



جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## دور المرقى العقاري الخاص في قطاع السكن

إشراف الدكتورة:

- طواهرية كاملة -

إعداد الطالبة:

بوترعة زوليخة

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بن طيبة صونيا	أستاذة التعليم العالي	رئيسة
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر قسم - ب -	مشرفا ومقررا
منصوري نورة	أستاذ مساعد قسم - أ -	مناقشا

السنة الجامعية: 2022-2023





جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
تخصص: قانون عقاري  
بعنوان:

# دور المرقي العقاري الخاص في قطاع السكن

إشراف الدكتورة:

- طواهرية كاملة -

إعداد الطالبة:

بوترعة زوليخة

اللجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الاسم واللقب
رئيسا	أستاذة التعليم العالي	بن طيبة صونيا
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم - ب -	طواهرية كاملة
مناقشا	أستاذ مساعد قسم - أ -	منصوري نورة

السنة الجامعية: 2022-2023

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

(يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا  
الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ)

"سورة المجادلة، الآية 11"

سورة المجادلة، الآية 11

# شكر وعرّفان

الحمد و الشكر لله الذي وهبني القوة والمقدرة و يسر لي طريق النجاح  
لإتمام هذا العمل، وأتوجه بالشكر و التقدير والعرّفان إلى المشرفة الأستاذة  
طواهرية الكاملة على قبولها الإشراف على هذا البحث بالرغم من المسؤولية  
الملقاة على عاتقها و كثرة مشاغلها لسداد نصحتها وإرشادها.

كما أتقدم بجزيل الشكر والعرّفان إلى لجنة المناقشة التي خصت من  
وقتها الثمين لدراسة هذا البحث و مناقشته، فجزاهم الله و سدد خطاهم و  
بارك في عملهم.

كما أتقدم بوافر الشكر والعرّفان لجميع أساتذة كلية الحقوق جامعة العربي  
التبسي - تبسة - فلهم منا فائق الإحترام و التقدير.

# إهداء

إلى والداي حبا واحترامًا و عرفانًا بالجميل والفضل حفظهم الله و رعاهم وأمدهم في أعمارهم.  
إلى أخواتي الغاليات رياحين الحياة قطعة من قلب أمي منبع الصفاء و النقاء والأشياء  
الجميلة التي يحتاجها كوني ليزهر.

إلى أخي عضدي و سندي في الحياة هو نعمة من الله لا تحلو الحياة إلا بوجوده حفظه  
الله.

إلى الدكتور حسين سي السعيد الذي كان شعاره دوما التشجيع والتطلع إلى الأمام بالمضي  
في طريق العلم والإستزادة منه ، يعجز القلم عن إتيان كلمات تفي بحقه في المدح والثناء،  
أهدي عملي المتواضع إليه.

إلى زوج أختي و فلذات كبدها زينة الحياة الدنيا أسامة، محمد الطاهر، أنس الريان، خولة  
حفظهم الله ويسر خطاهم في دروب الحياة.

إلى أرواح أحبائي الغوالي الذين غيهم الموت رحمة الله عليهم.

زوليفضة.

قائمة المختصرات

- ق.م.ج.: القانون المدني الجزائري.

- ج: الجزء.

- مج: المجلد.

- ط: الطبعة.

- د.ت.ن.: دون تاريخ النشر.

- د.د.ن.: دون دار نشر.

- ع: العدد.

- ق.ت.: القانون التجاري.

- ج.ر.: الجريدة الرسمية.

- ص: الصفحة.

- ق.ع.ج.: قانون العقوبات الجزائري.



قائمة المختصرات

- ق.م.ج.: القانون المدني الجزائري.

- ج: الجزء.

- مج: المجلد.

- ط: الطبعة.

- د.ت.ن.: دون تاريخ النشر.

- د.د.ن.: دون دار نشر.

- ع: العدد.

- ق.ت.: القانون التجاري.

- ج.ر.: الجريدة الرسمية.

- ص: الصفحة.

- ق.ع.ج.: قانون العقوبات الجزائري.

# مقدمة

يعتبر السكن من أهم الانشغالات التي اهتمت بها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، حيث أخذت على مسؤوليتها مهمة إنجاز وتشيد المشاريع العقارية ذات الطابع السكني، والعمل على خلق آلية تمويل من طرف المؤسسات والهيئات العمومية ذات الصلة المباشرة بالموضوع، لكن مع احتكار الدولة لهذا القطاع واعتبارها الطرف الوحيد في الساحة العقارية المخول لها قانونياً القيام بعمليات البناء، أدى إلى زيادة الطلب على السكن باعتباره حق من الحقوق المكفولة دستوريا، ومطلبا اجتماعيا أساسيا للمواطن الجزائري، في ظل هذه الأوضاع عملت الدولة باعتبارها المهيمنة على هذا القطاع على تدارك الوضعية السكنية والعمل على إيجاد حلول جذرية للقضاء على أزمة السكن التي استفحلت ، فعمل المشرع على وضع تشريع يُفعل إمكانية إشراك القطاع الخاص للاستثمار في مجال السكن بموجب القانون 07-86 المؤرخ في: 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، من أجل تقليص دور الدولة في تغطية الطلبات المتزايدة على السكن، وهو ما جعل الدولة بالرغم من إمكانياتها المادية والمالية عاجزة عن تمويل المشاريع السكنية المبرمجة بصدد الإنجاز، إضافة إلى ذلك عمد المشرع في إطار تنظيمه لنشاط الترقية العقارية إلى استحداث متعامل جديد في هذا المجال لغاية تخفيف العبئ على الدولة من خلال المبادرة الخاصة بإنجاز المشاريع السكنية من خلال توفر جملة من الإمكانيات المهنية والقدرة المالية لغرض تمويل المشروع العقاري المنجز من طرفه، إلا أن لجوء بعض المرقبين العقاريين واعتمادهم على أساليب الغش والاحتتيال لتحقيق الربح المادي السريع، خلق مشكلة تفاقم سعر العقار السكني في السوق العقارية إلى الضعف مما صعب اقتنائه من طرف المقتني لذا تدخل المشرع بوضع إطار تنظيمي لمهنة المرقبي العقاري الخاص في الجزائر من خلال القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الذي عمل على تقنين هذه المهنة من خلال ضبط مضمون العلاقة بين المرقبي العقاري الخاص ووضع نظام قانوني أساسي ينظم شروط

ممارسة هذه المهنة.

## 1- أهمية الموضوع:

تكمن الأهمية العلمية لهذا الموضوع إلى إبراز إلى أي مدى وفق المشرع في إبراز التنظيم القانوني لنشاط المرقي العقاري الخاص في مجال السكن، باعتبارها من المهن المستحدثة، وإقرار الشروط التي يجب استيفائها في الشخص الطبيعي أو المعنوي لممارسة هذه المهنة، إضافة إلى بيان دوره في المجال الترقوي، إلى تحديد المسؤولية المترتبة عليه في حالة التخلف عن أداء التزاماته المهنية، إضافة إلى إثراء المكتبة القانونية لبحث أكاديمي جديد يشمل موضوع الترقية العقارية الخاصة.

أما الأهمية العملية فتكمن في إبراز الدور الجوهرى للمرقي العقاري الخاص في مجال السكن، من خلال المساهمة الفعالة في القضاء على أزمة السكن و مدى قدرة الكفاءة المهنية والمالية اللازمة لإنجاز المشروع العقاري السكني وفق المعايير التقنية المعمول بها، إضافة إلى ضبط العلاقة بين المتدخلين في مجال الترقية العقارية الخاصة وفق نظام قانوني تخضع له كل الأشخاص المهنية.

## 2- دوافع إختيار الموضوع:

الدافع من وراء اختيار هذا الموضوع يكمن في:

دوافع ذاتية وهو الرغبة في دراسة موضوع الترقية العقارية الخاصة و بالأخص موضوع المرقي العقاري الخاص من أجل التعمق في هذا الموضوع رغبة منا في إنشاء مشروع مهني شخصي يتمثل في فتح شركة ترقية عقارية، وذلك لا يتحقق إلا بدراسة الإمكانيات المتاحة للمرقي العقاري الخاص في تهيئة الموارد المالية الكافية للمشروع العقاري.

أما الدوافع الموضوعية لاختيارنا هذا الموضوع تكمن في إبراز دور المرقي العقاري الخاص في المجال السكني بعد استفحال ظاهرة أزمة السكن بالجزائر وعجز القطاع العام عن برمجة المشاريع السكنية التي تلبي احتياجات المواطن للسكن، إضافة إلى تفعيل دور الترقية

العقارية الخاصة من خلال مختلف القوانين والمراسيم التنظيمية التي أصدرت في هذا الموضوع وكذا تحديد أهم ما يترتب عليه من التزامات.

### 3- الإشكالية:

مما سبق يمكن أن نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط دور المرقى العقاري الخاص في مجال

العقاري السكني وفق الإطار التنظيمي الذي أقره القانون 11-04 ؟

و يمكن إدراج أسئلة فرعية:

✓ ماهي الطبيعة القانونية لنشاط المرقى العقاري الخاص و الشروط اللازمة لممارسة هذه المهنة؟

✓ ما مدى فعالية النصوص التنظيمية الذي وضعها المشرع في ضبط دور المرقى العقاري الخاص في مجال عمليات البناء ؟

✓ ما هي المسؤولية المقدره على على المرقى العقاري الخاص عند الإخلال بالتزاماته المهنية ؟

### 4- المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه الإشكالية فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي فيما يتعلق بوصف المفاهيم العامة كتعريف المرقى العقاري الخاص و شروط الالتحاق بالمهنة و طبيعته القانونية...

و وصف محتوى النصوص القانونية المنظمة لهذه المهنة ، إضافة إلى المنهج التحليلي الذي يبرز من خلال تحليل و مناقشة النصوص القانونية التي تم دراستها من أجل استخلاص دور المرقى العقاري الخاص، والمنهج التاريخي عند الحديث عن مراحل ظهور المرقى العقاري الخاص وكذا أهم التعديلات المتلاحقة التي مست هذا الموضوع

### 5- أهداف الدراسة:

نهدف من خلال دراستنا إلى:

التمييز بين الأشخاص المهنية المتدخلة في مجال الترقية العقارية الخاصة، و تحديد الضابط القانوني للالتحاق بمهنة المرقي العقاري الخاص بالنسبة للشخص المعنوي أو الشخص الطبيعي، وبيان طبيعة النشاط الذي يقوم به المرقي العقاري الخاص في مجال الترقية العقارية وما يترتب له وعليه من حقوق ومهام، والعمل على تحديد دور المرقي العقاري في مجال السكن والمسؤوليات المنصوص عليها قانونا في حالة التملص أو التخلف عن أداء واجباته المهنية.

#### 6- الدراسات السابقة:

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

(1) شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2014-2015

(2) نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، 2017-2018.

(3) مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016.

#### 7- الصعوبات:

من بين الصعوبات التي واجهناها في عمل هذه المذكرة ما يلي:

صعوبة تجميع المادة العلمية خاصة المراجع المتخصصة بموضوع الدراسة بالمقابل فإن الدراسات الأكاديمية التي تشمل صعوبة جمع المادة العلمية خاصة المراجع المتخصصة

بموضوع الدراسة، بالمقابل فإن الدراسات الأكاديمية التي تشمل الأطروحات والمقالات العلمية المتخصصة كانت ثرية بالدراسات السابقة، إضافة إلى أن موضوع الدراسة يفتقر إلى الإجتهاادات القضائية أو صعوبة العثور عليها وهو ما صعب من مهمة الحصول عليها لغاية الدراسة والتحليل، كما تجدر الإشارة إلى صعوبة التنقل إلى المكتبات الجامعية الأخرى للحصول على الإذن من أجل الإطلاع على المراجع المتوفرة، و تشعب الموضوع الذي يتطلب وقتاً للدراسة.

