخص لا يتمتع بصفة مرقي عقاري⁴

¹ راجع المادتين 27، 28 من نفس القانون، وكذا المرسوم التنفيذي 431/13 المحدد النموذجي عقد حفظ الحق و عقد بيع بناء على التصاميم.

² راجع المواد 18، 4 إلى 21 و 29 من قانون 04/11.

³ مرسوم تنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

⁴ راجع المواد 18، 4 إلى 21، 29 من قانون 04/11، و عليه يمكن ان يرتكب هذه الجريمة كل شخص ابرم عقد بيع بناء على التصاميم دون حيازته

لصفة العقاري، وكذا كل مرقي عقاري لم يحز الاعتماد بعد ، و قام بمباشرة مهنته.

ب. جنحة طلب أو قبول تسبيق قبل توقيع عقد بيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق :

فتعاقب المادة 71 بالحبس لمدة شهرين (02) إلى سنتين (02) و الغرامة من مائتي ألف دج (200000) إلى مليوني دج (2000000) دج على الأفعال التالية:

- في حالة طلب المرقي العقاري من المستهلك دفع تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصميم أو عقد حفظ الحق.
- في حالة قبول التسبيق أو الإيداع أو الإكتتاب أو السند التجاري قبل إبرام أحد العقدين.
- و ما يلاحظ في هذه المادة أنها تشددت مع المرقي لتصل إلى تجريم طلب التسيقات و لو على فرض عدم قبضها، و ذلك ضمنا من المشرع لممارسة المرقي العقاري لمهنته في اطار اخلاقيات كما هو منصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي¹.

ج. جنحة عدم الإلتزام بالإعلام:

يعاقب المرقي العقاري في حالة عدم إلتزامه بالإعلام بالغرامة من مائتي الف دج (200000) إلى مليوني (2000000) كالتالي:

عدم تبليغ نظام الملكية المشترط قبل تسليم البناية في الآجال القانونية.

عدم إعلام المهلة بالبيانات و المعلومات المتعلقة بعقد الحق أو عقد بيع بناء على التصاميم.

فيلتزم المرقي بالإعلام المستهله بأصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري، و مرجعيات رخصة التجزئة، و شهادة التهيئة و الشبكات، و كذا تاريخ ورقم رخصة البناء.¹

¹ مرسوم تنفيذي 85/12 المتضمن دفتر النموذجي المحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

- عدم تبليغ المستهله المقتني بنظام الملكية المشتركة.²

د- جنحة عدم إكتتاب التأمينات و الضمانات :

تعاقب المادة 74 بالحبس لمدة شهرين (02) إلى سنتين (02) و الغرامة من مائتي ألف دج (200000) دج إلى مليوني دج (2000000) دج كل مرقي عقاري لم يتم بإكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.³

- الإدلاء بمعلومات غير كاملة فيما يخص الوثائق أو العقود بمناسبة إبرام عقد حفظ الحق أو عقد بيع بناء على التصاميم.

و- جنحة ممارسة مهنة مرقي عقاري دون اعتماد:

- و لقد اعتمدت المادة 77 على أسلوب الإحالة إلى قانون العقوبات لما يقوم المرقي العقاري بالأفعال التالية:

- في حالة ممارسة المرقي العقاري للمهنة دون حوصلة على الإعتماد دون أن ينصب المستهلك: فيعاقب بالحبس من ثلاث (03) أشهر إلى سنتين (02) حبس بالغرامة من عشرين ألف دج (20000) إلى مائة دج (100000) دج.⁴

¹ راجع المادة 30 من نفس قانون 04/11

² راجع المادة 72,61 من نفس القانون ، و كذا المادة 29 من المرسوم 85/12 المحدد لدفتر الشروط النموذجي المتضمن التزامات و مسؤولية المرقي العقاري

³ راجع المادة 55 من قانون 04/11. و راجع كذلك المادة 30 من المرسوم 85/12.

⁴ تنص المادة 243 من قانون العقوبات على ان كل شخص يستعمل لقباً متصلاً بمهنة قانوناً أو بشهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير ان يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعد مرتكباً لجريمة يجزرها و يعاقب عليها القانون ، وتجرّد الإشارة الى مهنة مرقي عقاري تعد مهنة منظمة قانوناً بالقانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

- أما إذا لجأ مرتكب الفعل إلى أساليب و طرق النصب فيعاقب بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات و بالغرامة من عشرين ألف دج (20000) دج إلى مائة ألف (100000) دج.¹

¹ نصت المادة 372 من قانون العقوبات على ان كل من توصل الى استلام أو تلقي اموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو اوراق مالية أو وعود أو مخالفات أو ابراء من التزامات أو الى الحصول على أي منها أو شرع في ذلة و كان بالاجتياح لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيها اما باستعمال أو صفقات أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بأحداث الامل في الفور باي شيء أو في وقوع حادث أو أي واقعة اخرى وهمية أو الخشبية من وقوعها يعد مرتكباً لجرمة النصب.



