



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
- جامعة تبسة -
الشيخ العربي التبسي



تخصص: قانون عقاري
السنة الثانية ماستر

كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم : الحقوق

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر " ل.م.د "

دور المرقي العقاري في تنظيم و تطوير الترقية العقارية

تحت إشراف الاستاذ : كعنيث محمد

من اعداد الطالب : نعمون يونس

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مخلوف طارق	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
كعنيث محمد	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - أ -	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2020/2019

سورة الاحقاف

شكر و تقدير

أولا وقبل كل شيء أشكر المولى عز وجل الذي أهداني
القوة والصبر على إنجاز هذا العمل، فهو الذي منحني كل التوفيق

كما أتقدم بالشكر إلى كل من ساهم معي في إعداد هذه

المذكرة سواء من قريب أو من بعيد

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر لعائلتي و كل من كان رافعا

وسندا لي طوال مدة إنجاز عملي.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي و عملي هذا إلى:
من قال في شأنهما الله عز وجل بعد بسم الله الرحمن
الرحيم: " و قضي ربك ألا تعبد إلا و إياه و بالوالدين إحسانا
إلى أمي التي لا تقدر بثمن أدامها الله لنا و أدام عليها
صحتها و رعاها
إلى أبي الغالي حفظه الله و رعاه و جعله نعمة علينا
إلى إخوتي أدامهم الله سندا لي
و إلى جميع أصدقائي.....
إلى كل من ساعدني و دعمني من قريب أو من بعيد محبة
و ثناء .

هفتاد و نه

مقدمة:

يعد مجال الترقية العقارية من اهم المحاور الرئيسية في الدراسات المتعلقة في العقار الحضري وذلك لارتباطها بادوات التعمير لاسيما بالمخططات و الهيئات الادارية والمالية المختلفة، التي تساهم في تسيير مشاريع الترقية العقارية مما يستوجب مواكبة التطورات الاقتصادية والتوجهات الجديدة للدول، بحيث اصبح للمتدخل الاساسي في عمليات الترقية العقارية دور اساسي يستوجب توضيحه بحيث كان هذا الاخير لمدة طويلة دون قاعدة قانونية أو تنظيمية، وعليه تحركت يد المشرع لسن احكام قانونية بحسب الامكانيات المتاحة و المتوفرة لدى المحرك الاساسي للترقية وهو المرقى العقاري الذي كان يسمى في ظل القوانين السابقة بالمتعامل في الترقية العقارية ، وكان اخر هذه القوانين القانون رقم 04/11 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي حاول من خلاله تدارك الاشكالات والفراغات القانونية في القوانين السابقة ووضع مجموعة من القواعد التي تنظم مهنة المرقى العقاري وتضبط العلاقة بينه وبين الفاعلين في مجال ادارة وتسيير المشروع العقاري.

ومن اجل منح المرقى تسهيلات اكثر من أجل التحكم في عملية الترقية العقارية التي تتطلب تدخل العديد من المهنيين، كالمهندسين و المقاولين و التقنيين في ميدان البناء والتعمير وكذا ضرورة التنسيق بين العديد من المتدخلين وفق منهجية عمل احترافية تساهم بالنهوض بهذا القطاع الى بر الامان وتطويره وفق اسس تنظيمية مضبوطة المعالم.

وما دفعنا الى التطرق لهذا البحث شخصيا هو التعريف بالأحكام القانونية المنظمة لمجال ترقية العقار التي تمكنت من استحداث متعامل جديد في مجال الترقية العقارية، وكذا ابراز دور المرقى العقاري الذي حددت حقوقه و واجباته ومسؤولياته مقارنة بالنصوص السابقة، الامر الذي يستدعي الدراسة في هذا الموضوع نظرا لأهميته على الساحة القانونية من حيث مناقشة أطره التنظيمية وتحديد الدور الفعال الذي يسمو به المرقى كفاعل رئيسي في هذا النشاط، والوزن الذي يحظى به نظرا للطلبات المتزايدة على المشاريع المتعلقة بالعقار خاصة كونه يعد معادلة رئيسية في حياة المواطن الساعي للحصول على سكن، مما يستوجب حمايته وذلك بالتقيد بالأحكام المقررة بموجب القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية

قد كان اختيارنا لهذا الموضوع نظرا لأهميته النظرية والعملية بحيث تكمن الأهمية النظرية لمهنة المرقى العقاري في كون أن المشرع الجزائري نظمها بداية من شروط الالتحاق بالمهنة إلى غاية إقرار المسؤولية في حالة تخلفه عن تنفيذ التزاماته.

أما الأهمية العملية فتتمثل في مساهمة المرقي العقاري في الحد من أزمة السكن، والقضاء على السكن الفوضوي من خلال مبادرته لعملية البناء مع ضرورة احترام مخططات وقواعد التهئية والتعمير، وكذا عملية الترميم والتحديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة والتدعيم لغرض البيع أو الإيجار.

وترمي دراستنا لهذا الموضوع إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تحديد مفهوم المرقي العقاري وتمييزه عن المهن المشابهة له.
- التطرق إلى شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري الخاصة بالشخص الطبيعي والشخص المعنوي.
- توضيح المهام الجديدة للمرقي العقاري مع إبراز حقوقه والتزاماته بصدد التصرفات القانونية التي يبرمها مع مشتري العقار.

- من بين الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذه المذكرة نذكر ما يلي:

قلة المراجع المتخصصة المتعلقة بموضوع بحثنا هذا، وانطلاقاً مما سبق نطرح الإشكالية التالية:

الى اي مدى يمكن تفعيل دور المرقي العقاري وتجسيد مهامه في ظل الاحكام القانونية التي وضعها المشرع؟ وماهي التقنيات القانونية و الوسائل التي يعتمد عليها المرقي العقاري كآلية لتنظيم و تطوير نشاط الترقية العقارية؟ وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد لدراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي باعتباره المنهج الملائم لمعالجة مثل هذه المواضيع التي تتطلب التحليل القانوني لمحتوى وفحوى النصوص القانونية المنظمة لها بغرض وصف مضمونها وتبيان أهميتها.

وبناء على ما سبق ارتأينا أن نقسم هذا الموضوع إلى فصلين:

تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري قسمناه بدوره إلى مبحثين: المبحث الأول عاجلنا فيه ماهية المرقي العقاري والذي قسمناه الى مطلبين، المطلب الاول مفهوم المرقي العقاري اما المطلب الثاني شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري والتزاماته، أما المبحث الثاني انواع المرقي العقاري وتمييزه عن المهن المشابهة له الذي قسمناه بدوره إلى مطلبين، المطلب الأول تطرقنا فيه إلى أنواع المرقي العقاري، أما في المطلب الثاني فقد تعرفنا على المهن المشابهة له.

في حين تناولنا في الفصل الثاني الاطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية ،قسمناه بدوره إلى مبحثين: المبحث الأول عاجلنا فيه مفهوم الترقية العقارية خصصنا في المطلب الاول التطور القانوني للترقية العقارية، أما المطلب الثاني القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية اما في المبحث الثاني فقد عاجلنا فيه التقنيات القانونية الى الوسائل المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية، خصصنا في المطلب الاول التقنيات القانونية التي تنظم نشاط الترقية العقارية أما في المطلب الثاني فقد تطرقنا الى الوسائل المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية كآلية لتطويره.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

إرتبط مفهوم المرقي العقاري أساسا بالترقية العقارية، فهو المحور الأساسي الذي نظمه المشرع كطرف هام لضمان إعادة بعث النشاط العقاري في مجمله بما فيه نشاط الترقية العقارية آخدا بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الإصلاحات الاقتصادية المعتمدة خلال السنوات الأخيرة. فحاول المشرع من خلال النصوص المنظمة للترقية العقارية إعطاء مفهوم وتعريف للمرقي العقاري، (المبحث الأول) هذا الأخير الذي يمارس نشاطه بالاستعانة بخدمات عدة متدخلين في نشاط الترقية العقارية من مهندسين معماريين ومقاولين على اختلاف أنواعه سواء كان مرقي عاما ام خاصا (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري

إن مهنة المتعامل العقاري نشأت من اجل مواجهة الحاجة الاقتصادية والاجتماعية، وهي حديثة النشأة تحتاج إلى تنظيم قانوني، خاصة انها تخضع لأشكال مختلفة يقتضيها قانون العرض والطلب، وهي خاضعة للتطور باستمرار، وتبعا لذلك ارتأينا في هذا المبحث ان نقسمه إلى مطلبين: (المطلب الأول) عاجلنا فيه مفهوم المرقي العقاري، في حين خصصنا (المطلب الثاني) لشروط الإلتحاق بمهنة المرقي العقاري.

المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري

من بين أهداف القانون رقم 04/11 هو وضع قانون أساسي للمرقي العقاري. لذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم مهنة المرقي العقاري سواء من حيث المدلول أو من حيث المضمون. وعليه ارتأينا في هذا المطلب أن نقسمه إلى فرعين: (الفرع الأول) تناولنا فيه تعريف العقاري، أما (الفرع الثاني) فقد تطرقنا الى مهام المرقي العقاري.

الفرع الأول: تعريف مهنة المرقي العقاري

أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي للمرقي العقاري

1/ التعريف اللغوي:

"إن مصطلح المرقي العقاري مركب من كلمتين "المرقي" وتعني الباعث، الرائد، المتعهد بالبناء، المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد، وتختلف التسمية من بلد إلى آخر حسب الوظائف التي يلتزم بها. أما مصطلح عقاري فهو نسبة إلى العقار وهو كل من له أصل ثابت لايمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل. وهو كذلك مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج و التصعيد في العمل.

2/التعريف الاصطلاحي:

اصطلاحاً يعتبر بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهياً لوعاء العقاري لهذا الغرض وحسب قاموس المصطلحات القانونية هو كل شخص طبيعي أو معنوي الذي في إطار مهنته أو بصفة عرضية يقوم بإبرام عقود ترقية عقارية لحساب رب العمل وقد يكون المقاول أو المشيد أو الموكل أو المهيا للوعاء العقاري. المرفقي العقاري ينقسم الى نوعين مرفقي الأوعية الذي يهتم بتهيئة العقار من أجل البناء عليه من تجهيز واستخراج رخصة التجزئة وتحرير وجهة استعماله.... إلخ، ومرفقي البناء الذي يقوم بتشيد البناء على العقار المهياً لهذا الغرض بهدف بيعه أو إيجاره.¹

الفرع الثاني: مهام المرفقي العقاري

يقصد بمهام المرفقي العقاري مجموع النشاطات المعهودة إليه في إطار قانون الترقية العقارية، فهو من يقوم بالمبادرة بعملية البناء أو التجديد للاملاك العقارية، بغرض البيع أو الإيجار و من خلال أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وال سيما المادتان 14 و 15 اللتان حددتا مفهوم نشاط الترقية العقارية ومجالها واعتبرتا بأن " نشاط الترقية العقارية هو مجال عمل ونشاط المرفقي العقاري، والذي يقصد به مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة. كما يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري²، كما يشمل أيضاً مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه الجماعات.
 - إقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.
 - تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات³.
- وبالرجوع إلى أحكام المادة 03 البند 15 من القانون 04/11 نجد أنها عرفت المرفقي العقاري بأنه " يعد مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو إعادة تجديد، أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة

¹ نقلاً عن مسكر سهام، إلتزامات المرفقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015 / 2016، ص.ص 1-15

² قانون رقم 11/04، مؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06/03/2011.

³ راجع المادة 14 من القانون 04-11، السابق الذكر.

وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، وهذا يعبر عن مجموع النشاطات المادية التي يقوم بها المرقي سواء إذا تعلق الأمر بعملية البيع أو الإيجار و بالتالي يمكننا إستخلاص أهم المهام التي يقوم بها المرقي العقاري كالتالي :

أ- المبادرة بعمليات بناء المشاريع الجديدة

وهي عملية تشييد مباني جديد أي إستحداثها، أو الشروع في إقامتها لأول مرة بدءا من عمل الأساسات، وقد عرفت المادة الثالثة فقرة واحد من القانون **04/11** البناء على أنه " كل عملية إنجاز أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

ب- الترميم أو إعادة التأهيل

عرفته المادة **03/03** من القانون **04/11** الترميم العقاري بأنه " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم **04 98**- المؤرخ في **15** يونيو سنة **1998**¹ ".

كما عرفت المادة **06/03** من القانون **04/11** إعادة التأهيل بأنها " كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية وإستعمال تجهيزات الاستغلال".²

ج- التجديد أو إعادة الهيكلة

عرفت المادة **05/03** من القانون **04/11** التجديد العمراني بأنه " كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحجى، تغيير جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة ، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع".³

كما عرفت المادة **07/03** من القانون **04/11** إعادة الهيكلة بأنها " يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات".⁴

د- تدعيم البنايات

عرفته المادة **08/03** من القانون **04/11** على أنه " كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة".¹

¹ المادة 03/03 من القانون ، 11/04 ، السالف الذكر.

² المادة 03/06 من القانون ، 11/04 ، نفس المرجع.

³ المادة 03/05 ، نفس القانون

⁴ المادة 03/07 نفس القانون

-تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها عرفت المادة 08/03 من القانون 04/11 التهيئة على أنها " كل عملية إنجاز و /أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية" .

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمهنة المرقي العقاري

لقد اعتبر المشرع الجزائري من خلال احكام القانون، 04/11 المرقي العقاري تاجرا وفقا للمادة 19 منه التي تنص على أنه:

"يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون".²

نفهم من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد أخذ بالأهلية التجارية لممارسة نشاط الترقية العقارية وهو ببلوغ المرقي العقاري سن 19 سنة حسب المادة 40 من القانون المدني³ التي تسمح لكل شخص بالغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه بمزاولة تصرف قانوني.

كما أن المادة 05 من القانون التجاري⁴ سمحت بترخيص للقاصر المرشد أي الذي بلغ سن 18 سنة كاملة مرفق بإذن كتابي من أبوه أو أمه أو من قرار مجلس العائلة في حالة وفاة والديه مصادق عليه من المحكمة. ونجد بأن المشرع الجزائري قد أضفى الصفة التجارية على المرقي العقاري من خلال المادة 04 الفقرة 01 من القانون رقم 04/11 التي تنص على أنه:

"يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية" والدليل على أن المشرع الجزائري اعتبر المرقي العقاري تاجر بحكم إخضاعه لنظام الإفلاس والتسوية القضائية⁵. من خلال نص المادة 58 من القانون 04/11 التي ينص على ما يلي:

في حالة الإفلاس والتسوية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين).....

وبالتالي الأعمال التي يقوم بها سواء كانت بناء أو ترميم أو إعادة الهيكلة أو إعادة التأهيل أو تجديد أو تدعيم لغرض البيع أو الإيجار تكيف على أنها أعمال تجارية بحسب الموضوع حسب المادة 02 الفقرة 03 من القانون

¹ المادة 03/08 نفس القانون

² انظر المادة 19 من القانون 04/11. المرجع السابق

³ انظر المتدة 40 من الامر 75-58. مؤرخ في 26 سبتمبر 1975. المتضمن القانون المدني

⁴ انظر المادة 05 من المرسوم 75-59 المؤرخ في 26 جويلية 1975. المتضمن القانون التجاري.

⁵ المادة 58 من القانون 04/11 المرجع السابق

التجاري استثناء فقط يكتسي المرفقي العقاري الصفة المدنية¹، وذلك في حالة إنجاز مشاريع عقارية من أجل تلبية حاجاته الخاصة طبقا لنص المادة 14 فقرة 1 مقارنة مع القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية نجد في مواده 13-14-15 ان المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، لأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات، لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

كما أن المشرع بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 الماغي المتعلق بالنشاط العقاري يضيف الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرفقي العقاري والتزاماته

نظرا للمشاكل العديدة التي عرفها قطاع السكن في مجال الترقية العقارية، قام المشرع بوضع عدة شروط لممارسة مهنة المرفقي العقاري وهذا ما سنتطرق اليه في الفرع الاول، كما انه فرض على عاتقه عدة التزامات وجب التقيدها بها وهذا ما سنتطرق اليه في الفرع الثاني.

الفرع الاول: شروط ممارسة مهنة المرفقي العقاري

1- القيد في السجل التجاري

يرجع تاريخ ظهور المرفقي الخاص في التشريع الجزائري إلى المرسوم التشريعي 03 93- المتعلق بالنشاط العقاري والذي أبرز وجود المرفقي العقاري الخاص الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا. حيث أنه بصدور المرسوم التشريعي رقم 03-93، المتأثر بإنتهاج سياسة إقتصاد السوق المجسدة في دستور سنة 1989، أضفى المشرع الجزائري الطابع التجاري على نشاط الترقية العقارية وذلك في المادة الثالثة التي إعتبرت كل متعامل في مجال الترقية العقارية تاجرا بإستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، غير أن صياغة هذا المرسوم، وتحديد المادة 02 منه تجعل من كل متدخل في هذا النشاط متعاملا، سواء أكان مهندسا، مقاولا أو عاملا، في حين أن طابع النشاط الهندسي مدني. وهون المأخذ الذي أخذ على المشرع آنذاك في تعريفه للنشاط العقاري أو الترقية العقارية بحسبه.²

¹ انظر المادة 14 فقرة 1 من القانون 04/11. المرجع السابق.

² بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر و التوزيع، طبعة 2011، ص. 20.

كما أضفت المادة 04 من المرسوم التشريعي صفة التاجر على المتعاملين في مجال الترقية العقارية وهذا تنمة للمادة 02 من القانون التجاري، واعتبرت أنه تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها، كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير وهذا ما يعتبر توسيعا وتطويرا للنشاط العقاري في الجزائر وتغيير لسياسة البالد في الميدان الاقتصادي.¹

وفي ظل أحكام القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لا يزال الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية قائما، ولو لم يرد بشكل مباشر كما كان عليه الحال في المرسوم 03-93، وذلك أن المادة 19 منه تنص على أن "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة، بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 من نفس القانون"² كما إعتبرت المادة 04 أنه يخصص للمرققين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية وبالتالي يعد المرقي العقاري تاجرا في معاملاته، خاضعا للقيود في السجل التجاري وإذا كان في شكل شركة، يخضع لإجراءات الإفلاس والتسوية القضائية.

2- الحصول على الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين

بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أصبح لممارسة مهنة المرقي العقاري ضرورة الحصول المسبق على اعتماد من طرف وزارة السكن والعمران بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية ، وهذا الاعتماد يعتبر بمثابة رخصة إدارية مسبقة لممارسة هذه المهنة المنظمة وهذا تحت طائلة العقوبات الجزائية طبقا لنص المادة 77 من هذا القانون تلزم المادة 04 من القانون 04-11 من يريد الانتساب لمهنة المرققين العقاريين ضرورة الحصول على اعتماد قانوني قصد ممارسة هذه المهنة أوال ومن ثم ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين الذي يمسكه وزير السكن والعمران وهذا الاعتماد يعتبر بمثابة ترخيص لممارسة المهنة، غير أن المشرع منع على المرقي العقاري وبعد حصوله على الاعتماد، أن يقوم بالتنازل عنه أو تحويله إلى شخص آخر، كما أنه يؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون.³

¹ الأستاذة فرحة زاوي صالح ، الكامل في القانون التجاري الجزائري، ابن خلدون للنشر و التوزيع ، طبعة سنة 2003 ، ص..107

² مرسوم تشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد14، صادر في (03/03/1993ملغى)

³ فرحة زاوي صالح ، المرجع السالف الذكر، ص.. 232

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في مادته الثانية و الرابعة على ضرورة حصول المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا على اعتماد مسبق لممارسة النشاط و ضرورة التسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.¹

وحددت المادة 06 من هذا المرسوم الشروط الواجب إستيفائها لتقديم طلب اعتماد مهنة المرقي العقاري سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي وهي كالتالي :

بالنسبة للشخص الطبيعي

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.

- أن يكون من جنسية جزائرية.

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد. موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم . 04-11

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

- أن يتمتع بحقوقه المدنية

- أن يكتب عقد تأمين ضد العواقب المالية و المسؤولية المدنية و المهنية لنشاطاته .

- أن يثبت كفاءة مهنية مرتبطة بالنشاط ، أي حيازته لشهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو مجال التقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وفي حالة عدم وجود هذه الشهادة يتعين عليه إثبات إستعانتة بصفة دائمة و فعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

بالنسبة للشخص المعنوي

- أن يكون الشخص المعنوي خاضع للقانون الجزائري.

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

- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم . 04-11²

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2012 الذي يحدد منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

² وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 فيفري 2012 ، العدد 11 ، ص.06.

*حالات التنافي المرتبطة بممارسة مهنة المرقي العقاري

تتناق مهنة المرقي العقاري كغيرها من المهن مع بعض الحالات المنصوص عليها قانونا، فقد جاءت المادة 20 من القانون 04-11 بتعداد حصري لحالات التنافي القانونية بقولها: " لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

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

-السرقه وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.

-النصب وإصدار شيك بدون رصيد.

-رشوة موظفين عموميين.

-شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

-الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

-كما يمنع من ممارسة النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكله في نقابات"¹.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المرقي العقاري

اولا: حقوق المرقي العقاري

ان من اهم حقوق المرقي العقاري الحصول على المقابل المالي المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المكتب، وبالتالي يجب على هذا الأخير دفع التسبيق النقدي في حالة عقد حفظ الحق، او التسديدات في الآجال المتفق عليه في حالة عقد البيع على التصاميم .

كما يجب على المكتبين في مشروع عقاري احترام بنود نظام الملكية المشتركة

1- الحق في الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

من اهم الإلتزامات الملقاة على عاتق المكتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقهم ، مقابل المسكن او بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه وتبقى المسؤولية كاملة اتجاه كل شخص يشغل العقار بمحض ارادته حيث يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي لا يتجاوز عشرون بالمئة من

¹ المادة 20 من القانون 04-11 السالف الذكر

السعر التقديري للعقار كما تم الإتفاق عليه بين الطرفين¹. ويودع مبلغ التسييق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"، كما يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة من مبلغ التسييق المدفوع في حالة طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في اي وقت حال انجاز المشروع العقاري . كما يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها و في حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.²

2- الحق في إبطال العقد

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ العقد حفظ الحق في اي وقت خلال انجاز المشروع العقار في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد اعدارين، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما بعد التبليغ عن طريق محضر قضائي.³

اما في عقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع المكتتب التسديدات التي تقع على عاتقه في آجال المنصوص عليها. وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اعدارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوم و يبلغ عن طريق محضر قضائي و لم يتم الرد عليهما.⁴

ثانيا: التزامات المرقي العقاري

تناول القانون رقم 04/11 والنصوص التطبيقية له المرقي العقاري بجملة من الإلتزامات التي يجب على المرقي العقاري إن يمثل لها ولعل أهمها:⁵

-الالتزام باثراء اخلاقيات المهنة من خلال العلاقة الوطيدة بين كل المرقين العقاريين و المقتنين في كل مراحل التعاقد و حتى مرحلة التسليم اين يوفي المرقي في النهاية باثقل التزام له ليكون بذلك قد حقق أهداف المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري.