## 8- التصريح بالخطة:

وبناءً على ما سبق إرتأينا أن نقسم هذا الموضوع إلى فصلين:  
تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص قسمناه بدوره إلى  
مبحثين:

المبحث الأول: عالجننا فيه ماهية المرقي العقاري الخاص، والذي قسمناه إلى ثلاث  
مطالب:

- المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري الخاص، أما المطلب الثاني شروط ممارسة نشاط  
المرقي العقاري الخاص، أما المطلب الثالث الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري  
الخاص.

أما المبحث الثاني: مهام و حقوق المرقي العقاري الخاص الذي قسمناه بدوره إلى  
مطلبين:

- المطلب الأول: نتطرقنا فيه إلى مهام المرقي العقاري الخاص، أما المطلب الثاني فقد  
تعرفنا فيه على حقوق المرقي العقاري الخاص.

في حين تناولنا في الفصل الثاني دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع  
العقارية السكنية و المسؤولية المترتبة عليها قسمناه بدوره إلى ثلاث مباحث: المبحث الأول  
عالجننا فيه إجراءات إنجاز المشروع السكني، خصصنا في المطلب الأول الخضوع لأخلاقيات

## مقدمة

المهنة، أما المطلب الثاني تحديد الضوابط العمرانية لنشاط المرقى العقاري الخاص، أما في المبحث الثاني فقد عالجنا فيه احترام الالتزامات العقدية في عملية البناء، خصصنا المطلب الأول فيه الالتزام بنقل الملكية و تسليم العقار أما المطلب الثاني الالتزام بإنجاز البناء، أما المبحث الثالث عالجنا فيه مسؤولية المرقى العقاري الخاص، خصصنا المطلب الأول فيه للمسؤولية المدنية، أما المطلب الثاني المسؤولية الجزائية و الإدارية للمرقى العقاري الخاص.



الفصل الأول:  
الإطار المفاهيمي للمرقي  
العقاري الخاص

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

يعتبر نشاط الترقية العقارية من بين المجالات التي تعنى بقطاع السكان في الجزائر، من خلال النهضة الإقتصادية والإجتماعية التي يحظى بها في العملية الترقية، لذا حرص المشرع على سن النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال بإسناد مهمة إنجاز المشاريع السكنية، والسهر على حسن التنفيذ والإشراف إلى المرقي العقاري الخاص باعتباره المكلف الأول بتنظيم هذا القطاع (المبحث الأول)، آخذا بعين الإعتبار مهام وحقوق المرقي العقاري الخاص (المبحث الثاني).

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

### المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري الخاص

يعتبر المرقي العقاري الخاص المكلف الأول من السلطة الوصية على القطاع السكني المتمثلة في وزارة السكن والتهيئة العمرانية، حيث توكل له مهمة الإنجاز والإشراف على المشاريع التي تتولى إدارتها، مستفيدا بذلك من التحفيزات المقدمة من طرف الدولة، حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى مفهوم المرقي العقاري الخاص وتمييزه عن الأشخاص المهنية المشابهة، وفي المطلب الثاني إلى الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري الخاص وفي المطلب الثالث إلى شروط ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص.

### المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري الخاص وتمييزه عن الأشخاص المهنية

يرتبط مجال الترقية العقارية ارتباط وثيق بمهنة المرقي العقاري الخاص، إذ أنها تمثل جل النشاطات المرقي العقاري الخاص بغية القضاء على أزمة السكن، لاسيما وأن المشرع الجزائري قد عزز دوره من خلال دستور 1989 على أثر التحول الإقتصادي الذي جاء باتباع النهج الرأسمالي، وسنتطرق إلى ثلاث فروع، الفرع الأول تعريف المرقي العقاري الخاص لغة، ثم التعريف الفقهي، ثم التعريف القضائي ثم التعريف القانوني أما الفرع الثاني الأشخاص المهنية المشابهة له المقاول والمهندس المعماري.

### الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري الخاص

#### أولاً: التعريف اللغوي:

يعرف المرقي العقاري الخاص لغة بأنه مشتق من عبارة " الترقية العقارية" التي تعني الترويج والتصعيد في العمل فمصطلح " المرقي" العقاري يقصد به الباعث، الرائد، المتعمد بالبناء، المروج، وكذلك يقصد به الشخص المطور القائم بالتشييد.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

ومصطلح "عقاري" نسبة إلى العقار وهو كل من له أصل في حيزه لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل ويلاحظ بأن هذا التعريف اللغوي يتوافق مع مجال نشاط الترقية العقارية التي تسمح للمرقي العقاري بترقية وتهيئة العقار الحضري<sup>1</sup>.

### ثانيا: التعريف الفقهي

أجمع العديد من الفقهاء خاصة الفرنسيين على أن المرقي العقاري الخاص، هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم لجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد المباني، والإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية وقانونية إلى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع أو بيعها كمرحلة أخيرة<sup>2</sup>.

وعليه نجد العديد من الفقهاء الفرنسيين يحاولون ضبط تعريف دقيق لمصطلح " المرقي العقاري" ومن أبرز التعاريف الموضوعة نجد تعريف الأستاذين: " philippe alinvand " و " phillipe gestaz " بحيث يعرفان المرقي العقاري بأنه " عون إقتصادي يقوم بتشيد مبنى أو مجموعة من المباني بعرض تملكها لشخص أو مجموعة من الأشخاص يصطلح بتسميتهم بالجائز للملكية"<sup>3</sup>.

ويعرفه الأستاذ " Rogar saint-alary " بأن المرقي العقاري ما هو إلا "شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بإنجاز أو بناء العقارات". إلا أن الأستاذين (Stefanni (G) (leuvasseur (G) عرف مصطلح "المرقي العقاري" تعريفا دقيقا شاملا لجميع العمليات التي يقوم بها في مجال الترقية العقارية بحيث يعرف: " هو شخص إلترم خلال فترة زمنية

<sup>1</sup> فتيحة شمام، آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي في الجزائر، مجلة الآداب والعلوم الإجتماعية، مج 18، ع 01، سنة 2021، ص 240.

<sup>2</sup> Malinav and (ph) et gestaz (ph), de droit du la promotion Immobilière 5 eme; edition dalloz, paris 1991, page 199.

<sup>3</sup> Saint Alary (R), Le droit de la constructions, 2 eme editions PUF, paris: 1972, page 64.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

معينة بالقيام بعملية البناء بنفسه أو بالإستعانة بغيره، على أن يستمر الإلتزام بعملية البناء إلى غاية وجود العقار فعلياً<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى الفكر العربي نجد تعريف الأستاذ عبد السميع الأودن يعرف المرقي العقاري على أنه: "كل شخص يلتزم ببناء العقار خلال مدة معينة، يستوي أن يقوم بالبناء بنفسه، أو عن طريق غيره، وهذا الإلتزام سيستمر بإنهاء عمليات البناء حتى اكتمال وجود العقار فعلياً"<sup>2</sup>، ويعرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين بأنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعتمد بها رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى يسلم العقار تاماً خالياً من العيوب"<sup>3</sup>.

### ثالثاً: التعريف القضائي

وبالرجوع إلى تعريف المرقي العقاري الخاص قضائياً فقد عرف عدم ضبط مفهوم دقيق لمصطلح مرقي عقاري، مما أدى إلى قيام القضاة عن طريق اجتهاداتهم الخاصة إلى البحث عن وضع مفهوم لهذا الشخص، وذلك على غرار القضاء الفرنسي من خلال صدور العديد من القرارات التي تعنى بالمرقي من خلال تناول دور هذا الأخير في مجال الترقية العقارية من طرق وكيفيات الحصول على صفة المرقي العقاري الخاص مروراً بالخطوات اللازمة للحصول على التراخيص الإدارية والقروض البنكية وبيع الحصص، وكذلك كل العمليات المتعلقة ببناء السكنات، وبالرجوع إلى بعض القرارات التي جاءت لتعريف المرقي العقاري الخاص، نذكر القرار الصادر عن مجلس باريس في 12 جوان 1963 الذي عرف المرقي العقاري الخاص على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة

<sup>1</sup> Leuvasseur (G); Steffanni (G), le société du constructions de vant la loi. Pénal; LG-DaJ.Paris, 1972, page 60.

<sup>2</sup> سمير عبد السميع الأودن، تمليك العقارات تحت الإنشاء ط 10، مكتبة الإشعاع الفنية، مصر، عام 2001، ص 2.

<sup>3</sup> حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء شروطها ونطاق تطبيقها والضمانات المستمثلة بينها دراسة مقارنة في القانون المدني، أسبوط، دار المعارف، 1982، ص 542.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

مخصصة للبناء باقتناء عقارا أو جزء من العقار مخصص للسكن، وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية<sup>1</sup>.

أما تعريف القضاء الفرنسي للمرقي العقاري ومن خلال ما سبق فالمرقي هو كل شخص يأخذ زمام المبادرة في المجال العقاري فهو المشيد وأيضا من يباشر أعمال هامة في التجديد قبل بيع البناية، وهو الذي يأخذ مقابل لأعماله فإذا كانت مجانية لا يمكن أن يتحصل إلتزامات المرقي العقاري، كما يعتبره وسيط لكل العمليات القانونية والأشخاص المنتقلة في عملية الإنجاز، وأسند له أربع وظائف الوظيفة التقنية المرتبطة بالتزامه بالبناء والتعاقد مع المهندسين والمقاولين لهذا الغرض، والمالية تتمثل في تمويل المشروع إلى نهايته والإدارية في الحصول على الرخص والشهادات الإدارية المطلوبة، واحترام المخططات في هذا المجال والقانونية التي تتطلب القيام بالإجراءات القانونية اللازمة لاقتناء العقار، واكتساب عقود التأمين اللازمة واحترام كل الإلتزامات المترتبة عليه العقدية والمهنية لهذا فهو شخص الذي تكون له دراية بقواعد البناء المشرف على عملية إنجازه وملزم بتحقيق نتيجة وتحمل المسؤولية العقدية والمدنية والمهنية<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري لم نجد تعريف دقيق قد وضعه المشرع لتعريف المرقي العقاري الخاص سواء بالتسمية الجديدة " المرقي"، فبعض قرارات المحكمة العليا المتعلقة بالترقية العقارية تخص نزاعات حول الضمان والمسؤولية المدنية للمتعامل، حيث إن قضاة

<sup>1</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2015/2014، ص 10.

<sup>2</sup> مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، سنة 2016/2015، ص 25.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

المحكمة العليا يبحثون عن مدى توافر روابط قانونية بين أطراف النزاع دون الخوض في تعريفهم ومدى توافر شروط تحملهم المسؤولية<sup>1</sup>.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري ومما سبق أن المشرع لم يضبط تعريف دقيق للمرقي العقاري، ولكن صدور أحد قرارات المحكمة العليا لسنة 1991 رقم القرار 48-647 المؤرخ في 1991/01/23 داء منطوقه كما يلي: "قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخيرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء، مع المقاول يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون"، إن هذا القرار لم يتضمن من تعريف للمرقي العقاري الخاص مما جعلنا نستأنس أنه أضفى فقط على ديوان الترقية والتسيير العقاري صفة المرقي العقاري العام وليس صفة الخواص<sup>2</sup>.

### رابعاً: التعريف القانوني

إن ظهور الترقية العقارية كان سنة 1986 وذلك بصدور القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية إلا أنه لم يجيد الصفة القانونية التي يجب أنى يكتسبها المرقي العقاري الخاص حتى تكون له أهلية مخولة قانونية تمكنه من اكتساب الحقوق وأداء الإلتزامات، فالمشرع إكتفى في نص المادة 2 من القانون 80-07 بتعريف الترقية العقارية على أنها عبارة عن "بناءات أو عمارات تستعمل في السكن أساساً، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري"<sup>3</sup>

وقد حددت المادة 06 من القانون السالف الذكر الأشخاص المهنية المخول لهم قانون القيام بعمليات الترقية العقارية وهم: الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات

<sup>1</sup> عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنسل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2014/2015، ص 14.

<sup>2</sup> دوة آسيا، مسؤولية المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة البلدة 02، لونيبي علي، الجزائر، سنة 2016/2017، ص 29.