الخاتمة



من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني للمرقي العقاري نخلص إلى أن مجال البناء و التعمير مجال واسع و معقد يتطلب لقيامه توفر كفاءات و خبرات تشرف على مراحل إنجاز البناءات بمختلف صياغتها على رأسها المرقي العقاري إذ أنه يقوم بمهامه إلى جانب مجموعة من المساعدين كالمهندسين المعماريين، ومقاولي البناء.....

و بعد معالجتنا لجزئيات بحثنا هذا توصلنا إلى النتائج التالية:

-العلاقة التي تربط بين المرقي العقاري و المستفيد (أي المقتني) تحكمها الإلتزامات الملقاة على عاتق كل واحد منهما.

-بإصدار القانون رقم 04/11 أعطى المشرع حماية لمقتني السكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقي العقاري في حقه لما قد يتعرض له من نصب و احتيال باعتباره يحتل مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما.

-تنحلي الحماية التي منحها المشرع للمقتني أو المستفيد في العقوبات الجزائية التي نص عليها القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و بالرغم من الإيجابيات المكرسة في قانون رقم 04/11 السالف الذكر، إلا أنه لا يخلو من بعض النقائص التي سنقدمها على شكل إقتراحات و توصيات:

-ضرورة تطبيق أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصرامة و خاصة ما يتعلق منها برخصة البناء، بحيث أن ما يلاحظ من الناحية العملية قيام المرقيين العقاريين بإقامة مباني على أراضي تفتقر إلى رخصة بناء مسبقة من الجهة الإدارية المختصة بالرغم من نصه على عقوبات الشروع في الأشغال بدون رخصة.

-نقترح على المشرع مضاعفة مدة ضمان حسن الإنجاز و حسن إدارة الأملاك العقارية و السير الحسن لعناصر التجهيز، لاسيما ونحن في عصر تشييد المنشآت و البنايات الضخمة التي تتطلب طابعا فنيا خاصا لإنجازها لأنه إذا كانت مدة الضمان المنصوص عليها في المادة رقم 04/11 السابق الذكر يتناسب مع البنايات التقليدية، فإن هذا الضمان لا يحقق الهدف القانوني المنتظر في ظل التطور الذي يعرفه قطاع السكن. وفي الأخير نعتقد أن المرقى العقاري لم يساهم في حل أزمة السكن في الجزائر ذلك أن من يسكن السكنات التساهمية أو الترفوية هم مستأجرين لها و ليسوا بملّاكها.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns surrounds the page. A central flourish with symmetrical, flowing lines is positioned above the title.

قائمة المصادر والمراجع



1. الكتب

1. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر (دراسة تحليلية) ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، عين ميله 2011.
2. جميل الشرقاوي ، شرح العقود المدنية : " البيع و المقايضة" ، دط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991.
3. خليل احمد حسن قداده، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، ج4، دمط/ ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2001.
4. رمضان ابو مسعود، منتج العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة، ط3، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر ، 2003.
5. شافية بديعة، رخصة البناء أداء قانونية أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017.
6. طرياش مريم، محاضرة تحت عنوان : منازعات الترقية على ضوء القانون 04/11، وزارة العدل ، مجلس قضاء برج بوعرييج، ملفاة بتاريخ 2018/03/27.
7. عباس الصراف، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي - دراسة مقارنة - ، الطبعة الاولى ، دار البحوث العلمية، الكويت، 1975 .
8. عبد الرزاق احمد السابع السنهوري، الوسط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المقاوله و الوكالة و الوديعة و الحراسة، الجزء السابع ، الطبعة الثالثة ، منشورات البي الحقوقية ، بيروت ، 2009.
9. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المقاوله و الوكالة و الوديعة و الحراسة، الجزء السابع، 2009 .
10. عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة 01 : ديوان درا النشر، 1987.

11. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.
 12. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء، و المنشآت الثابتة، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري و القانون المدني الفرنسي، د.ط.، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980.
 13. منصور مصطفى، عقد البيع و المقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1957 .
- ### 2. الرسائل والأطروحات
1. بن تريعة مها، مسؤولية المراقب العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق 2013-2014.
 2. بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009.
 3. رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
 4. رحموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.
 5. زارة لخضر، المسؤولية للمرقي العقاري، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
 6. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني المرقي الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2004-2015.
 7. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر 2006-2005 .

8. موهبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري و مقاول البناء، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، -2006 2007.

9. ويس فتحى، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري و الفرنسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة ، 2000.