¹ المادة 52، من القانون 04/11

² المادة 53، من نفس القانون

³ المادة 32، من نفس القانون

⁴ النوعي احمد. الترقية العقارية في التشريع الجزائري. مجلة افاق علمية. المجلد: 11. العدد: 04. السنة، 2019 ص 253 .

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد اللتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي

العقاري، الجريدة الرسمية عدد. 11

- الالتزام بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري العقاري وهذا للأهمية البالغة لهذا الاجراء الذي فيه دليل على الدعم المالي الكافي للمشروع من جهة والخضوع إلى الرقابة من الجهات المختصة من جهة اخرى، كما يعد الإعلام دعوة إلى الاكتتاب في الآجال المحددة.
- الالتزام بإعداد العقود المتطلبة في كل العمليات التي تشملها الترقية العقارية (عقد البيع، عقد البيع بناء على التصاميم، عقد الايجار) حسب الاحكام التشريعية المعمول بها.
- ضرورة إعداد عقد بيع البناية امام الموثق ثلاثة اشهر كحد أقصى اثر الاستلام المؤقت وهذا تفاديا لكل التلاعبات التي قد تحدث ثم إن هذه العملية مهمة للغاية نظرا للطابع القانوني الذي تكتسيه من حيث الآثار حيث تنتقل الملكية من المرقي العقاري إلى المكتتب بشكل نهائي ورسمي وفق الاجراءات المنصوص عليها
- الالتزام بتسليم العقار لصاحب حفظ الحق فور انهاءه.
- الالتزام بالضمان الكامل للأشغال.
- وعليه فمن خلال هذه الالتزامات التي نص عليها المشرع يكون قد أرسى قواعد واحكام تسيير عملية التعامل في العقار الحضري وتلبية عديد الاحتياجات السكنية للمواطنين.¹

¹ بخوش الهام.المرقي العقاري في التشريع الجزائري.مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية.جامعة باجي مختار -عنابة-.العدد13.ص. -291

المبحث الثاني: أنواع المرقي العقاري وتميزه عن المهن المشابهة له

المرقي العقاري في التشريع الجزائري نوعان، مرقي في القطاع العام وهو قديم النشأة والوجود أما المرقي الخاص فهو حديث النشأة، ويرجع أصل وجوده إلى المشرع الفرنسي سنة 1914 في شكل جمعيات وهذا كطريقة لتسيير الملكية المشتركة، ومن خلال هذا التنظيم أو الاتفاق يلتقي أحد المالك في الشيوخ وكالة لإبرام الصفقات وحراسة التنفيذ، وعن طريق هذه الوكالة يقوم بشراء الأراضي و التعامل مع المفاوضين¹.

على ضوء ما سبق سنقسم مبحثنا الى مطلبين الاول نبين فيه انواع المرقي العقاري، اما المطلب الثاني يتمحور حول تميز المرقي العقاري عن المهن المشابهة له.

المطلب الاول: انواع المرقي العقاري

ان للمرقي العقاري نوعان، وهذا نسبة إلى طبيعة الاحكام والقواعد القانونية التي تنظم عملهم يطلق على النوع الأول بالمرقي العقاري العام وهو ماستطرق اليه في الفرع الاول وعلى الثاني المرقي العقاري الخاص وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الاول: المرقي العقاري العام

وهو اسبق في الوجود من المرقي العقاري الخاص كما سبق البيان لأن المرقي العقاري العام كان في زمن ما هو المحتكر لنشاط الترقية العقارية، وكان يسمى في مضمون النصوص القانونية السابقة بالمتعامل العام وهم أشخاص تحكمهم قواعد القانون العام ومن بينهم :

1-الجماعات المحلية:

حيث كانت البلدية تشارك في انشاء التعتونيات العقارية مع اشرافها التقني و الممثل في إعداد وتحضير دفتر الشروط، وكانت تدعم من المجلس الشعبي الولائي لتنفيذ مخططاتها وهذا الاخير بدوره (المجلس الشعبي الولائي) كان يساهم بشكل فعال في دعم الترقية العقارية من خلال ترقية برامج السكن الموجهة للايجار ثم انتقلت المحفظة العقارية فيما بعد الى الوكالات العقارية التي حات محل الجماعات المحلية.

ب_ ديوان الترقية والتسيير العقاري (opgi) :

¹ تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية-المتعامل الخاص- مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون مؤسسات، بن كعون، الجزائر، ص.37 وما يليها .

هو مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري يتمتع بالشخصية المعنوية و بالاستقلال المالي بعد ان حولت الطبيعة القانونية لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/147¹ المحدد لهذه الدواوين التي تمارس نشاطها عبر الوطن والتي يوكل لها مهمة تجسيد السياسة الوطنية في مجال ترقية السكن خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية المحرومة كما تعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية و ايجار المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي.²

ج_ المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.P.L.F) :

نشأت هذه المؤسسة بعد حل المؤسسات ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) والتي تعد هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية كانت تهدف إلى انجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي من خلال التكفل ببرنامج السكن بصيغ بيع المساكن واقتناء الاراضي الضرورية وتهيئتها وكذا تنفيذ برامج تجهيز الاراضي المخصصة لبناء المساكن وتجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية اضافة إلى تكوين جمعيات و تعاونيات عقارية ومساعدتها اداريا وتقنيا.

و لانها لم تحقق الأهداف التي كانت ترمي إليها فقد تم حلها و ادججت في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية انشأت من طرف مساهمات الدولة تلبى طلبات ذوي الدخل المتوسط في مجال السكن و الدين لا تتوافر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الايجاري أو السكن الاجتماعي التساهمي.

د_ الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره :

L'agence nationale d'amélioration et du développement du logement

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي تخضع في أعمالها التي تقوم بها إلى احكام القانون التجاري، وتم احداثها بموجب المرسوم رقم 148/91³ وكالة مكلفة بانجاز السكنات في إطار الترقية العقارية والقضاء على البنايات العشوائية وانشاء المدن الجديدة وترميم الأبنية القديمة وغيرها من المهام.⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد. 25

² بخوش الهام. المرجع السابق.ص290

³ المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد.

25

⁴ بخوش الهام. المرجع السابق.ص291.

الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص

في ظل قانون الترقية العقارية لسنة 1986 ظهر المرقي العقاري الخاص حيث كان يتمثل في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا منفردين أو في شكل تعاونيات إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، وبالرجوع إلى نص المادة 03/1 من المرسوم التشريعي رقم: 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص (يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة متعاملا عقاريا)¹، نجد أنها فتحت المجال لظهور مهنة المرقي العقاري الخاص وهو ما بقي سائدا في ظل أحكام القانون رقم: 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وفي المادة 03/15، ومما سبق فالمرقي العقاري الخاص قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.²

1- المرقي العقاري شخص طبيعي:

يقصد بالشخص الطبيعي الإنسان أي الكائن البشري، ويتمتع الإنسان بشخصية قانونية فترة وجوده أي مدى حياته ، تلك الفترة تبدأ بالولادة وتنتهي بالوفاة، والجدير بالذكر إرتباط الأنسان بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية، وعلى هذا الأساس سمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي اكتساب صفة مرقي عقاري طبقا لنص المادة 3/15 السالفة الذكر، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 84_12، غير أنها اشترطت عليه الحصول على شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وهي الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري ، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والذي يترتب عليه الزامية الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، كما اشترط القانون لاكتساب صفة المرقي العقاري الجنسية الجزائرية ، كما أن ممارستها تكون مانعة لممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر.³

2_ المرقي العقاري الخاص شخص معنوي:

يقصد بالشخص المعنوي مجموعة الأشخاص والأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين ، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض⁴، وهو شخص قائم بذاته ومستقل عن الأشخاص

¹ المادة 03/1 من المرسوم التشريعي رقم: 93_03 السابق الذكر

² تنص المادة 03/15 من قانون (11_04 يعد مرقيًا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها)

³ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، طبعة 2008 ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 236.

⁴ علي فيلاي، نظرية الحق ، موفم للنشر، الجزائر . 2011. ص 278

المكونين له¹، وتقسم الأشخاص المعنوية الخاصة إلى شركات تهدف إلى تحقيق الربح وجمعيات لا تهدف لذلك، وما يهمنا في الدراسة الشركات التجارية ونستبعد الشركات المدنية لان المرقي العقاري يعتبر تاجر ونشاطات الترقية العقارية تعد أعمال تجارية، وتعرف الشركة التجارية بأنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال نقد بهدف اقتسام الأرباح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة، كما يتحملون الخسائر، وتعتبر الشركات التجارية عمال تجاريا بحسب الشكل طبقا لنص المادة 03 من القانون التجاري الجزائري، وطبقا لنص المادة 544 من نفس القانون التي تنص (تعد شركات تضامن وشركات المحاصة وشركات ذات مسؤولية محدودة وشركات المساهمة تجارية بحكم شكلها ومهما كان موضوعها)، فالمرقي العقاري المعنوي الخاص يكون إما في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (Eurl) أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية (SARL)، أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة (SPA) وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقا للمادة 324 مكرر 1 الفقرة الثانية من القانون المدني.

أما الأشخاص الطبيعيين فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون للقانون المدني. هذه الشركات تكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 549 من القانون التجاري من يوم قيدها في السجل التجاري، كما أن عملية القيد التي يتم بموجبها الاعتراف بالشخصية القانونية التي تتطلب حتما توفر شروط محددة من كل المعنيين لا سيما القانون الأساسي المثبت بعقد رسمي².

وهذه الشركات تأخذ صفة المرقي العقاري بحيث تبادر بنشاطات الترقية العقارية، وهي تخضع من حيث تأسيسها للحكام القانون المدني³، وتخضع في نفس الوقت لقواعد القانون التجاري، وبحكم تخصصها في النشاط تخضع للقانون رقم: 04_11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

المطلب الثاني: تمييزه عن المهن المشابهة له

قد تختلط بعض المهن المتشابهة بمهنة المرقي العقاري، وذلك بتدخل عدة أشخاص كالمقاول والمهندس المعماري في عملية الترقية العقارية، قد يصعب التمييز بينها وسندرس في هذا المطلب أهم المميزات التي تميز المرقي العقاري والمقاول وتمييزه عن المهندس المعماري.

¹ المادة 544 من القانون التجاري الجزائري

² على فيلاي، نظرية الحق، المرجع السابق ص 284.

³ انظر المواد من 416 الى 448 من القانون المدني.