<sup>3</sup> المادة 02، القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 10، سنة

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية، الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه<sup>1</sup>.

وبصدور المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ألغى بموجبه القانون 86-07 وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم 03/93 هو أول قانون أستعمل مصطلح المتعامل العقاري للدلالة على الأشخاص المصرح لها قانون القيام بعمليات ونشاطات الترقية العقارية، ذلك بحسب نص المادة 03 " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة الثانية السابقة متعاملا في الترقية العقارية"<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجد أن المشرع لم يعط تعريفا دقيقا للمتعامل العقاري في الترقية العقارية لاستعمال أدق لهذا المصطلح في نشاطات الترقية العقارية، حتى تعطى له قانونيا صفة متعامل عقاري، وبذلك فالمشرع اعتبر المتعامل العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا في مجال الترقية العقارية متعاملا عقاريا، حيث يساهم في إنجاز وتجديد الأملاك العقارية أو بيعها أو إيجارها وتكون مخصصة للإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الصناعي<sup>3</sup>، ولم يشترط أخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية، الأمر الذي يدخل الأعمال الثانوية المساهمة وتجديد الأملاك العقارية ضمن مفهوم نشاط الترقية العقارية، وعليه يمكن اعتبار المقاولين والمقاولين من الباطن والمهندسين بصفتهم مساهمين مرقين عقاريين بالرغم من عدم إكتسابهم لصفة التاجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 06، القانون رقم 86-07، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 03، من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14، سنة 1993.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-03 ملغى، المرجع السابق.

<sup>4</sup> مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2016/2015، ص 17-18.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

وبالرجوع إلى نص المادتين 2 و3 نجد هنا أن المتعامل العقاري على أساس نشاط العقاري والإشكال هنا يدور حول النشاط العقاري المعرف في المادة 02، هل يقصد به كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

ومن ثمة القائم بها يعتبر متعامل عقاري، وإن كان المقصود من تعريف المشرع هو هذا فإنه يمكن اعتبار المقاولين والمهندسين البناء أيضا متعاملين لكون أعمالهم تدخل في النشاط العقاري، وهنا غير صحيح لأن المتعامل العقاري تسري عليه أحكام خاصة غير التي تحكم المقاول ومهندس البناء والفنيين الآخرين في البناء<sup>1</sup>.

وهكذا بقي مصطلح المرقي العقاري لفترة طويلة غير واضح وهو ما أدى إلى أن أصبح من الناحية العملية الكثير من المقاولين في حكم المرقيين العقاريين إلى أن صدر قانون 04-11 الذي فصل بين نشاط المرقي العقاري والمقاول، حيث وضع المشرع تعريفا واضحا لكل منهما، فهو يعتبر أن نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع عمليات التعبئة للموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية من خلال المادة الثالثة الفترة 10g (10/03 من هذا القانون، إنتقل في نفس المادة في فقرتها 16 إلى تعريف المرقي العقاري على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد من التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكة قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>2</sup>.

لهذا الغرض أتى القانون 04/11 وأطلق تسمية جديدة لهذا الشخص والمتمثلة في مصطلح المرقي العقاري وهي الكلمة الصحيحة، إذا تم ترجمتها للمصطلح الذي يعتمد عليه المشرع الفرنسي (Pro moteur immobilier)

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر -باتنة، الجزائر، سنة 2010/2009، ص ص 22-23.

<sup>2</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 28.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

وبالرجوع إلى نص المادة 3 وكذا المادة 18 من هذا القانون نجد أن المشرع الجزائري حدد المقصود العقاري بالإضافة إلى تعداده للنشاطات والأعمال الموكلة له<sup>1</sup>، إذ جاء في نص المادة 03 كما يلي: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر العمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد تدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>2</sup>. وجاء في المادة 18 مفهوم المرقي العقاري كما يلي: "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء أو للتجديد عمراني قصد بيعها"<sup>3</sup>.

إضافة إلى ذلك فقد أورد المشرع الجزائري تعريف آخر للمرقي العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتعلق بكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفيات كيفية الجدول الوطني للمرقين العقاريين بناء على نص المادة 02 منه: "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتمادا أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11

### الفرع الثاني: تمييزه عن الأشخاص المهنية المشابهة له

طبقا للقانون 11-07 المتعلق بالقواعد العامة<sup>4</sup> المنظمة لنشاط الترقية العقارية يعني المرقي العقاري سواء أكان شخص طبيعي أو معنوي بالمبادرة إلى إنجاز المشاريع السكنية أو تجديدها أو ترميمها، إلى جانب ذلك يوجد بعض الأشخاص المهنية في النشاط الترقية

<sup>1</sup> مونة مقالتي، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في الجزائر، مجلة دوليات جامعة قلمة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة 08 ماي 1945 - المدية-، العدد رقم 27، سنة 2019، ص 218.

<sup>2</sup> المادة 03، القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17/02/2011 الذي يجيد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.

<sup>3</sup> المادة 18، القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

<sup>4</sup> القانون رقم 11-04 المرجع نفسه،

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

العقارية تهتم بالبعد الجمالي والتقني إلى جانب ذلك يمتاز كل شخص مهني بفروق تميزه عن الآخر مثل المقاول والمهندس لمعماري وهذا ما يميزهم عن المرقي العقاري الخاص.

### أولاً: تمييز المرقي العقاري عن المقاول

يعرف المقاول بأنه: " كل شخص طبيعي يزاول أعمال المقاولات، ويكون حائزاً على هوية التسجيل وتصنيف المقاولين"<sup>1</sup> ويعتبر المقاول الشخصية الجوهرية نظراً لكونه هو المنشأ، وإن تواجد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتطورها لأن تصبح كبيرة راجع لوجود مقاولين ناجحين قادرين على خلق هذه المؤسسات.

فإن فهم المقاول يرجع بشكل كبير وأكثر دقة إلى الإقتصادي الأمريكي النمساوي " JOSEPHSHUMPETER " في أربعينات من القرن الماضي، حيث يرى أن " المقاول هو الشخص المبدع والمبتكر الذي لديه الإستعداد والقدرة على تحويل فكرة جديدة (إبداعية) إلى ابتكار ناجح، ومنه نستنتج أن المقاول هو الشخص المبتكر والمبادر والمنشئ والمخاطر والذي يعمل على اكتشاف فرص في السوق وتعظيمها، واستغلالها وتجسيدها في أرض الواقع من أجل تحقيق قيمة التحقيق والنمو".<sup>2</sup>

ويعرف المشرع الجزائري عقد المقاول في المادة 549 من ق.م.ج بقوله: " المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً وأن يؤدي عملاً مقابل أحد يتعهد به المتعاقد الآخر"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أحمد بشارة دحاج، بن علي محمد، " مسؤولية المهندس والمقاول عن تهمد المنشآت والمباني طبقاً للتشريع الجزائري، مجلة الدراسات المقارنة، العدد 01، سنة 2015، ص 152.

<sup>2</sup> أحلام قزال وعيسى بهدي، دراسة تحليلية لأثر المقاولاتية على تعزيز الابتكار في المؤسسات الجزائرية، المجلة الجزائرية للدراسات والمحاسبية والمالية، مج 5، العدد 02، سنة 2019، ص ص 48، 49.

<sup>3</sup> أنظر المادة 594، من القانون 05-07 المؤرخ في 13/05/1975، يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 13/05/2007، المتضمن القانون المدني، ج ر، ع 13، الصادرة في 13/05/2007.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

ويعرف عبد الرزاق السنهوري عقد المقاولة: " هو عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"<sup>1</sup> ويعرف أيضاً طبقاً للأستاذ عبد الرزاق حسين ياسين بأنه: " عقد يتعهد بمقتضاه طرف فيه بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر مستقلاً عن إرادته وإشرافه"<sup>2</sup>.

ويعرف المقاول في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في نص المادة 16 منه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة"<sup>3</sup>.

ولملاحظ من نص المادة 16 السابقة الذكر أنه لم تحدد تعريف دقيق يضبط مفهوم المقاول في النشاطات العقارية المتعلقة بالترقية العقارية، واقتصر على وصف الأشخاص المتدخلين في نشاط عقد المقاولة بالمقال والمرقي العقاري الخاص، وهو ما أدى إلى تعريف المقاول باللجوء إلى الدراسات المقارنة والقواعد العامة، لضبط تعريف دقيق لعقد المقاول والمقاول على حد سواء<sup>4</sup>.

ومن خلال ما سبق يستشف الفرق بين المرقي العقاري الخاص والمقاول في تطبيق أحكام قانون الترقية العقارية على المرقي، بينما تطبق أحكام المقاولة والقانون المدني على المقاول، وكذا على العقد الذي يربط بينهما كما أن هذه التفرقة تظهر في تطبيق المسؤولية

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، ج8، دار الإحياء للتراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1964، ص 06.

<sup>2</sup> عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، ط1، دار المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1985، ص 87.

<sup>3</sup> القانون رقم 11-04 المرجع السابق.

<sup>4</sup> أنظر: ريمان حسين، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2013/2014، ص 30.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

من عيوب البناء<sup>1</sup>، إلى جانب ذلك فإن عمل المقاول يتسم بالاستقلالية يعني أن المقاول يؤدي العمل الذي إنضم به حاسمه الخاص مستقلا عن إدارة وإشراف رب العمل، أي دون تشكل هذا الأخير في تحديد كيفية التنفيذ أو اختيار الوسائل اللازمة لتحقيق النتيجة المتفق عليها، باعتبار أن عقد المقاولة يرد على العمل باعتبار نتيجته لا على العمل ذاته<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى ذلك فإنه يقوم بتنفيذ جميع التصاميم الموضوعة من طرف المهندس المعماري تحت إشرافه وطبقا لتعليماته، فالأصل في المقاول أنه شخص تنفيذي، ولكن ذلك لا يفي عنه صفة الفني أو التقني، ومن ثم فهو ملزم باحترام واتباع المواصفات الفنية المعروفة المطابقة وبذل العناية المعهودة، لذلك فإن القضاة يقيمون مسؤوليته في حالة تنفيذه لأعمال خاطئة دون أن يبدي النصح للمرقي الخاص أو المهندس أو يلفت أنظارهما إلى ذلك، ولا يعفيه من المسؤولية الإدعاء بأن دوره مقتصر على تنفيذ التصميمات والتعليمات الموضوعة.

فالأدوار المنوطة بالمرقي الخاص والمقاول واضحة من خلال العلاقة التعاقدية التي تربطهما، حيث أن المرقي يعهد لهذا الشخص أي المقاول بالقيام بعملية إنجاز المشاريع المراد تجسيدها في إطار احترام الإلتزامات المتفق عليها، أي يمارس المقاول عملا ذو طبيعة تجارية، ويتسم نشاطه بالطابع المادي فهو الذي يتولى تنفيذ محتوى عقد المقاولة، حيث يعهد إليه من جانب رب العمل أو المرقي العقاري الخاص بالتصاميم الهندسية الموضوعة من جانب المهندس المعماري لمشروع البناء، ويقوم بالتنفيذ الملي بها تمليه عليه القواعد والأصول الفنية للمهنة من الإدارة والإشراف على أشغال تشييد البناء، والحرص على

<sup>1</sup> لكارون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2014، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، سنة 2014/2013، ص 25.

<sup>2</sup> نوارى أحلام، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013، ص 319.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

التأكيد من نوعية المواد المستعملة، واكتشاف الأخطاء التي يمكن أن توجد في التصاميم الهندسية، فمراقبة مكان العمل لتفادي حدوث أي أخطار أو حوادث<sup>1</sup>.

وتشير أن نقطة الالتقاء بين المرقي العقاري والمقاول تكمن في أن كل منهما له صفة التاجر فالتاجر يخضع إلى الإلتزامات المترتبة على اكتساب صفة التاجر، وهي القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية وعلى هذا الأساس يلتزم المقاول بإنجاز المشروع العقاري بنفسه أو يلجأ إلى الإستعانة بمقاولين فرعيين. فيوكل لهم تنفيذ العمل إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد، أو لم تكن طبيعة النشاط تفرض الإعتماد على كفاءته الشخصية<sup>2</sup>.