3. المقالات و الملتقيات

1. بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، منعقد يومي 17- 18 فيفري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

2. سعداوي محمد صغير، المسؤولية الادارية و الجزائية في القانون 04/11 ، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة ورقلة

4. النصوص القانونية

- القوانين والاورام


1. قانون رقم ، 11-10 مؤرخ في 22 جوان، 2011 يتعلق بالبلدية ، ج.ر عدد 37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.
2. قانون رقم 12-07 مؤرخ في 21 فيفري، 2012 يتعلق بالولاية، ج.ر عدد، 12 صادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.
3. أمر رقم 74-63 مؤرخ في 10 جوان، 1974 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، ج.ر عدد، 49 صادرة بتاريخ 18 جوان 1974.

4. الامر رقم 155/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية العدد 40.
5. أمر رقم 58-75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

- المراسيم

1. مرسوم تنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي ، 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري، ج.ر عدد ، 25 صادرة بتاريخ 29 ماي 1991.
2. مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12 ماي ، 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج.ر عدد ، 25 صادرة بتاريخ 29 ماي 1991.
3. مرسوم تنفيذي رقم ، 84-177 مؤرخ في، 21-07-1984 يتضمن حل الديوان الوطني للسكن الترقوي العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه وإلتزاماته ومستخدميه، ج.ر عدد ، 30 صادرة بتاريخ 21 جويلية 1984.
4. مرسوم تنفيذي رقم، 12-84 مؤرخ في 20 فيفري، 2012 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد ، 11 صادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.
5. مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخة في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد ، 11 صادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

6. المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن نموذج البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج.ر.ج.ج ، عدد 13 ، بتاريخ 09 مارس 1994.
7. مرسوم تنفيذي 94-58 مؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم، المرجع نفسه.
8. المرسوم التنفيذي رقم 08-15 المحددة لقواعد مطابقة البناءات و إتمام الإنجاز إشرط ضرورة أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء و التعمير، فإلتزام المرقى بمطابقة البناء هو إلتزام بتحقيق نتيجة.

The page is framed by a complex, black and white decorative border. The border consists of repeating geometric and floral motifs, including circles, squares, and stylized leaves. At the four corners, there are large, intricate flourishes that resemble stylized flowers or scrolls. In the center of the page, there are two horizontal decorative flourishes, one above and one below the title. Each of these central flourishes features a central diamond-shaped element with a teardrop-like shape at its base, flanked by symmetrical, flowing scrollwork.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم:...../2015

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

• بناء على الطلب المقدم من طرف السيد:.....و المتعلق بشهادة المطابقة لمشروع

بناء :.....

• و استنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم.....بتاريخ:.....

• و استنادا إلى رخصة البناء رقم.....تحت رقم.....

• بناء على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ.....

• و استنادا الى محضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير و البناء رقم.....بتاريخ...تمنح هذه الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري ب.....و هذا اعترافا للمعني بانجاز مشروع.....و المتمثلة في الجناح.....

من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المخطط الخاص بالمشروع

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون.

حرر ب.....في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

ولاية:

مديرية التعمير و البناء

بلدية:

محضر رقم:.....مؤرخ في.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع و التعمير في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة.....ويوم.....من الشهر.....على الساعة.....و.....دقيقة

نحن(الاسم، اللقب و الصفة).....المؤهل، بمقتضى القانون رقم

29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

انطلاقا في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء:

رقم.....المسجلة.....

الكاتنة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

.....

المخالفة: الاسم.....اللقب.....

تاريخ و مكان الازدياد:

عنوان الإقامة:

تصريحات

محتملة.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا الى وكيل الجمهورية المختص

بمحكمة.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

-الوالي.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ملاحظة رفض الإمضاء

-مدير التعمير و البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

رقم: 2015/.....

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي لبلدية.....

- بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلقة بالبلدية.
 - بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
 - بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم: 29/90 في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 06/03 المؤرخ في: 2006/01/07 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لكيفيات تخضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ.....
- بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ:..... المقدم من طرف السيد:..... حي التجزئة الترابية..... رقم القطعة:..... بلدية.....
- بناء على رأي الموافقة رقم:..... بتاريخ:..... المقدم من طرف فرع التعمير و البناء.

يقرر

المادة الاولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد:

المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم و كل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة و كل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ امضاها.