الفرع الأول: تمييز المرقي العقاري عن المقاول

عرفت المادة 549 عقد المقاول بأنه (المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عمال مقابل اجر معين)، كما عرفت المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم: 94_07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ على ان المقاول(هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات ، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه)، ويعرف ايضا بانه (الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى على مايقدم له من تصميمات ، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله إشراف أو إدارة) ، ومنه فمقاول البناء هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المرقي العقاري لقاء أجر معين على القيام بعمل معين ، أو يتعلق أساسا بالبناء أو عمليات التهيئة أو الترميم ، علما أن المرقي العقاري ملزم بالاستعانة بمقاول² ، وأهم مايميز المقاول عن المرقي العقاري أن المقاول يناط به تنفيذ أشغال البناء وإنجازها وفقا للتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، بما يقتضيه مضمون العالقة تجاه المرقي العقاري بموجب عقد المقاولة التي تربطهما ، فالمرقي العقاري يعهد للمقاول القيام بإنجاز المشاريع العقارية المتفق عليها، أين يمارس المقاول عمال تجاريا حيث يقوم بالتنفيذ العملي للتصاميم والرسومات الهندسية المعدة من المهندس المعماري، وفق مايليه عليه المرقي العقاري من إدارة إشراف، وذلك وفقا ما تمليه عليه القواعد والأصول الفنية للمهنة ، ويختلف دور المرقي العقاري عن المقاول حيث أن هذا الأخير ملزم بتحسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات وخرائط هندسية إلى مباني قائمة ، أما المرقي العقاري فهو ملزم بتوفير الإمكانيات اللازمة لقيام المقاول بدوره في عملية التشييد والتنسيق بين الأطراف المتدخلة في عملية البناء.³

ونشير أن نقطة الالتقاء بين المرقي العقاري والمقاول تكمن في أن كل منهما له صفة التاجر، فالتاجر يخضع الى الالتزامات المترتبة على إكتساب صفة التاجر، وهي القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، وعلى هذا الأساس يلتزم المقاول بإنجاز المشروع العقاري بنفسه او يلجأ الى الاستعانة بمقاولين فرعيين ، فيوكل لهم تنفيذ العمل إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة النشاط تفرض الاعتماد مع كفاءته الشخصية.⁴

¹ انظر المرسوم التشريعي رقم: 94_07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جريدة رسمية رقم: 32.

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

³ انظر المادة 16 من قانون 11_04 السالف الذكر.

⁴ شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة

منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014_2015. ص 15.

ونشير أن المشرع في قانون 11_04 السالف الذكر، قد حسم الإشكال بين المقاول والمرقي العقاري وفرق بين هاتين المهنتين ، فعرف كل واحد مهما ، ولتأكيد ذلك ألزم المرقي العقاري بالاستعانة بمقاول في كل مشروع عقاري يبادر به .

الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري

يعرف المهندس المعماري بأنه (المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفي يشرف على حسن تنفيذه¹، ويعرف أيضا بأنه هو الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات وكل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها ، وان تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا وحسابه ، وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية²، وبالرجوع الى القانون الجزائري وان لم يورد تعريف للمهندس المعماري ، فهمته منظمة بموجب المرسوم التشريعي رقم: 94_07 المؤرخ في : 18_05_1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسته مهنة المهندس المعماري.

لكن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كفاءات ممارسة الأشغال المعدل والمتمم³، عرف المهندس المعماري بأنه (كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب والأجل المحدود ومقاييس النوعية وذلك تحت مسؤولية كاملة وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع⁴، ومما سبق يمكن استخلاص نقاط الاختلاف بينهما:

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

— المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المرقي العقاري او المالك أو من يمثله قانونا وحسابه ، أما المرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية بالمشروع العقارية.

¹ محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية . مصر 2006، ص. 89.

² حسين ياسين عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ، شروطها ، ونطاق تطبيقها ، والضمانات المستحدثة بينها المرجع السابق ص. 421.

³ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 04 جويلية 2001 جريدة رسمية رقم: 15 لسنة 2001.

⁴ ايمان بوسنة ، المرجع السابق ص 54

الفصل الثاني

الإطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية

الفصل الثاني الإطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية

باعتبار تنظيم نشاط الترقية من المواضيع الحساسة في النظام الجزائري، استوجب علينا البحث في الاحكام والقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لكن قبل ذلك وجب التطرق إلى ماهية نشاط الترقية العقارية و تحديد مفهومه في المبحث الاول وسنتطرق

الى مختلف عقود الترقية العقارية و الوسائل المعتمدة في تنظيم وتطوير الترقية العقارية في المبحث الثاني

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

حاول المشرع من خلال النصوص المنظمة للترقية العقارية إعطاء مفهوم وتعريف لنشاط الترقية العقارية ، وهو ما سنتناوله في المطلب الاول كما عمل المشرع ايضا على تدارك النقائص و السلبات من خلال مواكبة التطور القانوني للنشاط وهو ما سنتطرق اليه في المطلب الثاني

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

إن دراسة تطور النشاط العقاري بصفة عامة و الترقية العقارية بصفة خاصة، يدفعا إلى دراسة هذه الاخيرة بشكل معمق نوعا ما، مما يستوجب علينا تعريفها في الفرع الاول، وصولا إلى تحديد الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني

الفرع الاول: تعريف الترقية العقارية

تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية ، من خلال نصوص كلا من القانون رقم **07/86** المتعلق بالترقية العقارية ، والمرسوم التشريعي رقم **03/93** المتعلق بالنشاط العقاري ثم القانون رقم **04/11** المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى احكام المرسوم السابق.

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة **02** من قانون رقم **07/86** المتعلق بالترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها والتي تنص: «تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعات العمارات تستعمل أساسا للسكن، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة ، أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو الايجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها واحكام هذا القانون ¹ « كما عرفها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري كمايلي "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة.

- يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعني ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لايواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري"² ومايلاحظ في هذه المادة من حيث الصياغة أنها تختلف

بين النص العربي والنص الفرنسي، ففي النص العربي نجده يتكلم عن النشاط العقاري، أما في النص الفرنسي

يتكلم عن نشاط الترقية العقارية ³ **Activité de la promotion immobilière**

فلا بد من التمييز بين نشاط الترقية العقارية والنشاط العقاري لوجود اختلاف جوهري بينهما، فالنشاط العقاري هو كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار أو المتعلقة به، مثل بيع العقار وتاجيره، إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة، إدارة الشيوخ العقاري وتسيير العقارات بغض النظر عن نوع العقار وطبيعته وما نشاط الترقية العقارية إلا مظهر من مظاهر هذا الأخير الذي ينصب على نوع معين من العقارات.⁴

عرف المشرع الترقية العقارية في قانون 04/11 في المادة 3 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنها "مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية،"⁵ في حين عرف نشاط الترقية العقارية في المادة 14 من نفس القانون انه " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع محلا ذات استعمال سكني أو مهني عرضيا يمكن أن تكون محلا ذات استعمال حرفي أو تجاري"⁶

¹ المادة 02 من قانون رقم 07/86، المرجع السابق.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93، المرجع السابق

³ L'article 2 alinéa 1 du décret législatif n°93/03 stipule: «L'activité de la promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou a la rénovation des biens immobiliers destiné à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres. »

⁴ فتحي و ليس ، المسؤولية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحباب،

البلدية، 1999 ص 3

⁵ المادة 03 من القانون رقم، 04/11 السالف الذكر

⁶ المادة 14 من القانون رقم، 04/11، المرجع نفسه.

"مايلاحظ في استقراءنا لهذه المواد، أن المشرع الجزائري حاول تفادي النقص الوارد في المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السالف الذكر، حيث انه صحح الخطأ الوارد في هذا المرسوم، وجاءت المادتين 03 و14 من قانون رقم 04/11 بتعريف لنشاط الترقية العقارية وليس النشاط العقاري، كما وسع المشرع من نشاطات الترقية العقارية، بحيث أصبحت تشمل ثلاثة أهداف، البيع، الايجار وتلبية الحاجات الخاصة.

لم تعد نشاطات الترقية العقارية تقتصر على الانجاز وتحديد الأملاك العقارية، بل أصبحت تشمل جميع المشاريع التي يقصد بها مجموع العمليات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الايجار بما فيها التهيئة المخصصة للبنايات.

كما حدد المشرع الجزائري في الفقرة الثانية المحلات المنجزة في إطار الترقية العقارية، وأعطى الأولوية والاهمية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني على حساب المحلات التجارية و الحرفية، ولم يبين المقصود بكلمة -عرضيا- ربما ذلك راجع إلى الطلب المتزايد على السكن نظرا للأزمة الحادة التي تعاني منها البلاد، كما حذف المحلات الصناعية التي نص عليها المشرع في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93¹

كما انه يعاب على تعريف المشرع لنشاط الترقية العقارية في المادة 14 من قانون 04/11، انه لم يحدد القوائم بنشاط الترقية العقارية ، فاستعمل عبارة "مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية"، وبالنظر إلى حرفية النص، فإن كل شخص يساهم بنفسه أو بواسطة الغير في انجاز المشاريع العقارية يعتبر مرقيا عقاريا ، وهذا خطأ، لأن نشاط الترقية العقارية يبادر به المرقى العقاري الذي يكتسب صفة التاجر، فلا يمكن مثلا اعتبار المهندس المعماري مرقيا عقاريا لأن أول نتيجة هو خضوعه لأحكام القانون التجاري، في حين أن المهندس المعماري يمارس مهنة حرة، وتعتبر أعماله مدنية وتخضع للقانون المدني، بل ويترب على هذا التعريف ايضا انه لايعتبر مرقيا عقاريا من يقوم بالأعمال الرئيسية، وانما المرقى العقاري هو فقط من يقوم بالأعمال الثانوية أو المساهمة في الانجاز.

كما يلاحظ على تعريف الترقية العقارية من خلال المادة 03 من القانون رقم 04/11 انه ركز المشرع على الجاذب المالي والاقتصادي للترقية واعتبرها بمثابة الاستثمار في الموارد العقارية و المالية وكذا تسيير للمشاريع العقارية في المقابل اغفل هذه الخاصية للترقية العقارية في المادة 14 عند تطرقه لتعريف نشاط الترقية العقارية.

¹ أو محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11/04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2015 ،ص.21

لهذا يمكن تعريف نشاط الترقية العقارية على النحو التالي "يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون المرقي العقاري، مجموع العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية أساسا محلات ذات استعمال سكني يمكن أن تشمل معها بصفة ثانوية محلات ذات استعمال مهني أو حرفي أو تجاري.

كما يشمل مجموعة عمليات تعبئة الموارد المالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية"، وهذا هو الأرجح ما قصده المشرع بأن يكون نشاط الترقية العقارية يتوقف على وجود أشخاص تتوفر فيهم المؤهلات الضرورية لممارسة هذا النشاط،¹ وهذا ما يتطابق مع التعريف الذي جاء به الأستاذان

Philippe JESTAZ و Philippe MALINVAUD أن الترقية العقارية "نشاط يتعلق بإنجاز

عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية"²

فمناطق اعتبار العمل ترقية عقارية، واعتبار القائم به مرقيا عقاريا هو مدى توفر مجموعة من الأعمال التي يتكون منها عمل هذا الشخص، بحيث تتوفر صفة المرقي العقاري على توفرها وجودا وعدمها، وهي الأعمال الآتية :

- اخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الانجاز وتكون المبادرة في التفكير في العملية والتخطيط لها والبدء في أولى مراحلها، أما العناية فهي الوقوف على العملية و توجيهها.

- قيامه مباشرة أو بواسطة الغير بكل أو بجزء من العمليات الضرورية التي يتطلبها المشروع، التعاقد مع المقاولين والمهندسين، والمشرفين وغيرهم ممن يتدخل في البناء بموجب عقد مقاول.³

بناء على ما تقدم نلاحظ أن المشرع خطى خطوة إيجابية بإزالة الغموض الوارد ما بين النص المكتوب باللغة الفرنسية والنص المكتوب باللغة العربية في المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، وصححه من خلال القانون رقم 04/11.

كما أعطى المشرع الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني على حساب المحلات التجارية وحذف المحلات الصناعية التي كان قد نص عليها في المرسوم التشريعي رقم 03/93.