ويشير أن المشرع في القانون 04-11 سالف الذكر، قد حسم الإشكال بين المقاول وبين مفهوم المقاول على أساس عقد بين طرفين وهو ما يسمى بعقد المقاوله والذي يعرفه الدكتور محمد حسنين بأنه " عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بصنع شيء أو يؤدي عمل لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، عملا بنص المادة 549 ق م والتي تقابلها المادة 646 من القانون المدني المصري<sup>3</sup>، وبتعريف المرقي العقاري ينص المادة 16 من القانون 11-04 المتعلق بتنظيم الترقية العقارية وفرق بين هاتين المهنتين ببيان تعريف دقيق لكلا من المرقي العقاري والمقاول وبيان خصائص كل منهما وألزم المرقي العقاري بالإستعانة بخدمات المقاول في كل مشروع عقاري يبادر به أو يتولى الإشراف عليه<sup>4</sup>.

### ثانيا: تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري

يعرف المهندس المعماري طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة المهندس المعماري الذي

<sup>1</sup> شهرة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 15.

<sup>3</sup> محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د د ن، د ت ن، د س ن، ص 16.

<sup>4</sup> أنظر: بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، المرجع السابق، ص 16.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

ينظم مهنة الهندسة المعمارية: " هي للتعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها"<sup>1</sup>.

إلى جانب ذلك أشار المشرع في نص المادة 09 من القانون السالف الذكر إلى المهندس المعماري: " يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته"<sup>2</sup>.

ويعرفه محمد حسين منصور على أنه: " المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وترتيبها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن التنفيذ"<sup>3</sup>.

ويمكن استنتاج الفرق بين المهندس المعماري والمرقي العقاري، فالعلاقة التي تربط المرقي العقاري الخاص بالمهندس المعماري، نجد أنها علاقة تعاقدية، وذلك من خلال نص المادة 46 من القانون 04-11 والتي تنص على: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد... " إلا أن المشرع لم يجيد إسم هذا العقد على غرار العقد الذي يحدد العلاقة بين المرقي العقاري الخاص والمقاول، ولذلك وجب الرجوع للقواعد العامة التي تقضي بأن العقد الذي يربط بين رب العمل أو صاحب المشروع " وهو المرقي العقاري الخاص فيما يتعلق بمشاريع الترقية العقارية الخاصة" والمهندس المعماري هو عقد مقاوله وبالتالي فإن الحقوق والالتزامات بين المرقي العقاري الخاص باعتباره صاحب المشروع العقاري والمهندس المعماري، تخضع للقواعد العامة في القانون المدني والمرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة لمهندس المعماري، وتجدر الإشارة على أنه

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

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

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2006، ص 89.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

بالرغم من اعتبار المهندس المعماري من الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية إلا أنه يعتبر من المتدخلين في النشاط بصورة غير مباشرة، وتدخله على درجة كبيرة من الأهمية باعتباره الشخص الذي يقوم بوضع تصميم البناءات بصفته صاحب العمل، الذي لا يمكن الإنطلاق في المشروع العقاري أو عملية دون تلك التصاميم<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: مراحل ظهور مهنة المرقي العقاري الخاص في الجزائر

يعد مجال الترقية العقارية من بين المجالات الرئيسية التي تعنى وتهتم بدراسة الإشكالات المتعلقة بالعقار الحضري لارتباطها بأدوات التهيئة والتقسير خاصة المخططات العمرانية والهيئات الإدارية المختصة بهدف تطوير وترقية المجال العقاري الذي يعنى بإنجاز المشاريع ذات الطابع السكني، بغرض القضاء على أزمة السكن، لكن مع ابتكار الدولة لهذا القطاع الحساس المتمركز حول السكن، وأمام ضعف الدولة على إنجاز المشاريع السكنية وعجز الميزانية عن تمويل مثل هذه المشاريع، عملت الدولة على إشراك المتعاملين الخواص ولا سيما اختلاف مسمياتهم فطبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري على ممارس مهنة المرقي العقاري بـ: "المتعامل في الترقية العقارية"<sup>2</sup>، لكن وفي ظل القانون رقم 86-07<sup>3</sup> المؤرخ في 1986/03/04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية على وضع مصطلح دقيق يوضح طبيعة النشاط الممارس في إطار الترقية العقارية المنجزة من طرف الخواص بتسمية " المرقي العقاري"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2017/2016، ص 57، 58.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ملغى، المرجع السابق.

<sup>3</sup> القانون رقم 86-07، المرجع السابق.

<sup>4</sup> القانون 11-04، المرجع السابق.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

والترقية العقارية كمهنة أو نشاط عقاري، ظهرت في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية، ثم ظهرت في الجزائر بسبب زيادة النمو الديمغرافي في ارتفاع الطلب على السكن، ما جعل الدولة ومؤسساتها عاجزين على تلبية كل هذه الطلبات<sup>1</sup>.

قبل أن يكون مسيرا وفق نصوص قانونية تعكس التوجه الاشتراكي للدولة في إطار ما يسمى بـ"التعاونية العقارية" إلا أن هذه السياسة سرعان ما باءت بالفشل لعدة أسباب، أهمها غياب شبه كلي للرقابة التنظيمية في مجال البناء<sup>2</sup>.

ولتحليل ومناقشة مراحل ظهور مهنة المرقي العقاري في الجزائر كان لزاما الوقوف عن الأوضاع الإقتصادية للجزائر آنذاك، لمعرفة النهج الذي تتبعه في اقتصادها، فمن المعلوم أن النشاط الترقوي كقطاع إقتصادي دافع العجلة التنموية كان حكرا لمبدأ المنافسة الحرة وفتح الإستثمار أمام الخواص في قطاع الترقية العقارية بعد اعتماد النهج الرأسمالي، وعجز الدولة عن إنجاز المشاريع السكنية التي تعكس تطلع المواطن للحصول على سكن، قامت الدولة بإصدار العديد من القوانين ومنها بدأ تدريجيا ظهور مهنة المرقي العقاري وإصلاح السياسة الترقوية التي اعتمدها الجزائر.

وكان صدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الذي يعتبر أول قانون أرسى مبادئ الترقية العقارية الخاصة، بعدما كان هذا النشاط محتكرا من طرف الدولة ومؤسساتها لفترة معتبرة من الزمن حيث يعتبر الهدف الأساسي من الترقية العقارية وفقا لهذا القانون، هو تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتكييف هذه الترقية حسب الحاجات الإجتماعية في السكن في بناء العمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وبصفة

<sup>1</sup> زلاسي بشري، الإعتماد المسبق كآلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019، مجلة القانون العقاري، ع 14، سنة 2021، ص 79.

<sup>2</sup> زلاسي بشري، الإعتماد المسبق كآلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019، المرجع نفسه، ص 79.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

ثانوية تشمل جميع المحلات ذات الطابع المهني والتجاري ويمكن تخصيص العمارات أو مجموعة العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع أو للإيجار<sup>1</sup>. ولكن التوجه الإقتصادي الإشتراكي الذي كان سائدا في تلك الفترة كان يلقي بضلاله على أحكام هذا القانون مما جعله ينتقد وبشدة في العديد من الجوانب يمكن أن نشير إلى أهمها:

\* جعل المشرع نشاط الترقية العقارية المنجزة من طرف الخواص، عبارة عن عمل مدني وليس تجاري، وبذلك يكون المشرع قد قضى على فكرة التنافس وروح الإستثمار في هذا النشاط إضافة إلى جعل هذا القانون المحلات المنجزة موجهة بشكل أساسي للبيع وبشكل إستثنائي للإيجار، كما سمح للمقتضي حجز مسكنه عن طريق عقد حفظ البيع.

\* إستحواذ البلديات على جميع العمليات المتعلقة بإنجاز السكنات الأمر الذي قدم من دور المرقي العقاري الخاص بل وجعله مقيدا بدفتر الشروط الذي تعده البلدية حول العمليات التي يقوها المجلس الشعبي البلدي، ويبقى على المرقي العقاري فقط للإكتتاب<sup>2</sup> بحسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 86-07 المؤرخ في 04/02/1986 " يحدد المجلس الشعبي البلدي كل سنة، في إطار برنامجه لتنمية السكن، العملية أو العمليات التي تتعلق ببناء العمارات أو مجموعة العمارات ذات الإستعمال السكني والمحال ذات الطابع المهني والتجاري ثانويا التي يستند إنجازها إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص تطبيقا للقانون رقم 86-07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406م الموافق 04 مارس سنة 1986 المذكور أعلاه"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> سعيدة دومي ولعريط لمين، ضبط نشاط المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، مج08، ع02، سنة 2022، ص 1080.

<sup>2</sup> سعيدة دومي ولعريط لمين، ضبط نشاط المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المرجع نفسه، ص 108.

<sup>3</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 04/06/1986 المحدد لشروط الإكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية وضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر، ع 10، سنة 1986.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

كما حصر عمليات الترقية العقارية في إنجاز المساكن وبشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات الطابع المهني والتجاري وبالتالي يمنع على المرقي الخاص هنا إنجاز بناءات لتلبية أغراض غير مخصصة للسكن مما فتح باب التحايل على أحكام هذا القانون حيث لجأ العديد من الأفراد وأحيانا بمساهمة من السلطة العمومية إلى تحويل السكنات ثم تشييدها إلى محلات مخصصة أو معدة لأغراض أخرى<sup>1</sup>.

مما سبق يمكن القول أن المشرع فتح بوابر الإستثمار في الترقية العقارية الخاصة إلا أن القيود التي فرضت على المرقي العقاري الخاص في إطار انتهاج النهج الإشتراكي، أبقت على الهيمنة في المجال الترقوي للمرقي العقاري، وبالتالي فشل السياسة الإصلاحية التي جاء بها القانون رقم 86-07 وهو ما دفع المشرع إلى إلقائه بإصدار المرسوم التشريعي 03/93 لقصوره ومحدوديته<sup>2</sup>.

ونتيجة للتحويلات التي عرفتها الجزائر بصدور دستور 1989م لم يعد لهذا القانون جدوى يحاول المشرع من خلال المرسوم 03/93 إعطاء تنظيم أخذ لنشاط الترقية العقارية متماشيا مع مجموعة النصوص القانونية التي صدرت خلال تلك الفترة والتي جسدت الإتجاه نحو اقتصاد السوق<sup>3</sup>.

ولقد قام هذا المرسوم التشريعي على مبدأ التجارية من خلال فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع الخاص والقطاع العام والسماح للأشخاص المعنوية بممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في إطار تطبيق قانون التعاونيات العقارية، وكذلك توسيع مجال تدخل الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار وكذا بناء المساكن والمحلات المعدة لغير السكن دون تمييز أوحد، كما سمح المرسوم التشريعي

<sup>1</sup> شهرة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> أنظر: سعيدة دومي ولعربط لمين، ضبط نشاط المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 1081.

<sup>3</sup> نوي عقيلة، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 19، سنة 2018، ص 769.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

رقم 03/93 بإلغاء النصوص المتعلقة بقاء في الأمكنة، وهذا من أجل تحفيز المستثمرين لاقتحام سوق العقارات المبنية<sup>1</sup>.

والجدي بالذكر في هذا المرسوم أن المشرع قد استعمل مصطلح متعامل في الترقية العقارية غير أنه في النص الفرنسي استعمل مصطلح " المتعامل العقاري " أو المرقي العقاري " Promoteur Ummobilier<sup>2</sup> " إعمالاً بنص المادة 03 الفقرة الأولى (1/3) التي تنص على: " يسعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة، متعاملاً عقارياً..."<sup>3</sup>.

ليكرس بذلك مهنة من المهن المستحدثة حديثاً والتي تسمح من خلال ممارستها بالمساهمة في التخفيف من حدة السكن أن يعتبر المتعامل في الترقية العقارية بائعاً لأن البنائات التي ينجزها تكون موجهة أساساً للبيع<sup>4</sup>.