حرر ب:في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الفصل الاول: المرقي في الترقية العقارية

المبحث الاول: مفهوم المرقي في الترقية العقارية وشروط ممارسة مهنته

06	المطلب الاول: مفهوم المرقي العقاري
06	الفرع الاول: تعريف المرقي العقاري:
06	اولا: التعريف الفقهي للمرقي العقاري
07	ثانيا: التعريف التشريعي للمرقي العقاري
09	الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن بعض الأشخاص المماثلة له
09	اولا: تمييز المرقي العقاري مع المقاول
10	ثانيا: تمييز المرقي العقاري مع المهندس المعماري
11	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري
11	اولا: الطابع المدني للمرقي العقاري
12	ثانيا: الطابع التجاري للمرقي العقاري
13	المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري
13	الفرع الاول: الشروط العامة لمهنة المرقي العقاري
13	1- الأهلية:
14	2- الحصول على الإعتماد.
15	بالنسبة للشخص المعنوي
15	التسجيل في السجل التجاري
15	التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين
16	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة العقاري
16	1/ التسجيل في صندوق الضمان و الكفلة المتبادلة
16	2/ أن يتمتع المرقي العقاري بجميع حقوقه المدنية

المبحث الثاني: المرقي العقاري في العام والخاص

19	المطلب الاول: المرقى العقارى العام
19	الفرع الاول: الجماعات المحلية
20	الفرع الثانى: دواوين الترقية و التسيير العقارى
21	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
22	الفرع الرابع: مؤسسة ترقية السكن العائلى
23	المطلب الثانى: المرقى العقارى فى الخاص

الفصل الثانى: مجال نشاط المرقى العقارى وآثاره

المبحث الاول: إلتزامات المرقى العقارى والمسؤولية المترتبة عن الإخلال بها

25	المطلب الاول: الإلتزامات العامة و الخاصة للمرقى العقارى
25	الفرع الاول: الإلتزام بنقل الملكية و إنجاز البناء
26	1- تاريخ نقل الملكية
26	2- الحقول التى تنتقل ملكيتها
27	ثانيا : الإلتزام بإنجاز البناء
28	الإلتزام لإنجاز البناء فى الأجل المتفق عليه
28	مطابقة البناء لشروط العقد
29	الفرع الثانى: الإلتزام بالتسليم و ضمان
29	اولا : الإلتزام بالتسليم
29	1- كيفية التسليم
30	2- آجال التسليم
30	3- عقوبة التأخير
31	ثانيا: الإلتزام بالضمان
31	1- ضمان عدم التعرض و الإستحقاق
31	أ- ضمان التعرض الصادر عن البائع
31	ب- ضمان التعرض الصادر عن الغير
32	ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز و ضمان حسن الإنجاز

32	2-ضمان حسن الإنجاز:
33	المطلب الثاني: ضمانات المشتري (المقتني)
33	الفرع الاول: الإلتزام بدفع الثمن (بالنسبة للمستفيد).
34	اولا : تقدير الثمن و مراجعته
34	ثانيا: كيفية الدفع
35	الفرع الثاني: إلتزام المشتري بتسلم المبيع
35	ثانيا: زمان تسلم المبيع
36	شروط التسلم
	المبحث الثاني: المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزامات المرقي العقاري والعقوبات المفروضة عليه
37	المطلب الاول: المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري:
37	الفرع الاول: المسؤولية الإدارية.
38	اولا: توقيع الجزاء الإداري
39	ثانيا: حالات سحب الإعتماد
41	الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية:
42	أ- أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري.
42	ب- عوامل اسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقي العقاري:
43	المطلب الثاني: العقوبات المفروضة على المرقي العقاري:
43	اولا: معاينة المخالفات
45	ثانيا: العقوبات الجزائية.
50	الخاتمة

قائمة المصادر والمراجع

الملاحق

الفهرس

ملخص:

يعتبر مجال البناء من أجل البيع من أهم نشاطات المرفقي العقاري الذي يعد أكثر الأشخاص الفاعلين في مجال الترقية العقارية، حيث يترتب على عاتقه مسؤولية عقدية ناشئة عن عقد البيع المبرم بينه وبين المشتري من السكنات، وذلك في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية، وفي حالة إخلاله بالضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع تترتب على عاتقه مسؤولية جزائية وتقوم بعد إتمام الأنجاز بين المشتري والمرفقي العقاري والذي يخضع للقواعد العامة، وفي حالة إخلاله بالضمانات الخاصة المنصوص عليها في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية

الكلمات المفتاحية : النظام القانوني، المرفقي العقاري، الترقية العقارية، قانون 11-04، قانون 93-07

Abstract:

The area of construction for sale is one of the Most important activités of the real estate agent, who is the most active in the Field of real estate promotion, where he is responsible for the contractual arising from the contract of sale between him and the buyer of housing, in case of breach of contractual obligations and in case of breach of guarantees granted The purchaser in the contract of sale has a criminal liability and shall, upon completion of the performance between the buyer and the real estate agent and subject to the général rules, and in case of breach of the spécial guarantees stipulated in the law governing the promotion of real estate.

Keywords: Legal System, Real Estate Agent, Property Promotion, Law 11-04, Law 93-07