¹ او محمد حياة، مرجع سابق، ص. 23.22

² Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition, Dalloz, Paris, 1995, p23.

³ وليس فتحي، المرجع السابق، ص 10.

وقد وسع المشرع من نشاط الترقية العقارية ليشمل جميع المشاريع العقارية المتمثلة في العمليات المتعلقة بالبناء، الترميم، التجديد، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما في ذلك تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

لقد عرفت الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين، بحيث كانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07/86 تخضع إلى أحكام القانون المدني، وذلك تماشياً مع سياسة الدولة آنذاك، والتي كانت تهدف إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل إعادة البيع أو تحقيق الربح، ولكن لأسباب تم ذكرها سابقاً، ألغى المشرع هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93، وبإلغائه الغيت الصفة المدنية على نشاط الترقية العقارية، وأضفى الطابع التجاري على أعمال المرقي العقاري، وأبقى على هذه الصفة في ظل قانون رقم 04/11.

أولاً: الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية:

أعطى المشرع في ظل قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة، حيث انه يمنع على الأشخاص الموصوفين بأنهم تجار ممارسة هذه المهنة، وهذا نتيجة السياسات المنتهجة من طرف الدولة، والتي تهدف أساساً إلى القضاء على أزمة السكن وليس التشييد و البناء والبناء من أجل البيع أو من أجل تحقيق الربح، إذ كان ينظر عمليات البناء من الجانِب الاجتماعي أكثر منه من الجانِب الاقتصادي، ولذلك كانت تتم عمليات البناء وفقاً لأحكام القانون المدني.¹

كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب قانون 04/11 فيما يخص عمليات والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، و يقصد بالمشاركين الأشخاص الذين يتدخلون من أجل القيام بأحد الأعمال التي تدخل في نطاق نشاط الترقية العقارية من أجل تلبية حاجتهم الخاصة، فتتسم أعمالهم هذه بالطابع المدني كونها لا تهدف إلى تحقيق الربح، كما هو الحال بالنسبة للمرقي العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري لصالحه دون أن يتوجه به للبيع أو الإيجار.²

¹ صالح الواسعة، "دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر"، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر-الواقع والأفاق"،

جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ليومي 27 و28/02/2012 ص 227.

² المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93/03، سالف الذكر.

-راجع المادة 2 من الأمر 75/59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري،

ثانيا: الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية:

لقد أضفى المشرع الجزائري في ظل المرسوم التشريعي 03/93 الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية، حيث اعتبرت المادة الثانية من هذا المرسوم المتعاملين في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لأجل تلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين فيها. فمن خلال هذه المادة يتضح لنا أن المشرع قد تبني النظرية الموضوعية في اعتبار أعمال المرقي العقاري عملا تجاريا بحسب الموضوع، وقد تبني المشرع نفس الموقف فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري في قانون 04/11، إذ اعتبره تاجرا في نص المادة 19 والتي تنص "يسمح لكل شخص طبيعى أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية".¹

موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون".

كما أن إضفاء الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن تبيان المركز المالي للتجار وما عليه من الديون المترتبة عن مزاولتهم الأعمال التجارية، حيث يتم مراقبة نشاطات الترقية العقارية عن طريق هذه الدفاتر التي يلتزم الأشخاص القائمين بها بإمسائها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا، وبما أن الأعمال التجارية تخضع لاحكام الإفلاس التسوية القضائية كيفية مزاوله النشاط والشروط الواجب توافرها في مباشرة واحتراف النشاط، فإن نشاطات الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا هي الأخرى تخضع بدورها إلى هذه الشروط والأحكام نفسها.²

المطلب الثاني: التطور القانوني للترقية العقارية

لقد تم تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص القانونية والتي سرعان ما يكشف التطبيق الميداني قصورها مما يدفع بالمشرع الى الغائها واستبدالها بنصوص بديلة محاول الاستفاد من اخطاء التطبيق الميداني لتستقر اخير على قانون اكثر تحكّم وتنظيم لهذا النشاط ويبقى التطبيق العملي له خير كاشف لنجاعته. وعليه ارتأينا ان نقسم مبحثنا هذا الى ثلاثة فروع:

¹ المادة 19 من نفس القانون

² او محمد حياة، المرجع السابق، ص 29.30

الفرع الأول: يضم اهم الاحكام التي جاء بها القانون 07/86

اما الفرع الثاني سنتطرق الى الاحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03/93

اما الفرع الثالث سنتعرف على القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية .

الفرع الأول: اهم الاحكام التي جاء بها القانون 07/86¹

احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية وكذا تمويل عمومي، في ظل غياب الوسائل التقنية والتنظيمية لإنجاز وتسيير المشاريع السكنية اضافة الى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة، نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر منتصف الثمانينات، في ظل تزايد سكاني ونزوح ريفي نحو المدن. مما وسع الفجوة بين المطلوب والمعروض من السكن. ولعلاج هذه المشكلة اصدر المشرع الجزائري قانون الترقية العقارية 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 محاولا ايجاد حل للمشكلات التي بدأت تطرح في مجال السكن. و ذلك بتشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء .

ولكنه حصر مجال الترقية العقارية في مجالات ضيقة حيث قصره على المحلات السكنية الموجه للبيع اساسا وإنجاز المحلات التجارية والمهنية بشكل ثانوي مما حدا من تنميته و تطوره. كما انه لم يجرر المبادرة الخاصة بصفة كلية حيث كانت الترقية العقارية من احتكار الشخص المعنوي التابع للقطاع العام بالرغم من فتح المجال امام الخواص، بسبب الالتزامات التي يفرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية والتي شكلت عائقا أمام المتعاملين الخواص في الترقية العقارية. واصبحت احكام القانون 07/86 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة التي انتهجتها الجزائر حيث ان دستور 1989 جاء بنظام جديد اعلن عن اعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجالات تدخلها. ليفتح المجال امام القطاع الخاص على اساس المنافسة الحرة وتحديد المعاملات العقارية ومنع احتكارها من طرف المجالس الشعبية البلدية.²

مما حدى بالمشرع الى الغائه واستبداله بالمرسوم التشريعي 03/93 بغية الاستجابة

للتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية المستجدة. وكذا اعطاء نفس جديد لموضوع الترقية العقارية لحل مشكلة السكن التي بدأت تتفاقم أكثر مستفيدا من اخطاء القانون 07/86 وما اعتراه من نقائص اثناء التطبيق وما طرح من اشكاليات.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 10 مؤرخة في مارس 1986

² اسماعيل شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية). دار هومة. الجزائر 1330 ص 11

الفرع الثاني: اهم الاحكام التي جاء بها القانون المرسوم التشريعي 03/93

جاء المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري¹ والذي الغى بموجب المادة 30 منه القانون 86-07 السالف الذكر ويعتبر المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية، خاصة في ظل العراقيل والصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق وهو ما تكرس بصدور هذا المرسوم الذي نص على مجموعة من الإجراءات التي سمحت بفتح الباب واسعا امام المتعاملين الخواص للمشاركة في بناء السكنات واستحداث تقنيات جديدة .

وقد اعتبر المرسوم التشريعي 03/93 بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركة المرقين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية التي اخذت مسار وبعدا ايجابيا²، ومن خلال الاحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03/93 نلاحظ ان هناك تغير في مفهوم الترقية العقارية من النظرة ذات الطابع الاجتماعي التي تهدف الى اشباع حاجات سكنية الى هدف اشمل هو الجمع بين الطابع الاجتماعي و الاقتصادي،

ذلك بفتح مجال الاستثمار الذي كان حكرا على الدولة و ادخال القطاع الخاص في مشروع الترقية العقارية في ظل التوجه نحو اقتصاد السوق مما يؤثر على الطبيعة القانونية الاطراف هذا النشاط.

وقد جاء هذا المرسوم بجملة من الاحكام اهمها الغاء القيود الواردة على الايجار في القانون المدني كإلغاء التجديد الضمني وحق البقاء في المكنة .واحاطته بالعديد من الضمانات.

تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بالترقية العقارية. حيث تم إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء قام بها القطاع العام او الخاص. الغاء التجديد الضمني وانشاء حق الشفعة للمستأجر.

كما تطرق الى الأملاك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون 01/81

غير ان الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي للمرسوم و التي تعتبر إطار قانوني جديد صدر من اجل إحداث تطور و تقدم في مجال الترقية العقارية و بصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي سلبيات قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية .

حيث جاء بصياغة مخالفة له و أحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل قانون 07/86

من خلال ما يلي:

¹ الجريدة الرسمية، مرجع سابق.

² شعوة مهدي. مرجع سابق ص 63.62.

فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص بعد ما كان في السابق يعني من احتكار القطاع العام حيث نص في المادة 03 كل شخص معنوي وطبيعي (عام و خاص) سمح لهم بالترقية العقارية دون ان يحصره في الشخص المعنوي.¹

1-إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء عام او خاص باستثناء الأشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لفائدتهم الخاصة وبالتالي يتمتع المتعامل في الترقية العقارية بصفة التاجر، مع الغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية التي كان يشكل عائقا أمام المتعامل للترقية العقارية.

2-توسيع مجال الترقية العقارية و عدم حصره في مجالات ضيقة من شأنه ان يحد من تنميته و تطوره.² حيث لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على النجاز بل اصبح يتضمن كل العمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك المخصصة للبيع او الايجار لتلبية اعمال خاصة او ذات استعمال سكني او مخصصة لنشاط حرفي او صناعي او تجاري .

مع إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في المكنة الممنوح للمستأجر و ذلك لتحفيز المتعاملين في الترقية العقارية من اجل اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن.³

ورغم سمو اهداف المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم النتائج الايجابية التي تم تحقيقها، الى انه احتوى على العديد من النقائص مردها الى غياب سياسة واضحة ومتكاملة الجوانب و الابعاد عند صياغته وكذا حداثة هذا النشاط في الجزائر.⁴ مما حدى بالمشروع الى الغائه واستبداله بالقانون 04/11

الفرع الثالث: القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية

باعتبار القانون 04/11 الجديد المؤرخ 2011/02/17 في المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ففزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص. حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على ابراز جميع الاجراءات الجديدة والتي تم اغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق اكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري.⁵

¹ إيمان بوسنة. النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر. رسالة ماجستير. جامعة محمد خيضر. بسكرة 2008/2009. ص.39

² اسماعيل شامة. مرجع سابق. ص.128

³ نفس المرجع. ص.128

⁴ إيمان بوسنة الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري. اطروحة دكتوراه. بسكرة جامعة محمد خيضر. بسكرة 2016/2017. ص.4

⁵ شعوة مهدي. مرجع سابق. ص.4

وقد نصت المادة 2 من القانون على انه " يهدف هذا القانون في اطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية الى ما يلي:

- تحديد الشروط التي يجب ان تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تحديد قانون اساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العالقات بين المرقيين والمقتنين .
- تأسيس امتيازات واعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية".¹

¹ النوعي احمد، مجلة افاق علمية، المرجع السابق ص 240

المبحث الثاني: العقود والوسائل المتطلبية في تنظيم وتطوير الترقية العقارية

ان نشاط الترقية العقارية يتطلب الكثير من الوسائل والامكانيات المعتبرة من اجل تطوير هذا المجال البالغ الاهمية خاصة في قطاع السكن وهنا يبرز دور المرقى العقاري في تنظيم وتطوير الترقية العقارية ويتجسد ذلك من خلال ابرام التصرفات القانونية خاصة مع المستفيد وهو ما سنتناوله في المطلب الاول بالاضافة الى الوسائل التي يعتمد عليها في تمويل هذا النشاط وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني

المطلب الأول: العقود المتطلب اعدادها في العمليات التي تشملها الترقية العقارية

ان دور المرقى العقاري يظهر كذلك في التصرفات القانونية المتمثلة في القيام بابرام عقود البيع والايجار والتي ينتج عنها انتقال الملكية العقارية من المرقى الى المكتتب بشكل نهائي ورسمي وفق الاجراءات والاحكام التشريعية المعمول بها وهو ما سنتناوله في مبحثنا هذا.