والملاحظ أيضاً على هذا المرسوم أن الترقية العقارية اعتبرت نشاطاً إقتصادياً وصورة من صور النشاط العقاري، إلى جانب إضفاء الصفة التجارية على الشركات الناشطة فيه، ولقد كان الهدف من وراء هذا المرسوم القضاء على جميع التجاوزات غير القانونية التي كانت سائدة في النشاط العقاري، ورغم ذلك سجل بدوره تجاوزات خطيرة من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، منها الإحتيال والنصب وتهويهم من التزاماتهم التعاقدية، وعدم التقيد بالمعايير المعمارية، إضافة إلى ذلك غياب العقوبات الردعية في حالة المخالفة..."<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 64، 65.

<sup>2</sup> حميدة نادية، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01 سنة 2015، ص 04.

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ملغى، المرجع السابق.

<sup>4</sup> بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على .....، في الجزائر، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 359.

<sup>5</sup> زلاسي بشري، الإعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019، المرجع السابق، ص 79، 80.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

إضافة إلى ذلك فقد استحدث المرسوم التشريعي رقم 93-03 تقنيات ترقية لم تكن معروفة من القانون السابق، ويتعلق الأمر بعقد البيع بناء على التصاميم للتعامل مع العقار في طور الإنجاز<sup>1</sup>.

وإنطلاقاً من نص المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93: "يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبدع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية، كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 15 أدناه، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم، وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل"<sup>2</sup>.

وعلى عكس القانون السابق الذي أعطى الأولوية للبيع النهائي لسكنات فإن المرسوم رقم 03/93 قد أعطى أهمية خاصة لتنظيم البيع على التصاميم، كما أنشئ هذا المرسوم هيئة جديدة لضمان ودعم نشاط الترقية العقارية تتمثل في صندوق الصفحات والكفافية المتبادلة<sup>3</sup>.

إضافة إلى ذلك فقد عرف هذا المرسوم إنجاز المشاريع السكنية الموجهة للإيجار وذلك بالقيام بإنجاز محلات لغرض الإيجار، إضافة إلى ذلك عمل المرسوم على إنجاز السكنات الموجهة للإستغلال التجاري عن طريق إيجارها، ساهم هذا المرسوم في إجراء العديد من التعديلات التي مست المشاكل الجوهرية المتعلقة بأحكام الإيثار المتعلقة بالمحلات التجارية كإلغاء البقاء والتعويض الإستحقاق<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> سعيدة دومي ولعريط لمين، ضبط نشاط المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ملغى ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> نوي عقيلة، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 269.

<sup>4</sup> أنظر: عبد المجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة بأخذ التعديل، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2018، ص 263.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

والجدير بالذكر أن هذا المرسوم في تنظيمه لمهنة المرقي العقاري الخاص غفل عن بعض الجوانب وهو ما أتاح لبعض الدخلاء امتهان مهنة المرقي العقاري الخاص، وكذا استغلال بعض المرقيين العقاريين لحاجة الفرد إلى السكن وهو ما فتح المجال للغش والتلاعب، خاصة وفي ظل الأوضاع الأمنية والإقتصادية للدولة، والتي أثبتت قصور هذا المرسوم وصعوبة تنفيذه على أرض الواقع<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين نجد أنه اعتبر مهنة المرقي العقاري الخاص مهنة مقننة إنطلاقا من نص المادة 3 منه والتي تنص على: "مهنة مقننة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"<sup>2</sup>، ومنه نستنتج أن مهنة المرقي العقاري الخاص كان تنظيمها القواعد العامة قبل وضع نظام قانوني أساسي يحدد المبادئ العامة للعمل بها، ضف على ذلك أن ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص يكون بمقابل مالي نظير العمل المقدم من طرفه إلى مقني العقار بحسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 12-84<sup>3</sup>، وبالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-40 المؤرخ في 18/01/1997 المتعلق بمعايير تصنيف الأنشطة والمهن المقننة الخاصة للتسجيل في السجل التجاري<sup>4</sup>، الذي أكدت على تصنيف النشاط أو المهنة ضمن النشاطات أو المهن المقننة، إذا كانت هناك إنشغالات أو مصالح أساسية تتطلب تأطيرا قانونيا وتقنيا خاص،

<sup>1</sup> أنظر: سعيدة دومي ولعريط لمين، ضبط نشاط المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 1083.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 92-84 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقي العقاري، ج ر، ع 55، الصادرة بتاريخ 15/09/2019.

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، ع 11، بتاريخ 26/02/2012

<sup>4</sup> أنظر: المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-40، المتعلق بمعايير تصنيف الأنشطة والمهن المقدمة الخاصة للتسجيل في السجل التجاري، ج ر، ع 5، صادرة بتاريخ 19/01/1997.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

وذات علاقة بمجالات معينة تكون من اختصاص السلطة التشريعية، حتى يمكن إضفاء الطابع الإحصائي للإقتصاد الوطني، وكل ما تعلق يؤمن الممتلكات والأشخاص<sup>1</sup>.

وفي ظل التطورات الاجتماعية والإقتصادية التي واكبت ظهور مهنة المرقي العقاري الخاص إبتداءً من صدور القانون رقم 86-07 ثم المرسوم التشريعي 93-03 الذي عمل على تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص في الجزائر، إلا أنه فشل في ضبط نظام قانوني يضبط هذه المهنة، لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 11-04 ملغياً بذلك المرسوم التشريعي رقم 93-03.

إضافة إلى ذلك فقد عرف القانون 11-04 الذي تضمن تحديد نشاط الترقية العقارية اختلاف البعض ممن اهتموا بمجال الترقية العقارية في تحديد دقة مراحل العملية الترقية بعضهم في لبس التفرقة في بعض النشاطات المرتبطة بالترقية العقارية كمراحل مكملة، أو بين النشاط في الترقية العقارية في حد ذاته<sup>2</sup>.

ويعتبر القانون رقم 11-04 المتضمن القواعد العامة المنظمة لنشاط الترقية العقارية أول قانون شامل ومنظم لمجال الترقية العقارية في الجزائر، حيث عرف في نص المادة 14 من القانون السالف الذكر، الترقية العقارية: "هو مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع، أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة" إلى جانب ذلك عمد القانون 11-04 إلى تنظيم شروط الإلتحاق بمهنة المرقي العقاري الخاص، وضبط العلاقة بين المرقي العقاري الخاص ومقتني العقار هذا من جهة أخرى، وبين الأجهزة الإدارية التي يتبعها نشاط المرقي العقاري الخاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> زلاسي بشري، الإعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/28، المرجع السابق، ص 80.

<sup>2</sup> خوجة نورالدين عمار، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، ط1، دار علي بن زيد للطباعة والنشر، بسكرة، سنة 2016، ص 33.

<sup>3</sup> المادة 14 من القانون 11-04، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

كما سعى القانون 04-11 على ضبط التزامات المرقي العقاري الخاص وتثديده مسؤوليته في حالة الإخلال بأحد التزاماته، وخصص لذلك فصلا كاملا تحت عنوان العقوبات يحتوي على 16 مادة تضمنت عقوبة إدارية وجزائية، وبين كيفية معانيه المخالفات، بحيث تصل العقوبات الإدارية إلى السحب النهائي لاعتماده كمرقي حضاري، أما العقوبات الجزائية ففضلا عن الغرامات المتفاوتة حسب العقل المرتكب تصل العقوبة إلى الحبس لمدة 5 سنوات، إضافة إلى ذلك فقد أحدث أحكام جديدة متعلقة بالبيع على التصاميم، وعقد حفظ البيع، وهو عقد نص عليه القانون من قبل 07-86 المتضمن قانون الترقية العقارية لكنه نص عليه بشكل مغاير لما سبق، وبأهداف مختلفة<sup>1</sup>.

إضافة إلى المشاريع الموجهة للسكن أو ذات الطابع المهني أو التجاري المخصصة لأجل البيع أو الإيجار يجعل من العمل التجاري دون اشتراط لعنصر التكرار والإعتياد في ممارسة هذا النشاط، مع الإشارة إلى أن نشاط الترقية العقارية يكون عملا ليا لما يتعلق الأمر ببيع وإيجار المحلات المنجزة ويكون عملا مدنيا لما يكون المحلات المنجزة مخصصة للإستعمال الخاص وخلاف لذلك نجد أن المشرع أضاف أعمال أخرى تدخل ضمن هذا النشاط، حيث اعتبر أن الأعمال المتعلقة بتوفير الوعاء العقاري المخصص لاستقبال المشروع، وتهيئته بيد نشاط الترقية العقارية، كل هذا يفسر قطاع المشرع لرؤية ترقية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: شروط ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص

اشترط المشرع في إطار تنظيمه لمهنة المرقي العقاري الخاص جملة من الشروط التي تنظم الإلتحاق بمهنة المرقي العقاري الخاص، والتي استمد أحكامها من القانون 04-11 والذي يهدف إلى تطوير وترقية نشاط المرقي العقاري الخاص في إطار مشاريع الترقية العقارية، فكان من الضروري الحصول على الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص

<sup>1</sup> بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 42، 43.

<sup>2</sup> سعيدة دومي ولعريط لمين، ضبط نشاط المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 1083-1084.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

وكذا إلزامية القيد في السجل التجاري، إضافة إلى الشرط المستحدث والمتمثل في التسجيل لدى الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

### الفرع الأول: الحصول على الإعتماد

يعتبر الإعتماد في القانون الجزائري من المبادئ العامة في قانون الترقية العقارية، وأحد الوسائل القانونية لتدخل الدولة ومراقبة النشاط الإقتصادي، حيث لا يمكن الإدعاء بمزاولة المهنة دون الحصول على الإعتماد فيعرف الإعتماد بأنه: "الإعتماد هو شهادة إدارية مسبقة يمنحها الوالي إلى مقدم طلب الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بناء على موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين، بعد التأكد من توافر الشروط المتطلبة قانوناً<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 4 من القانون 04-11 على: "يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقاري"، بمعنى أنه لمزاولة نشاط المرقي العقاري الخاص لابد من الحصول على الإعتماد مسبق من طرف المصالح المختصة<sup>2</sup>.

وبحسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12: "تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الإعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين" وما يؤكد إلزامية الحصول على اعتماد مسبق لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص.

### 1- شروط طلب الحصول على الإعتماد:

بعد استقراء النصوص القانونية التي تنص على إلزامية الحصول على اعتماد مسبق لممارسة النشاط العقاري المتعلق بالترقية العقارية، يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي أو المعنوي مجموعة من الشروط:

<sup>1</sup> زلاسي بشري، الإعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243

المؤرخ في 2019/09/28، المرجع السابق، ص 84.

<sup>2</sup> المادة 4 من القانون 04-11 المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

### أ- الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي:

إنطلاقاً من نص المادة 06 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 " لا يمكن لأي

كان التقدم بطلب الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوف الشروط التالية:<sup>1</sup>

- أن يكون عمره خمسا وعشرون سنة 25 سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع ممارسة كما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- توضح كيفيات تطبيق هذه المطالب بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- أن يكتتب عقد التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته

- أن يثبت كفاءة مهنية مرتبطة بالنشاط.

يقصد في المفهوم هذا المرسوم بكفاءة مهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، عندما لا يستوفي طالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الإستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

### ب- الشروط الخاصة بالنسبة للشخص المعنوي

بالرجوع إلى شروط طلب الإعتماد الخاص بالشخص الاعتباري، فقد تضمنتها الفترة

02 من المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 12-84:

✓ أن يكون خاضعا للقانون الجزائري

✓ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشروع أو مشاريعه عقارية.

✓ أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة

عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أن م المادة 20 من القانون رقم

04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1430 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011

المذكور أعلاه.

✓ يجب أن يتوفر في المسير الشروط المتعلقة لحسن السلوك والكفاءات المهنية

كما هي محددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعية<sup>1</sup>.