الفرع الأول: عقد بيع عقار مبني

1-تعريفه:

إن عقد بيع العقار المبني النهائي قد عرفه القانون رقم 11-04 وفق المادة 26 الفقرة 01 منه كما يلي: "عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة¹."

نفهم من خلال نص هذه المادة بأن عقد بيع عقار مبني هو عقد شكلي يستلزم إفراغه في شكل رسمي لأنه يصب على بيع عقار، كما أنه يتضح لنا بأنه عقد ملزم لجانبين حيث يلتزم المرقى العقاري بصفته البائع بنقل ملكية العقار بكل حقوقه الاصلية(حق الإلتفاع- الإستعمال- التصرف)، وحقوقه التبعية (الرهن- التخصيص) إلى مقتني العقار بصفته المشتري مقابل إلتزام هذا الاخير بتسديد سعر العقار.

2-/-خصائص عقد بيع عقار مبني:

*عقد ملزم لجانبين: هو من العقود التبادلية فيقع على عاتق المرقى العقاري تحويل ملكية العقار المتفق عليه في عقد البيع، مقابل ثمن نقدي يلتزم به المشتري

*عقد شكلي: خلافا للعقد الرضائي فإن العقد الشكلي يستلزم افراغه في شكل رسمي وتسجيله وشهره.

*عقد ينصب على محل موجود: خلافا لعقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق اللذان ينصبان على محل قابل للوجود، فإن عقد بيع عقار مبني ينصب على محل موجود وقت التعاقد.

¹ انظر المادة 26 فقرة 1 من القانون رقم 04/11، المرجع السالف الذكر.

***عقد محدد**: فهو يختلف عن العقود الإحتتمالية بحيث يطلع المشتري على العقار محل التعاقد كما يتفق المتعاقدين ويحددان ثمن المبيع¹.

الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم

1-تعريفه: عقد البيع على التصاميم هو ذلك العقد الذي يضبط العالقة التعاقدية بين المرقى العقاري والمقتنين الراغبين في إقتناء عقار في طور الإنجاز، ويحدد المشرع دفع الثمن فيه عن طريق التسبيق بالموازات مع تقدم وتيرة الإنجاز ويجرر في الشكل الرسمي، كما أنه يخضع لاجراء التسجيل والإشهار ، وتنتقل فيه الملكية من المرقى إلى المقتني على مرحلتين، تتم في² المرحلة الاولى تحويل البناء الارضية التي شيد عليها البناء، ويصبح المقتني بذلك مالكا لحق الرقبة دون حق الانتفاع و الاستغلال و الاستعمال، يمنح هذا النموذج للمقتني سلطة رهن العقار لضمان الاستفادة من قرض من أحد المؤسسات المالية، وهنا تكمن ميزة البيع على التصاميم، إذ من جهة يتحصل المشتري على مصدر التمويل ويسدده على أقساط لمدة طويلة المدى، ومن جهة أخرى، يتحصل المرقى على مصادر التمويل لإنجاز المشروع من قروض المقتنين التي تحول إلى المرقى العقاري من البنوك المؤسسات المالية مباشرة أو عن طريق الموثق محرر العقد³.

وفي المرحلة الثانية، مرحلة انتقال حق الانتفاع يتم العقد بموجب محضر يجره الموثق حضوريا بين طرفي العالقة، وذلك بغرض إثبات تسليم العقار والحيازة الفعلية⁴.
غير أن المشرع يشترط لاتمام إجراءات المرحلة الثانية إحضار شهادة مطابقة البناية للتصاميم و المخططات المصادق عليها عليها من طرف مصالح التعمير والبناء، وعدم إحضار هذه الوثيقة تشير الاشكالات وتتنسب في تأخير الحيازة الفعلية، مما يؤدي بالمقتنين اللجوء إلى العدالة.

2-خصائص عقد البيع على التصاميم:

***عقد ملزم لجانبين**: هو عقد تبادلي ملزم لجانبين لأنه يجعل على عاتق كل من البائع المكلف بإنجاز العقار وتحويل حقوق الأرض وملكيته بمقتضى هذا العقد ، وبالمقابل يلتزم المقتني بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز وهذا ما تضمنته نص المادة 28 من القانون رقم 04/11 .. " هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق

¹ او محمد حياة.المرجع السابق.ص54-55

² انظر المادة34 من القانون رقم04/11، المرجع.نفسه

³ انظر المادة36 من القانون رقم04/11، المرجع السالف الذكر.

⁴ انظر الفقرة 2 من القانون رقم04/11، المرجع.نفسه

الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازات مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز."

***عقد محدد:** لأنه يشتمل على خصائص العقد المحدد الذي يعرف على أنه العقد الذي تكون فيه التزامات وحقوق المتعاقدين معينة ومحددة وقت إبرامه، من خلال ما يلتزم به البائع ببناء البناية وفقا للآجال والمواصفات المحددة في العقد الذي يقابله الثمن من قبل المقتني.

***عقد مسمى:** التي خصها المشرع باسم معين، وينصوص تنظم أحكامه وتناوله المشرع الجزائري في أحكام القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

***عقد شكلي:**¹ حسب نص المادة 34 من القانون رقم 04/11 التي تقابل المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، حيث اشترطت هذه المادة في فقرتها الثانية زيادة على وجوب إعداد أو تحرير هذا العقد في الشكل الرسمي وخضوعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل لدى مصلحة التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية مشتملا في نفس الوقت الأرض والبناء المشيد فوقها، إتمام أو إستكمال هذا العقد بحضور رسمي يعد حضوريا وجاهايا بمعرفة الموثق الذي حرر العقد الأصلي، قصد معاينة أو إثبات الحيابة الفعلية من طرف المشتري وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية. في عقد البيع على التصاميم فلا يكفي تطابق الارادة لإنعقاده، بل يجب أن يفرغ في الشكل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم ((13/431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد بيع على التصاميم للأملاك العقارية"

***عقد زمني:**

إن هذا العقد هو عقد زمني يلعب فيه الزمن دور مهما في تنفيذ الالتزامات، إذ يستلزم على المرقي العقاري إتمام إنجاز المشروع خلال الأجل المحدد في العقد، كما أن الثمن المحدد وقت انعقاد العقد يمكن مراجعته بعد فترة زمنية وفق المادة 7 من المرسوم التنفيذي 431/13 المتعلق بتحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها² التي تحيلنا إلى المادة 38 من القانون رقم 04/11 إن المرسوم التنفيذي

¹ رباحي فاطمة. المركز القانوني للمرقي العقاري. مذكرة لنيل ش هادة الماستر في الحقوق. السنة الجامعية 2016/2017 ص73

² المرسوم التنفيذي. 431/13. المورخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد تشكيلة المجلس الاعلى لمهنة المرقي العقاري. ج ر 61 صادر بتاريخ 8 ديسمبر

رقم 431/13 ألقى بموجب المادة 08 منه¹ المرسوم التنفيذي رقم 94/58 المتعلق بنموذج عقد بيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.²

الفرع الثالث: عقد حفظ الحق

1- تعريفه تنص المادة 27 من القانون 04/11 المحدد لتنظيم نشاط الترقية العقارية،³ بأن عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق بدفعه هذا الاخير في حساب مفتوح بإسم صاحب الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على أن لا يتجاوز هذا الايداع نسبة 20% من قيمة ثمن العقار. ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد كيفية تحرير هذا العقد لا في الشكل العرفي لا في شكل آخر.

بالرجوع إلى العقود المشابهة له مثل عقد الوعد بالبيع، والعقد الواقف على شرط، عقد التسبيق والعقد التمهيدي، يصعب تشبيهه أو مقارنته بأحد هذه النماذج في التشريع الجزائري الحالي حيث أن عقد الوعد بالبيع في القانون الجزائري يخضع للشروط الموضوعية والشكلية مثله مثل عقد الاقتناء النهائي الذي يحرر في شكل العقد الرسمي أمام ضابط عمومي.

مع العلم أن المرقي العقاري لا يجوز له اللجوء إلى الافتراض من البنوك أو المؤسسات المالية في إطار البيع على التصاميم وهذا طبقا للمادة 36 من القانون رقم 04/11

الفقرة الثانية من نفس المادة،⁴ " يتم عقد البيع على التصاميم... بحضور يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية...".

لا يمكن كذلك أن نقارنه بعقد بيع عقار واقف على شرط، حيث أن هذا الاخير عقد رسمي نهائي ينتظر تحقيق الشرط بالشكل الايجابي أو السلبي. ويكون من الصعب اعتباره عقدا تمهيديا، إذ أن المشرع في قانون الترقية الحالي لم يمنحه هذه الصفة.

لقد ذهبت بعض التشريعات في القانون المقارن منها التشريع الفرنسي في قانون البناء والسكن

(Code de la construction et de l'habitation)

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94/58 المتعلق بنموذج عقد بيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية

² رباحي فاطمة. المرجع السابق. ص. 73

³ انظر المادة 27 من القانون رقم 04/11، المرجع السالف الذكر

⁴ انظر الفقرة 2 من المادة 36 المرجع نفسه

إلى اعتبار عقد حفظ الحق عقدا تمهيديا. (**Contrat préliminaire**) واتخذ المشرع الجزائري نفس الموقف في قانون الترقية العقارية رقم 07/86 في المادة 31 منه إذ نصت¹ "يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عرفي ويخضع لاجراء التسجيل". ولم يأخذ المشرع في القانون الحالي رقم بهذه الاجراءات.

و لا يمكن كذلك مقارنة عقد حفظ الحق بعقد تسبيق على اقتناء عقار وهو عقد غير مسمى وغير مقنن بالرغم من أنه يشابه أكثر من غيره عقد حفظ الحق.

وما يمكن استخالسه في هذا المجال أن عقد حفظ الحق يصعب استعماله في الطرف الحالي حيث أنه لا يخدم مصلحة المرقي العقاري الذي هدفه الحصول على التسيقات من المقتنين لتمويل مشروع البناء و لا يخدم كذلك مصلحة صاحب حفظ الحق حيث أنه سيجمد مبلغا من المال إلى مدة زمنية غير محددة. وفي حالة فسخ العقد سيخسر نسبة 15 % من المبلغ المدفوع والمقدر ب20 % من القيمة التقديرية لثمن العقار.

وبهذا الشكل سيكون هذا العقد مصدر خالفات بين المرقي وصاحب حفظ الحق دون تحديد المسؤوليات ودون قواعد تعتمد عليها الجهات القضائية لحل النزاعات.