ويجب في جميع الحالات أن يقدم الشخص الاعتباري طلب الإعتماد لدى المصالح

المختصة بوزارة السكن<sup>2</sup>.

ضق على ذلك بالنسبة إلى شروط انضمام شخص طبيعي فقد أشارت إليها المادة 02

من المرسوم التنفيذي 13-96<sup>3</sup>، فتضمنت نفس الشروط وزيادة على ذلك يجب أن تتوفر

لدى طالب الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات الإستعمال التجاري الملائمة

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

<sup>2</sup> زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية، 01، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص 18.

<sup>3</sup> المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26/02/2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفاءات من الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين جر، ع13، صادرة بتاريخ 06 مارس 2013.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بمختلف وسائل الإتصال وهذا طبقاً للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المذكور أعلاه<sup>1</sup>.

### إجراءات منح الإعتماد:

#### أ- تقديم الطلب:

يتعين على الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يرغب بمزاولة نشاط المرقي العقاري الخاص بتقديم طلب الإعتماد مرفقاً بالوثائق اللازمة لدى المصالح المختصة، حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 20/02/2012 " تعدل أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 20 فبراير 2012 والمذكور أعلاه وتحرر كما يأتي:

المادة 08 يجب أن يودع طلب الإعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلفة بالسكن... " الباقي بدون تغيير"....<sup>2</sup>

وتنص المادة من المرسوم التنفيذي رقم 12-84: " يجب أن تودع طلب الإعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانون الأساسي للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن.

وعندما يكون الملف كاملاً يتم تسليم وصل الإستلام ويجب إرفاق الطلب بالوثائق

التالية:

### 1- بالنسبة للشخص الطبيعي:

➤ مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.

➤ مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدورها على ثلاث

(03) أشهر.

<sup>1</sup> زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم

نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية.
- نسخة من عقد الملكية أو إيجار المثل.
- شهادة الجنسية وشهادة إقامة الطالب.
- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري، ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي.

### ب- بالنسبة للشخص المعنوي:

- ❖ نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي
- ❖ نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة
- ❖ نسخة من المداورات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانوناً.
- ❖ دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي.

- ❖ إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهم الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين<sup>1</sup>.
- وعليه يجب على شخص طبيعي أو معنوي، يريد مزاوله النشاط المهني في إطار الترقية العقارية، أن يبادر لدى المصالح المختصة بالسكن بطلب الإعتماد مرفقا بالوثائق اللازمة لملف الإعتماد لمهنة المرقي العقاري الخاص.

### ب- الجهة المختصة بالنظر في الطلب:

- بعد تقديم طلب الإعتماد ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص، يتم عرض الملف على لجنة من أجل البت فيه من قبل لجنة مختصة عملاً بنص المادة 14 من المرسوم

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

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

التنفيذي رقم 12-84 والتي تنص على: " تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى صلب النص " اللجنة" وتتكون من:

- ممثل من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
  - المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.
- تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، يمكن أن تستعين اللجنة بأى شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها"<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن الأعضاء اللجنة المكلفة بدراسة ملفات طلب الإعتماد، يعين أعضائها بقرار صادر من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها 03 سنوات قابلة للتجديد وفي حالة الإنتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 12-84<sup>2</sup>.

وتتمثل مهام هذه لجنة المكلفة بدراسة طلبات الإعتماد لمهنة المرقي العقاري طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فيما يلي:

- دراسة طلبات الإعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري، وإبداء الرأي فيها.
- دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها.

<sup>1</sup> المادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر: المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع نفسه.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

- دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن، المرقون العقاريون تطبيقاً لأحكام المادة 65 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011<sup>1</sup>.

### ج-التحقيق الإداري:

تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها، في أجل أقصاه شهران (02) ابتداءً من تاريخ مراسلتها بحسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84<sup>2</sup>.

### ج- إصدار القرار بمنح الإعتماد

بعد قبول اللجنة المختصة بدراسة ملفات طلبات الإعتماد لمهنة المرقي العقاري الخاص إستيفاء الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84<sup>3</sup>، ومنحها مقرر الإعتماد وذلك طبقاً لنص المادة الفترة الأولى من المرسوم التنفيذي 12-84 التي تنص: "عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوزير المكلف بالسكن الإعتماد للطلاب وفق النموذج المحدد بموجب قرار"<sup>4</sup>.

وطبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الإعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبنية في المادة 06 أعلاه في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداءً من تاريخ استلام الطلب<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة رقم 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع نفسه.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

يتم رفض طلب قرار الإعتماد لا متهان مهنة المرقي العقاري في حالة ما إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة، أو إذا كان الطالب قد سحب منه الإعتماد بصفة نهائية أو إذا كان التحقيق الذي أجري سلبياً<sup>1</sup>.

وفي هذه الحالة يجب أن يبرر قرار رفض الإعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل إستلام ويمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه الرفض، طعناً كتابياً لدى الوزير المكلف بالسكن من أجل:

- تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه.
- الحصول على دراسة مكملة.

ويتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

إنطلاقاً من نص المادة 19 من القانون رقم 11-04، فالمشرع قد أضفى الصبغة التجارية على نشاطات المرقي العقاري الخاص ما يفرض على المرقي العقاري الخاص الإلتزام بما فوضه عليه، وقبل التطرق إلى شرط القيد في السجل التجاري إلى الإشارة إلى الأهلية التجارية التي يتمتع بها المرقي العقاري الخاص، فتشاطر المرقي العقاري الخاص يتمحور حول المشاريع السكنية أو ترميمها فقد تأهيلها، ذكر الأوعية العقارية المخصصة للبناء أو التجديد تكون قصد البيع وهو عمل تجاري، يكسب المرقي العقاري الخاص صفة التاجر بصريح نص المادة 19 من القانون 11<sup>3</sup>-04، فكل شخص يريد اكتساب صفة المرقي العقاري الخاص يجب أن يكون تاجراً متمتعاً بالأهلية التجارية ومقيداً في السجل

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 19 من القانون 11-04، المرجع السابق.



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

التجاري، كما أن كل شخص يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، بغرض بيعها أو تأجيرها يعتبر تاجرا وأعماله تجارية<sup>1</sup>.

إضافة إلى ذلك فالمشرع الجزائري لم ينص صراحة على الشيء القانوني الذي يمكن الشخص من ممارسة العمل التجاري لذا يقتضي من الأمر الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني<sup>2</sup>، فجد المادة 40 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني يحدد سن الرشد بـ19 سنة كاملة متمتعا بقواه العقلية<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 42 من القانون السالف ذكره نجد المشرع يشترط في الشخص الذي يعتبر أهلا لمباشرة الأعمال التجارية، خلوه من عوارض الأهلية من جنون أو عته أو سفه<sup>4</sup>، وإلى جانب ذلك يترتب على اكتساب صفة التاجر بالنسبة للمرقي العقاري الخاص القيد في السجل التجاري<sup>5</sup> المتضمن القانون التجاري الجزائري<sup>6</sup>.

وبالرجوع إلى القانون 04-11 والقوانين المكملة لنشاط المرقي العقاري الخاص، نجد في المرسوم التنفيذي رقم 84-12 السالف الذكر فتحدد سن الرشد بالنسبة للشخص الطبيعي الذي يرغب بامتهان العمل المتعلق بنشاط المرقي العقاري الخاص على اعتبار أنه يجوز صفة التاجر بـ 25 سنة كاملة، بحسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> ميلودي لخضر، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في ظل القانون رقم 04-11، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2021/2020، ص 37.

<sup>2</sup> أنظر: عمورة عمار، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2018، ص 92.

<sup>3</sup> المادة رقم 40 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، ع 78 المؤرخة في 1975/09/30.

<sup>4</sup> المادة رقم 40 من القانون 58/75، المرجع السابق.

<sup>5</sup> نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004/2003، ص 54.

<sup>6</sup> أنظر: ميلودي لخضر، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق القانون رقم 04-21، المرجع السابق، ص 38.

<sup>7</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

أما بالنسبة للشخص الاعتباري كشركات الترقية العقارية، فيقصد بالأهلية بخصوصه تحديد مدى النشاط الإداري المعترف به لهذا الشخص لتحقيق أهدافه، وتحدد أهليته في الحدود التي يعينها سند إنشائه أو التي يقررها القانون<sup>1</sup> بحسب نص المادة 50 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007 والتي تنص على: " يتمتع الشخص الاعتباري لجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان...."<sup>2</sup>.

بعد استيفاء المرقي العقاري الخاص لشرط الحصول على الأهلية التجارية، التي تمكنه من اكتساب صفة التاجر لمباشرة العمل التجاري، ومن ثمة منح الحق في التسجيل في السجل التجاري، تنص المادة 10 من القانون 08-04 المتضمن شروط ممارسة الأنشطة التجارية المؤرخ في 14 أوت سنة 2004 " يؤهل مأمور الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لتسجيل كل شخص طبيعي أو اعتباري في السجل التجاري على أساس الملف المطلوب"<sup>3</sup>.

إضافة إلى ذلك فقد أكدت المادة 19 من الأمر رقم 74/75 إلزامية التسجيل في السجل التجاري لكل شخص يزاول لنشاط تجاري<sup>4</sup>.

ويتكون الطلب من ثلاث نسخ يوفرها المركز الوطني للسجل التجاري ليتم تحريرها والتوقيع عليها من قبل الذي يرغب في القيد من السجل التجاري<sup>5</sup>، كما يجب أن تحتوي طلب التسجيل على المعلومات المتعلقة بالمرشح، المتمثلة في مسكته جنسيته، حالته المدنية وكفائته وسوابقه القضائية، وكذا المعلومات المتعلقة بنشاطه كنوع النشاط المراد ممارسته

<sup>1</sup> علواش نعبمة، التزام المرقي العقاري بالتسجيل في السجل التجاري بين قانون الترقية العقارية وأحكام القانون التجاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، سنة 2023، ص 560.

<sup>2</sup> المادة رقم 50 من القانون 05-07 المؤرخ في 13/05/1975 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني، ج ر، ع31، الصادرة بتاريخ 13/05/2007

<sup>3</sup> المادة 10 من القانون 08-04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر، ع 52، صادرة في 18 غشت 2008.

<sup>4</sup> المادة 19 من الأمر رقم 59/75، المرجع السابق.

<sup>5</sup> مولود ديدان، الأعمال التجارية - التاجر -، المحل التجاري، دار بلغيث للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص 61.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

وتجدر الإشارة أن نشاط الترقية العقارية أصبح يدخل ضمن النشاطات الخاضعة للإعتماد، فلا بد للمرقي العقاري أن يقدم طلبه مرفقا بنسخة من قرار الإعتماد، وكذا سند ملكية المحل أو عقد الإيجار، أما إذا تعلق الأمر بتسجيل الشخص المعنوي فيجب على الشخص الذي يقدم الطلب أن يصرح باسمه ولقبه وصفته وأن يقدم الوثيقة التي تؤهله بأن يطلب بطلب تسجيل الشخص المعنوي، كما يجب أن يرفق الطلب بالقانون الأساسي للشركة ومداولات الجمعية العامة التأسيسية وفي حال وجودها، ومحضر انتخاب أجهزة الإدارة، كما يجب أن يتضمن الوثائق الخاصة بوضعية الشركاء أو المسيرين أو أعضاء الهيئات الإدارية والرقابية<sup>1</sup>.

فالتسجيل المرقي العقاري الخاص في السجل التجاري لكي يرخص، ويسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية وكذلك نصت على هذا الشرط المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96، ويعفى من هذا الشرط المرقي العقاري العمومي نظرا لخصوصية هذا المرقي الذي يكون في شكل مؤسسة عمومية تابعة لدولة مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى التراب الوطني<sup>2</sup>.

وعليه فالمرقي العقاري مهما كانت طبيعته القانونية سواء أكان عاما أو خاصا يجب أن يخضع إلى التسجيل في السجل التجاري حسب المادة 04 فقرة 1 منه، التي تسمح فقط للمرقيين الحاصلين على السجل التجاري بالمبادرة بإيداع ملف التسجيل للحصول على المشاريع العقارية، والأشخاص المعينين بالتسجيل هم الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، فالدولة، البلدية، الولاية تخضع لأحكام القانون الخاص في إبرام التصرفات العقارية، أما

<sup>1</sup> بوعتبة فوزية، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على حفظ أحداث التعديلات، مجلة المعيار، مج 06، ع02، بنة 2015، ص 121.

<sup>2</sup> فايزة جروني، نجاه بوساحة، المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، مج 05، ع01، سنة 2021، ص 280-281.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

الأشخاص المعنوية المعترف لها من قبل الدولة فهدفها هو تحقيق مشاريع خاصة ذات منفعة عامة، لكنها تخضع لأحكام القانون الخاص<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: التسجيل لدى الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يشترط على المرقي العقاري حتى يتمكن من مزاوله مهنته بالإضافة إلى وجوب الحصول على الإعتماد، التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>2</sup>، حيث اشترطت المادة 04 الفقرة الثانية من القانون 04-11 التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حتى يرخص له بمزاولة نشاط مهنة المرقي العقاري الخالص حيث نصت: "لا يمكن أي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"<sup>3</sup> وهو ما أشارت إليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

وفي هذه الحالة يجب على المرقي العقاري أن يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في أجل (06) أشهر ابتداء من تاريخ توقيع الإعتماد، ويتم إيداع الملف طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، يسلم المرقي العقاري وصل استلام مطابق للنموذج الملحق بهذا القرار في هذه الحالة يتعين على المديرية الولائية المكلفة بالسكن تحويل ملف طلب المرقي العقاري للتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى مصالح المختصة لدى الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى (08) أيام من تاريخ استلام الملف ترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ توقيعها، وبناء على

<sup>1</sup> موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 04-11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013، ص 16.

<sup>2</sup> بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2021، ص 42.

<sup>3</sup> المادة 04 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

<sup>4</sup> أنظر: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

ذلك تسلم المديرية الولائية بالسكن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى المرقي العقاري المعني<sup>1</sup>.

وانطلاقاً مما سبق تؤكد المادة 23 من القانون 04-11 على أن إبداء التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين هو إبداء قبلي ليبق المرقي العقاري الخاص، مقرر الإعتماد على أن يتم مراعاة الإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه<sup>2</sup>. وبالتالي فشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تعتبر ترخيص لممارسة نشاط الترقية العقارية ويترتب عليها ضرورة انتساب المرقيين الخواص إلى الصندوق الخاص بالضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، بالإضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 84-12 على بعض المرجعيات والبيانات المتعلقة بهذا الإجراء، حيث لا بد أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل موانع الإعتماد، وكذا المعلومات المتعلقة بتعيين المرقي العقاري الخاص ومقره ورأسماله، ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي وثيقة البنك محل الوفاء، هوية وعنوان حائز أو حائزة رأسمال، وكذلك هوية وعنوان المسير، وأي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي يبادر بها المرقي العقاري الخاص والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها، وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض لها<sup>3</sup>.

### المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري الخاص

تتمركز أهمية التي أبرزها المشرع لنشاط المرقي العقاري الخاص، في صدور قوانين ومراسيم تنظيمية تسعى إلى ترقية الأهداف المسطرة من قبل المرقي العقاري الخاص، التي تتركز على إنجاز المشاريع ذات طابع سكني حيث تكتسي النشاطات التي يقوم بها الصفة

<sup>1</sup> القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25 أبريل 2021، يحدد كليات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، ع60، سنة 2021.

<sup>2</sup> المادة رقم 23 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>3</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص 81.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

المدنية والتجارية، ذلك من خلال القانون 07-86 والمرسوم التشريعي رقم 03-93 ومنه فالطبيعة القانونية لنشاط المرقي الخاص، ذات الطابع مدني (الفرع الأول) أو ذات طابع تجاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الطابع المدني لمهنة المرقي العقاري الخاص

في ظل القانون رقم 07-86 أعطى المشرع الجزائري الصبغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشيا مع سياسية دولة آنذاك والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشيا مع سياسية آنذاك والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء، والتشييد إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح إذا كان ينظر إلى عمليات البناء من أجل البيع أو تحقيق الربح إذا كان ينظر إلى عمليات البناء من الجانب الإجتماعي أكثر ما هو إقتصادي، ولذلك كانت تتم عملية البناء وفقا لأحكام القانون المدني، كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 على عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء أو التشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع<sup>1</sup>.

كما كان القانون التجاري مريحا في اعتبار شراء العقار من أجل بيعه عملا تجاري، إلا أن المشرع في القانون 07-86 كان يعتبره عملا مدنيا باعتبار أنه نشاط من نشاطات الترقية العقارية عملا بنص المادة 03 منه مع أنها تنشر صراحة إلى الشراء من أجل البيع، وإنما ذكرت عبارات شراء الأساس العقاري، فيما بعد ذكر إنجاز العمارات المخصصة للبيع أو الإيجار باعتباره هو الآخذ كنشاط من نشاطات الترقية العقارية فقد يحدث أن يجمع

<sup>1</sup> صالح الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، أعمال الملتقى الوطنية للترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27 و 28/02/2012، ص 7.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

المتعامل بين النشاطين فيحقق الحالة المنصوص عليها في القانون التجاري ألا وهي شراء العقار من أجل البيع والذي يعد عملا تجاريا<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 02 من الأمر رقم 59/75 نلاحظ أن المشرع الجزائري قصد العقار الذي يتم اقتنائه وبيعه دون تغيير طبيعته القانونية فهذا يعتبر عملا، يا محض عكس المنقول الذي أشار المشرع إلى طبيعتها التجارة في المادة 1/2 بقولها: "كل شراء المنقولات لإعادة بيعها أو بعد تحويلها وشغلها"<sup>2</sup>.

وهكذا بقي نشاط الترقية ما يقارب سبع سنوات نشاط مدني بحت إلا أنه نتيجة لما احتله نشاط الترقية العقارية من أهمية في مجال النشاطات العقارية، ولما أصبح يحققه من ربح، اقتنع المشرع بوجوب إضفاء الطابع التجاري على هذا النشاط وكان ذلك لأول مرة بالمرسوم 03-93 ليبقي على هذا الطابع التجاري حتى بعد صدور القانون 11-04.

### الفرع الثاني: الطابع التجاري لمهنة المرقي العقاري الخاص

إنطلاقا من نص المادة 03 الفقرة 02 نلاحظ أن المشرع قد أضفى الصبغة التجارية على نشاط المرقي العقاري الخاص الذي يساهم في إنجاز وتجديد الملك العقاري المخصص للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات خاصة، واستقى المشرع نشاط المرقي العقاري الخاص إذا كان النشاط الذي يقوم به في إطار الترقية العقارية يحقق حاجة خاصة أو حاجة المشاركين في ذلك اعتبره المشرع عمل مدني<sup>3</sup>.

إضافة إلى أن المشرع قد أولى عناية الرجل الحريص بالشخص القائم بالنشاط الممارس في مجال الترقية العقارية، ذلك من خلال إدراج مجموعة من الأشخاص فتكن طائفة التجار وذلك من خلال العمليات التي تم إنجازها في إطار الترقية العقارية والتي

<sup>1</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق بودوار، جامعة أحمد بوقرة، الجزائر، سنة 2018/2017، ص 50-51.

<sup>2</sup> أنظر: المادة 02 من الأمر رقم 75-59، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة رقم 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ملغى، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

استمدت من القانون 04-11 والمرسوم التشريعي 93-03 والتي تتمحور حول الإنجاز وتجديد الأملاك العقارية، للبيع أو الإيجار بعد إجراء عمليات الترميم وإعادة هيكلتها، فالملاحظ من خلال نشاط المرقي العقاري الخاص في إطار الترقية العقارية إضفاء الصبغة التجارية وبذلك يعتبر عمل تجاري، دون النظر إلى صفة الشخص القائم بهذا النشاط، دون إغفال الأهلية القانونية اللازمة لمباشرة العمل التجاري<sup>1</sup>، وفي نفس المسار إتجه القانون رقم 04-11 إلى إضفاء الطابع التجاري على كل ما يمكن أن تشمله المشاريع العقارية وذلك ينصه على حصول المرقيين العقاريين على اعتماد رسمي ولن يكون ذلك إلا إذا كان هؤلاء مسجلين في السجل التجاري، فكل العمليات التي يقومون بها تكتسي الطابع التجاري لأنهم يعملون من منطلق الصفة التي يشترطها القانون والتي يتعاملون على أساسها فالغرض من البيع أو الإيجار أو الترميم أو التجديد للملك العقاري هو المضاربة من أجل تحقيق الربح<sup>2</sup>. وبذلك فكل عملية بناء أو تشييد ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، وكل عملية الإنجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم مهام المرقي العقاري وتعتبر أعمالا تجارية<sup>3</sup>.

كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار، وما عليهم من الديون مترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية تخضع لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية وكيفية مزاوله النشاط والشروط الواجب توفرها في مباشرة واحتراف النشاط، فإن عملية الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا هي الآخر فإنها تخضع بدورها إلى هذه الشروط والأحكام نفسها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص 81

<sup>2</sup> بخوش إلهام، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، سنة 2017، ص 286.

<sup>3</sup> صالح الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 8.

<sup>4</sup> عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 18.



### المبحث الثاني: مهام وحقوق المرقي العقاري الخاص

بعد ضبط مفهوم عام للمرقي العقاري الخاص وتمييزه عن الأشخاص المهنية وبيان الفروقات بينهم، وضبط إجراءات ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص وبيان طبيعة القانونية لنشاطه من خلا 86-07 والمرسوم التشريعي 93-03 وبناء على ذلك يبرز دور المرقي العقاري الخاص في مجال المعاملات الترقية حتى يتبين لنا المهام التي يقوم بها في المجال العقاري (المطلب الأول) وإلى كفاية حقوقه ضد تعسف الإدارة المهنية بهذا المجال (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مهام المرقي العقاري الخاص

يعتبر المرقي العقاري الخاص المكلف الأول بأخذ زمام المبادرة بإنشاء مشاريع جديدة، والحرص على تنفيذها بالتنسيق مع السلطة الوصية على قطاع السكن، من خلال اشتراط جملة من الإجراءات حتى يكون معتمدا في المجال المهني الذي ينشط فيه، وهو ما يضع على عاتقه جملة من المهام، حيث سنتطرق في الفرع الأول إلى المهمة التمويلية، وفي الفرع الثاني إلى المهمة الترقية، وفي الفرع الثالث إلى المهمة التقنية<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: المهمة التمويلية

إن عملية التمويل تعد من المهام الأساسية في إطار ممارسة النشاطات الترقية العقارية، حيث أنه على المرقيين العقاريين الخواص أن يحذروا رأسمال مناسب لمباشرة هذه العمليات، غير أن هناك بعض المرقيين الخواص يقومون باللجوء إلى عملية الإقتراض من البنوك والمؤسسات المالية لتمويل هذه المشاريع العقارية، بالإضافة إلى الإعتماد على الشركاء الحاليين لتمويل هذه المشاريع العقارية، بالإضافة إلى الإعتماد على الشركاء الماليين في إنجازها، وبالتالي على المرقي العقاري الخاص التحكم الجيد في مراحل تمويل نشاطاته، وإسقاطها بشكل إيجابي يسمح له بعدم توقف ورشات وأشغال البناء، وضمن

<sup>1</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص22.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

استمرارية المشاريع المزمع تنفيذها، فالمرقي العقاري هو الذي يحدد هدفها، والسيطرة على العناصر المالية المهمة في نجاح العملية نظرا لأهمية الأموال المستعملة التي تمثل جزءا من رأسماله كأموال خاصة بالإضافة إلى القروض التي تمثل كمساهمة لرؤوس أموال المؤسسات المالية.