2- خصائص عقد حفظ الحق:

***عقد ملزم لجانبيين:** إن عقد حفظ الحق من العقود التبادلية، يرتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين، فيلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار مقرر بناؤه وفي طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور إنجائه وفي المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يودع في حساب خاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

***عقد غير ناقل للملكية:** إن عقد حفظ الحق لا يخضع لاجراء الشهر العقاري بالرغم من أنه ينصب على عقار وفقا لنص المادة 33 من القانون رقم 04/11 "يتعين على المرقي العقاري بع ثلاثة اشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"²

ويعتبر هذا الاجراء من أهم خصائص عقد حفظ الحق والذي يميزه عن البيوع العقارية ، بحيث أن المرقي العقاري يبقى مالكا للعقار محل الحفظ إلى حين إنجاز البناءة أو لجزء منها وبتسديد صاحب حفظ الحق السعر الكلي للبيع يتم العقد الناقل للملكية أمام الموثق

¹ انظر المادة 31 من القانون 07/86 المرجع السابق

² انظر المادة 33 من القانون 04/11 المرجع السابق

* عقد رسمي: في ظل القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية رغم تعرضه لعقد حفظ الحق، إلا أنه لم يتعرض للشكل القانوني الذي يجب أن يكون عليه هذا العقد صراحة بل يمكن استنتاج ذلك من خلال المادة 30¹ منه والتي تنص على العناصر الواجب توافرها في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق والمتمثلة في أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء وهي العناصر المدرجة في النموذج المعتمد للعقدين طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 431/13، وهي عناصر تدرج في عقد رسمي.

المطلب الثاني: الوسائل المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية كآلية لتطويره

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات باللجوء الى الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية وهي المصادر التي يلجأ اليها المرقي العقاري كمصدر تمنحه له البنوك والمؤسسات المالية في شكل قروض من اجل اتمام مشاريعه المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وهو ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: البنوك

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، فهناك بنوك متخصصة في مجال العقار ومن أهمها بنك التنمية المحلية، كما أن هناك بنوك أخرى غير متخصصة في مجال العقار، إلا أنها تلعب دورها في تمويل الترقية، أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية و تحديدا مجال تمويل السكن، إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب المنافسة إلى السوق العقارية، خاصة بعد دخول بنك التنمية المحلية BDL، والبنك الخارجي الجزائري BEA، والبنك الوطني الجزائري BNA.. الخ.

اولا: بنك التنمية المحلية (BDL)

1: نشأته

انشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85/85 المؤرخ في 30 افريل 1985 المتضمن انشاء بنك التنمية المحلية وتحديث قانون اساسي حيث تنص المادة 1/1 منه² على: " ينشأ بنك للايداع و الاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار اليه في صلب النص بـ "البنك" ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما يعد

¹ انظر المادة 30 من القانون 04/11 المرجع نفسه

² بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص.78

تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والاحكام التشريعية المعمول بها على عقود ووسائله و هيكله وأعماله، إلى جازب احكام القانون الأساسي الذي ينظمه".¹

2: مهامه

حددت المادة 4 من المرسوم 85/85 سالف الذكر²، مهام البنك حيث تنص: "تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع اشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية اقتصادية واجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكاف على المنصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل⁽¹⁾:"

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والموضوعة تحت وصاية الولايات و البلديات.
 - عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
 - العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
 - المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك الأخرى.
- من خلال الصلاحيات السابق ذكرها، يتضح لنا أن بنك التنمية المحلية غير متخصص في مجال العقار، إلا أنه في سنة 2000، دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن مرجعا له.

ثانيا: البنك الوطني الجزائري (BNA)

1: نشأة البنك الوطني الجزائري

أنشئ هذا البنك بموجب الأمر رقم 66 - 187 بتاريخ 13 جوان 1966 وقد اعتبر البنك الوطني الجزائري أداة للتخطيط المالي ودعمه للقطاع الاشتراكي والزراعي أما يهدف إلى تنفيذ خطة الدولة في التمويل (القصير، المتوسط، طويل المدى).

¹ او محمد حياة، مرجع سابق، ص ص 81 - 80

² مرسوم 85-85 مؤرخ في 30 افريل 1985 متضمن انشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية جزائرية عدد 19.

2: مهام البنك الوطني الجزائري

- يمارس البنك الوطني الجزائري كل أنشطة بنك الودائع، مع تقديم الخدمات المالية للمؤسسات ومعالجة كل العمليات البنكية، لاسيما:
- استقبال الودائع من الجمهور عن طريق الحساب أو غيره، تحت الطلب أو لأجل، إصدار السندات الخزينة... الخ.
 - تسديد واستقبال كل المدفوعات النقدية أو عن طريق: الشيك، التحويل، وضع تحت التصرف، رسائل القرض، الاعتماد بالتحويل عن بعد، وغيرها من العمليات البنكية.
 - تنفيذ بوجود ضمان من البنك أو عدم وجوده كل عمليات القرض لحساب مزشآت مالية أخرى أو لحساب الدولة وكذا توزيع كل الإعانات من الأموال العمومية ومراقبة استعمالها.
 - تمويل بكل الطرق عمليات التجارة الخارجية.
 - استقبال الودائع في شكل قيم وسندات.
 - استقبال وتسديد كل الأوراق التجارية المسلمة للقرض أو للاخصم كمبادلة، السند لأمر، الشيك، الفواتير و الوثائق التجارية.
 - تاجير كل حجرات الصندوق.
 - أداء دور وسيط لشراء واكتتاب أو بيع كل الأوراق العمومية أسهم وسندات والمعادن الثمينة.
 - تأمين خدمات الوكالات البنكية المنشآت الرسمية+ للقرض.

الفرع الثاني: الصناديق CNEP الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط¹

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين لنشاطات الترقية العقارية منذ تاسيسه بموجب قانون رقم ، بحيث تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي،² ويعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، ويطبق عليه القانون التجاري، وقد تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من صندوق إلى بنك،³ حيث تخصص أكثر في تمويل البناءات لاسيما انجاز الأملاك العقارية وتجديدها. ويصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- في حدود 80 بالمائة من القيمة الاجمالية للمشروع، ويمكن أن يصل إلى 90 بالمائة ايضا

¹ المادة الأولى من قانون رقم 64 /277 ، المؤرخ في 10/08/1964 ، المتعلق بتاسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26، صادر في 25/08/1964.

² المادة 2 من قانون رقم 64/277 السالف الذكر.

وتتمثل صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط كعمول لنشاطات الترقية العقارية والمحددة في قانون **277/64** المتعلق بتأسيسه، بموجب المادة **08** منه الوارد تحت عنوان نشاطات الصندوق في:

- تركيز التوفيرات التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق.
- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد بها تشجيع السكن.
- التدخل لتسهيل تمويل البناء السكني خاصة في إطار برنامج السكن نالريفي الذي تنفذها الجماعات المحلية.
- منح أو يمارس العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاصة بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان الرهن أو مقابل إعطاء أي دين مضمون برهن وتعزيز كل رهن للبناء.
- شراء بعض أو كل دين موثوق برهن مع ضمان حسن الوفاء أو بدون ذلك وشراء كل دين ناتج عن قرض للبناء.
- منح قروض وتسيقات ذات صيغة اجتماعية مع أخذ الاحتياطات الشديدة والكيفيات التي يحددها مجلس الإدارة ويصادق عليها وزير الاقتصاد الوطني.

2- الصندوق الوطني للسكن (CNL)

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم **144/91** المؤرخ في **12** ماي **1992**¹، على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري²، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي³ ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقته مع الغير⁴. ولقد حددت المادة **3** من المرسوم التنفيذي **11/94**، مهام هذا الصندوق المتمثلة في:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تاهيل إطار المبنى وصيانتته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

¹ مرسوم فيدي تن رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991، متضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25.

² نص المادة الأولى من نفس المرسوم رقم 91-144 سالف الذكر .

³ نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 12 ماي 1991 متضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد

⁴ نص المادة 4 من نفس المرسوم رقم 91-145 سالف الذكر .

- ترقية كل اشكال تمويل الاسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير الموارد الميزانية وتعبئتها.

- وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بما يأتي:

المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي. إنجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن.

كما يتولى هذا الصندوق ضمان تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع، ما يلاحظ على الصندوق الوطني للسكن أنه يعمل على ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي وتحديد سياسة تمويله، والذي يعد هو الآخر من بين نشاطات الترقية العقارية فهو يعني بأصحاب الدخل المحدود لإعانتهم ماليا من أجل الحصول على سكن من هذا الطابع الاجتماعي عن طريق تقديم مساعدات مالية وتخفيض نسبة الفوائد، وتمديد مدة تسديد القرض.¹

الفرع الثالث القروض

1-تعريف القرض العقاري: تتنوع تعريفات القرض بين المفهوم الاقتصادي له والمفهوم القانوني، فيعرف القرض اقتصاديا انه «عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية من النقود وذلك مقابل فائدة»²

أما تعريفه القانوني فهو كالتالي "القرض هو عقد يستلم فيه احد الأطراف "المقرض" من الطرف الآخر "المقترض" بشيء يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه ان يردده".³

وعرفه المشرع في المادة 450 من ق م ج "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرداليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع و الصفة".

والملاحظ أن القروض الاستهلاكية التي تطرق اليها المشرع في نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري، لا تشكل إلا نوعا واحدا من أنواع القروض التي تمزحها البنوك و المؤسسات المالية، وهي تختلف عن

¹ المرسوم التنفيذي رقم 308-94 مؤرخ في 4 أكتوبر 1994 محدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، جريدة رسمية جزائرية عدد 66.

² عيسى بخيث، طبيعة عقد الإيجار التمويلي و حدوده القانونية -دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2010/2011، ص.52

³ بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 6.

القروض العقارية لأن هذه الاخيرة ذات طبيعة خاصة تستمدتها من الطبيعة الخاصة للعقار و النشاط العقاري في حد ذاته.

فالقرض العقاري عقد يلتزم المقرض "مؤسسة القرض" بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض "الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية" ليستعمله في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض و بدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال و بالكيفية المحددة في العقد.

توجه القروض الممنوحة لتمويل السكن سواء للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وتتم الية القرض حسب معايير تحددها المؤسسات المالية والبنوك المقرضة من حيث مبلغ القرض، مدة القرض، نسبة الفوائد، كما يمكن للأفراد الحصول على قرض من اجل البناء الذاتي أو لشراء مسكن منجز أو في طور الانجاز.

وقد أكدت الدراسات التي أجراها مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسات ترقية السكن العائلي في سنة 1999 أن 28 بالمائة فقط من طالبي السكن باستطاعتهم شراء مسكن بأموالهم الخاصة.¹

تتميز القروض الموجهة للبناء الذاتي بأنها طويلة المدى حيث تتراوح بين 15 و 20 سنة وقيمة القرض لا تغطي سوى 60 إلى 70 بالمائة من قيمة العملية الممولة. وتكون القروض الموجهة للحصول على مسكن جديد، طويلة المدى حيث تصل مدتها إلى 25 سنة، وتغطي قيمة القرض حتى 80 بالمائة من ثمن المسكن، و يتم تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية تتراوح قيمة كل قسط بين 30 و 40 بالمائة من الدخل كحد أقصى.²

أما فيما يخص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية، فإنها تتميز بقيمة القرض المرتفعة، كما أنها قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى، وتحديد نسبة التمويل فيها في غضون 80 إلى 90 بالمائة من قيمة المشروع، وتشتط أن لا تقل نسبة مشاركة المرقي العقاري عن 10 بالمائة من قيمة المشروع.³

وفي حالة ما إذا كان المشروع مخصصا أي خصص كل مسكن لمستفيد معين، فإن المساهمة الشخصية للمتعامل تقدر ب 20 بالمائة من التكاليف، بما فيها الأرض محل الانجاز والدراسات الاولية. و في هذه الحالة يتوجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين ال 50 بالمائة على الأقل من السكنات -بناء على

¹ بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص. 228.

² نفس المرجع، ص. 230 - 229.

³ انظر الموقع الرسمي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط. www.gnep.djweb.dz

التصاميم- مع تسبيقات تقدر 20 بالمائة على كل مسكن، وتكمل القيمة المتبقية بقرض عقاري قد يصل إلى 70 بالمائة من قيمة المشروع.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع دور الممرقي العقاري في تنظيم و تطوير الترقية العقارية تبين لنا ان هذا الاخير له تأثير ملحوظ في السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية. خاصة انه يعول عليه كثيرا نظرا لموقعه الحساس في هذا المجال الذي يحتاج الى تنظيم وهيكله خاصة بعد تزايد الطلبات على السكن نتيجة تزايد عدد السكان وتوسع مجال الاستثمار في ظل تبني الدولة لسياسة اقتصادية لم تثبت نجاعتها بعد وتبعاً لهذا تدخل المشرع الجزائري بسن مجموعة من القوانين لتأطير مهنة المرقى العقاري تتجلى في تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري يضبط بموجبه العلاقات بين الاطراف ويحدد المهام و الصلاحيات حيث أطلق على القوائم بنشاط الترقية العقارية تسمية مرقى عقاري واعتبره تاجر والعمل الذي يقوم به عمل تجاري بحسب الموضوع بعدما كان يطلق عليها في ظل القانون رقم 07/86 تسمية مكتب أين اعتبر عمله مدني، وتسمية متعامل عقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي كيفه على أنه تاجر والعمل الذي يقوم به تجاري بحسب الموضوع. ولقد قد أرسى المشرع الجزائري قواعد وأحكام في ظل القانون رقم 04/11 وذلك لغرض رفع الغموض والتداخل الذي كان سائدا في ظل القوانين السابقة. حاول من خلالها إيجاد الكثير من الحلول للعقبات التي حالت دون تحقيق القوانين السابقة هدف الرقي بالعقار الحضري ولعل أهمها كان فسح المجال للقطاع الخاص لاقتحام مجال انجاز السكنات وغيرها من العمليات العقارية التي جاء بها هذا الأخيرة والتي باتت من المجالات الأكثر اتساعا في مجال الاستثمار خاصة وإن المشرع أكد على الطبيعة التجارية لكل العمليات المتعلقة بالترقية العقارية مما ساهم بشكل كبير في دفع عجلة الاستثمار في قطاع الترقية العقارية و قطاع السكن. وعليه نصل الى بعض النتائج منها:

- ويسع مجال الترقية العقارية وبالتالي فسح المجال أمام المرقى العقاري لاقتحامها وتحقيق الربح من خلال

-إضفاء الطابع التجاري سيكون له أثار قانونية متميزة خلصة في الآليات القانونية التي يعمل في إطارها المرقى العقاري من حيث الدعم المالي من طرف الجهات الأخرى الفاعلة كصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

-ان نشاط الترقية العقارية عرف قفزة نوعية و إعادة تنظيم بفضل القانون رقم 04/11. الذي فتح المجال امام المرقين العقاريين العموميين و الخواص من خلال تنظيم هذه المهنة جعله يساهم بشكل كبير في دفع عجلة الاستثمار في قطاع الترقية العقارية و قطاع السكن

خاتمة

-اعتبار التمويل احد الاستثمارات في اطار الترقية العقارية جعل الكثير من الهيئات المالية تهتم بهذا القطاع وعلى رأسهم البنوك التجارية و بعض المؤسسات المالية.

-اعتبار القرض العقاري كآلية مثالية لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية عن طريق التنوع في القروض العقارية الممنوحة من طرف الهيئات المالية ، مما ساعد على استثمار اموال ضخمة و تنشيط القطاع المصرفي.

في ختام هذه الورقة البحثية يمكن القول ان نشاط الترقية العقارية ليس فقط عملية انجاز المشاريع العقارية في اطار الترقية العقارية فقط بل يتعداها الى ادارة هذه المشاريع و تمويلها بمبادرة من المرفي الذي يتولى هذه المهمة وعليه فان تطوير هذا المجال لا بد ان يكون له اثر جد ايجابي في ترقية و تطوير المخططات والمشاريع التابعة لنشاطات الترقية العقارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

* قائمة المصادر و المراجع

المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب:

-الأستاذة فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، إبن خلدون للنشر والتوزيع ، طبعة سنة 2003.

-إسحاق ابراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاهما في القوانين الجزائرية، طبعة 2008، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري.

-اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية). دار هومة، الجزائر، 1330

-بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دار الهدى للنشر والتوزيع، طبعة 2011.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد10 مؤرخة في مارس 1986

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

-علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر 2011.

-محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية . مصر 2006،

ب-الرسائل العلمية:

_اطروحات الدكتوراه:

-إيمان بوستة الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .اطروحة دكتوراه.بسكر جامعة محمد خيضر. بسكرة2016/2017.

-شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014_2015.

قائمة المراجع

-مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015 / 2016.

_مذكرات الماجستير:

-أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2015.

-إيمان بوسته. النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر.رسالة ماجستير.جامعة محمد خيضر. بسكرة 2008/2009.

-تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص) رسالة ماجستير ، كلية بن عكنون ، جامعة الجزائر، 2001_2002 .

-تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية-المتعامل الخاص- مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون مؤسسات، بن كعون، الجزائر، المرسوم التنفيذي رقم 91/147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 25

-فدحي ويس، المسؤولية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 1999.

ج-المجلات:

-النوعي احمد.الترقية العقارية في التشريع الجزائري.مجلة افاق علمية. المجلد: 11. العدد: 04. السنة 2019

-بخوش الهام.المرقي العقاري في التشريع الجزائري.مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية.جامعة باجي مختار - عنابة-.العدد13.

قائمة المراجع

د-الملتقيات:

- صالحى الواسعة، "دور المرقى العقارى فى حل أزمة السكن فى الجزائر، أعمال الملتقى الوطنى للترقية العقارية فى الجزائر-الواقع والأفاق"، جامعة قاصدى مبراح، ورقلة يومى 27 و2012/02/28.

ه-المراجع باللغة الفرنسية

-Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition , Dalloz, Paris, 1995,

و-النصوص التشريعية:

- قانون رقم 64 / 277، المؤرخ فى 10 / 08 / 1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط، ج ر عدد 26، صادر فى 25/08/1964.

- مرسوم تشريعى رقم 93/03 المؤرخ فى 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقارى، ج ر عدد14، صادر فى (03/03/1993ملغى).

- قانون رقم 04/11، مؤرخ فى 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد14، صادر فى 06/03/2011.

ي-النصوص التنظيمية:

- المرسوم التنفيذى رقم 94-308 مؤرخ فى 4 أكتوبر 1994 محدد لقواعد تدخل الصندوق الوطنى للسكن فى مجال الدعم المالى للأسر، جريدة رسمية جزائرية عدد 66.

- المرسوم التنفيذى رقم 12/85 المؤرخ فى 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجى الذى يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى، جريدة رسمية.عدد. 11.

-المرسوم التنفيذى رقم12-84 المؤرخ فى 20 فيفري سنة 2012 الذى يحدد منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى وكذا كفاءات مسك الجدول الوطنى للمرقين العقارين، الجريدة الرسمية المؤرخة فى 26 فيفري 2012 ، العدد 11.

قائمة المراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 91/148 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية عدد. 25.
- الأمر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري.
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ أالشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 04 جويلية 2001 جريدة رسمية رقم: 15 لسنة .2001.
- مرسوم 85-85 مؤرخ في 30 افريل 1985 متضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية جزائرية عدد 19.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991، متضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله وانشاء الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25.

فہرست المحتویات

الفهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
/	شكر وتقدير
/	الإهداء
6	مقدمة
9	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري
9	المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري
9	المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري
9	الفرع الأول تعريف المرقي العقاري
10	الفرع الثاني مهام المرقي العقاري
13	المطلب الثاني : شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري والتزاماته
13	الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري
16	الفرع الثاني : حقوق و التزامات المرقي العقاري
19	المبحث الثاني: أنواع المرقي العقاري وتمييزه عن المهن المشابهة له
19	المطلب الأول: أنواع المرقي العقاري
21	الفرع الأول: المرقي العقاري العام
21	الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص
22	المطلب الثاني: تمييزه عن المهن المشابهة له
23	الفرع الأول: تمييز المرقي العقاري عن المقاول
24	الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري
26	الفصل الثاني الإطار المفاهيمي لشاط الترقية العقارية
26	المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية
26	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية
26	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

30	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية
31	المطلب الثاني: التطور القانوني للترقية العقارية
32	الفرع الأول: اهم الاحكام التي جاء بها القانون 07/86
33	الفرع الثاني: الاحكام التي جاء بها القانون المرسوم التشريعي 03/93
35	الفرع الثالث: القانون 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية
36	المبحث الثاني: : القانونية و الوسائل المعتمدة في تنظيم وتطوير الترقية العقارية
36	المطلب الأول: العقود والوسائل المتطلبة في تنظيم وتطوير الترقية العقارية
36	الفرع الأول: عقد بيع عقار مبني
37	الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم
39	الفرع الثالث: عقد حفظ الحق
41	المطلب الثاني: الوسائل المعتمدة في تمويل نشاط الترقية العقارية كآلية لتطويره
42	الفرع الأول: البنوك
43	الفرع الثاني: الصناديق
45	الفرع الثالث: القروض
50	الخاتمة
55	قائمة المراجع
58	الفهرس

الملك

الملخص:

لقد نظم القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وجاء بخلاف القوانين السابقة التي كان يسودها الغموض، فعمد على ارساء تدابير واحكام تتعلق بمهنة المرقي العقاري سواء من حيث شروط الالتحاق و ممارسة المهنة والمهام المختلفة التي يقوم بها، وذلك بتوسيع صلاحياته بدا بالقبام ببناء مشاريع جديدة التي تتمثل في ترميم و إعادة تاهيل أو تدعيم بنايات، او تهيئة وتاهيل الشبكات قصد البيع او الايجار. وكذا يتولى مهمة التنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في اطار الدراسات و الابحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ إنجاز المشروع العقاري وتسييره. كما تظهر مهام المرقي العقاري من خلال التصرفات القانونية التي يبرمها من عقد البيع بأشكاله المختلفة، عقد بيع عقار مبني، عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، كما يبرز دوره ايضا بالاحد بزمام المبادرة في تمويل المشاريع وتسيير القطاع الذي يعرف انتعاش بفضل تظافر جهود الاطراف المتداخلة في نشاط الترقية العقارية.

Résumé:

La loi n° 11/04, qui régleme l'activité de promotion immobilière, a été régleme, et était contraire aux lois antérieures qui étaient ambiguës, et a établi des mesures et des dispositions concernant la profession de promotion immobilière.

Que ce soit en termes de conditions d'inscription, de pratique et de tâches diverses qu'il accomplit, en élargissant ses pouvoirs, il a commencé par construire de nouveaux projets, qui sont représentés dans la restauration, la réhabilitation ou la consolidation des bâtiments.

Ou la création et la qualification de réseaux à vendre ou à louer. Il coordonne également tous les processus impliqués dans les études, la recherche et la mobilisation de fon.

Et aussi la mise en œuvre et la conduite du projet immobilier. Les tâches de la propriété-bâtiment à travers les actes juridiques conclus par le contrat de vente sous ses différentes formes montrent également le contrat de vente d'un immeuble. Le projet fait partie du programme de développement et de gestion du projet, qui est également au cœur du développement et du développement du projet.