بالإضافة إلى ذلك فعلى المرقي العقاري الخاص القيام بإعداد ميزانية مالية إحصائية، حيث تعتبر هذه الأخيرة الوسيلة التقنية التي ينبغي على المرقي العقاري السيطرة عليها لتقديرها .... الربح، ويشترط في وضع ومتابعة الميزانية الإحصائية من طرف منجز العملية معرفة جيدة للجوانب الإدارية والتقنية والتجارية والمحاسبية للمشرع المزمع إنجازها، ويتم ذلك عن طريق وضع ميزانية أولية أثناء الدراسات السالفة على اتخاذ قرار الإلتزام وذلك من أجل تقدير التوازن المالي، وتصبح هذه الميزانية بمثابة أرضية صلبة تمكن من حساب التكاليف المالية الإجمالية للمشروع العقاري.

أما عن المصاريف التي يتحملها المتعامل في الترقية العقارية خلال هذه المرحلة فتندرج ضمن المصاريف الثانوية لعملية البناء، لذلك فخلال تفاوض المتعامل على شروط القرض مع المؤسسات المالية فيحرص على تحديد تجاوز حاجيات الميزانية (إذا كان التسويق أو البناء لم يتم حسب المخطط المسطر من قبله) فمن خلال مقدرته على تعبئة " تحريك" الأموال الخاصة بتحدد شروط القروض التي تمنحها المؤسسات المالية فالمرقب في الترقية العقارية الذي يستطيع تعبئة أقل أمواله الخاصة بالنسبة لميزانية العملية يقترح عليه نسبة أعلى من طرف المؤسسات المقرضة التي تتحصل خطرا أعلى أما المرقي العقاري الخاص الذي يستعمل بعبء أمواله الخاصة أكثر من القرض فيقترح عليه نسبة أقل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> منصورى نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003، ص 79.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

فالميزانية المالية الجمالية تتمثل إذا في تقدير الموارد المالية الواجبة الإستعمال من حيث الكمية والقيمة والآجال والنتائج التي ينبغي الحصول عليها، كما تهدف إلى السماح بمتابعة ومراقبة التسيير العقلي للمشروع<sup>1</sup>.

فأهمية المرقي العقاري الخاص في الترقية العقارية واحترافه يعتبران معياران أساسيين تأخذهما المؤسسات المالية بعين الإعتبار في تحديد شروط التمويل<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: المهام الترقية

تتمثل وظيفة الترقية في وضع أرض لرأسمال وتسيير هذا الأخير في المرحلة التي يتحول فيها لى سلعة، وبعبارة أخرى فإن هذا الشخص يقوم بالتكفل بضبط المشروع من خلا ل إمكانية تحويل رأسمال المستثمر أو المملوك للمرقي العقاري الخاص وتقسيمه عبر مراحل، من خلال اقتناء الأرضية اللازمة لتنفيذ المشروع عن طريق اختيار المنطقة أو القطعة الأرضية التي تتناسب مع نوعية المشروع المختار أو المراد تنفيذه سواء أكان ذلك بناء سكنات جماعية أو فردية فاخرة أو عادية، أو محلات ذات استعمال تجاري مهني، أو ترقية البناء المبني وإعادة التهيئة.

فبمجرد الإختيار يشرع المرقي العقاري الخاص في دراسة ميدانية وتحليل دقيق للبيع التي تمت من قبل لنفس نوعية المشروع في مجال الترقية العقارية، ورغم الحرص الدقيق في هذا المجال فإن العديد من المرقيين الخواص الذين أسأوا الإختيار في مكان تواجد الأرضية المخصصة للمشروع، وكذلك الطبيعة أو الهدف المراد من هذا الأخير يؤدي بهم إلى التعرض لعدم القدرة على بيع وتأجير هذه السكنات والمحلات مهما كان نوعها وطبيعتها مما دفع بالبعض إلى إعلان إفلاسهم وتخليهم عن المهنة.

وبالتالي فإن القيام بدراسة السوق العقارية قبل مباشرة عمليات الترقية أمر ضروري بالنسبة للمرقيين الخواص من أجل إنجاز المشروع وتفادي المخاطرة بالإضافة إلى أن يكون

<sup>1</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص 22

<sup>2</sup> منصورى نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 79.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

البرنامج المراد تنفيذه يلي الطلبات التي يحتاج إليها السوق العقاري بما يتناسب واحتياجات الأفراد<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: المهمة التقنية

يجب على المرقي أن يعمل على إبرام عقود المهنيين الذين يقومون بتنفيذ المشروع العقاري، سواء أكانوا مهندسين أو مقاولين أو فنيين، وكذلك الحصول على الرخص الإدارية للبناء أو التجزئة أو الهدم، وما إلى ذلك من الرخص المطلوبة زيادة على إبرام عقود توريد السلع وعليه في هذه الحالة إختيار أحسن المتدخلين في ميدان البناء والتعمير<sup>2</sup>.

إلى جانب ذلك يجب على المرقي العقاري الخاص قبل الإنطلاق في نشاطه، أن يقوم بالتخطيط والبحث عن الوعاء العقاري اللازم لتنفيذ مشروعه، والذي يجب أن يكون متوافق مع جميع المعايير التقنية والفنية لمثل هذا المشروع حيث تنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الخاص، يتبين على المرقي العقاري السهر على تنفيذ الأشغال في ظل إحترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية<sup>3</sup>.

وتعتبر مرحلة اقتناء الأرض من المراحل الأولى التي يملكها المرقي العقاري في عملية البناء، لذلك عليه أن يطلع على أوراق التعمير للتأكد من الإختصاص المحدد للأرض ضمانا لانطلاقة سليمة وغير مشوشة للمشروع، فالتنظيم النقدي يتعلق بالبحث عن الوعاء العقاري المناسب، تهيئته واتخاذ الإجراءات التقنية لإعداد الوثائق اللازمة للبناء واختيار المهندسين المختصين ومكاتب الدراسات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص 20-21.

<sup>2</sup> لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المرجع السابق، ص 44.

<sup>3</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 64.

<sup>4</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 64.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

وعملا لنص المادة 15 من القانون 04-11 فوظيفة المرقي العقاري الخاص في مجال الترقية العقارية، تشمل توفير الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المشاريع الترقية، ذلك من خلال إقتناء الأراضي وتهيئتها<sup>1</sup>.

بعد اقتناء الأساس العقاري من قبل المرقي العقاري الخاص وتهيئته بما يتماشى والغرض الذي أعد له، لاستقبال المشروع الذي كلف بإنجازه اشترط المشرع على المرقي العقاري الخاص حيازة الرخص العمرانية اللازمة حتى يتمكن من تسوية مشروعه السكني عن طريق البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق<sup>2</sup>.

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

وعلى هذا الأساس يمكن للمرقي العقاري الخاص في إطار المهام التقنية أن يستعين بأشخاص آخرين في إطار ممارسة نشاطات الترقية العقارية، هؤلاء الأشخاص ليسوا مهندسين معماريين أو منفذين للأشغال فقط، بل يمكن أن يكونوا أشخاصا طبيعياً أو معنوية متخصصين في ممارسة الوظائف التقنية مثلا: فالتقني في الأصل يظهر كمهندس مستشار، أما مكاتب الرقابة الهندسية فإنها تلعب دور المرشد، كما يوجد تقنيون آخرون يقوم المرقي العقاري الخاص بالإستعانة بهم مثل " المتحدي في الأمتار " الذي يتمثل دوره في قياس وتعدد أشغال البناء، بالإضافة إلى الخبير الهندسي الذي يهتم بتنصيب مخططات ووثائق طبوغرافية للأماكن العقارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 15 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> انظر المادة 30 من القانون 04-11، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص 21-22.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

ويعكس ما كانت عليه الحال في القوانين السابقة في القانون الجديد 11-04 أصبح إلزامي على المرقي العقاري الخاص الإستعانة بخدمات مقول مفصل قانونا حسب أهنية المشروع العقاري وربط العلاقة بين هذا الأخير بالمرقي العقاري الخاص بعقد المقاوله ببرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة<sup>1</sup>.

فالوظيفة التقنية للمرقي العقاري الخاص تبدأ قبل الإنطلاق في المشروع وتستمر فيه حتى بعد الإنتهاء منه، حيث يمنع على المرقي العقاري الخاص القيام بنشاطات الترقية العقارية دون الحصول على الترخيص الإداري، وعليه فهو المسؤول عن استخراج التراخيص المطلوبة كرخصة البناء ورخصة التجزئة وغيرها<sup>2</sup>.

ومنه نستنتج أن هذه المهمة تعد من أهم أعمال المرقي العقاري الخاص حيث يعتبرها بعض الفقهاء المعيار الذي يتم من خلاله التفرقة بين مهنة الترقية العقارية والمهن المشابهة لها<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: حقوق المرقي العقاري الخاص

بما أن العلاقة التعاقدية التي يبرمها المرقي العقاري الخاص مع المتدخلين الآخرين في مجال الترقية العقارية يترتب عليها إلتزامات على عاتق أطراف العلاقة العقدية، بالمقابل ينجز عنها حقوق تعتبر بمثابة ضمان للمرقي العقاري الخاص في حالة إخلال أحد الأطراف بالعلاقة العقدية.

### الفرع الأول: الحصول على المستحقات المالية

تقتضي العلاقة التعاقدية بين المرقي العقاري الخاص، والمستفيد وجود إلتزامات متقابلة فالمرقي العقاري الخاص يقوم بعملية البناء بغرض البيع، ويقوم المستفيد مقابل ذلك

<sup>1</sup> لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

<sup>3</sup> لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المرجع السابق، ص 44.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

بدفع مبلغ مالي بحسب النسب المحددة في القانون ودفتر الشروط<sup>1</sup>. بحيث يستفيد من تخفيض نسبة على برامج السكن العمومية المدعمة من طرف الدولة، شريطة الإستجابة للشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الموقعة عليها من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن والمرقي العقاري الخاص<sup>2</sup>.

إلى جانب ذلك يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري الخاص لا يتجاوز عشرون بالمئة (20%) من السعر التقديري للعقار، الإتفاق بين الطرفين، ويودع التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب منتج باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان الترقية العقارية" صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"<sup>3</sup>

وبالنسبة لصاحب الحق فأيداع مبلغ الضمان لدى الصندوق الضمان، والكفالة المتبادلة يشكل له إلتزام، وبه يرتبط المرقي العقاري الخاص بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي، وبالمقابل يشكل إئتمان بالنسبة للمرقي العقاري الخاص في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الإلتزام بالشراء، وإن ترجع بصفة منفردة، يفقد مبلغ الضمان لكن لا يمكن للمرقي العقاري الخاص أن يطالب بأي تسبيق قبل توقيع عقد البيع<sup>4</sup>.

كما يستفيد المرقي العقاري الخاص من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمئة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع في حالة طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، كما يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع

<sup>1</sup> حميدة نادية، النظام القانوني للمرقي العقاري الخاص، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 01 مارس 2011، يحدد شروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر، العدد 31، المؤرخ في 05 جوان 2011.

<sup>3</sup> النوعي أحمد، الترقية العقارية، مجلة الآفاق العلمية، المجلد 11، العدد 04، سنة 2019، ص 253.

<sup>4</sup> سعيداني لوناسي جحيقة، النظام القانوني للمرقي العقاري، المجلة النقدية للقانون ولعلوم السياسية، مج 06، ع 2، سنة 2011، ص 74.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري الخاص بحق توقيع العقوبة على المبلغ المستحق<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الاستفادة من التحفيزات الجبائية

يعني المرقي العقاري الخاص سواء أكان شخص طبيعي أو اعتباري من الخضوع لنظام الضريبة الجبائية التي تستوجب دفع مستحقات الضريبة لدى مصلحة الضرائب، الناتجة من إنجاز المشاريع السكنية الإجتماعية والترقوية مراعاة للمقاييس المنصوص عليها في دفتر الشروط، تنص المادة 44 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية المؤرخ في 31 ديسمبر 1997: "تعفى من الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الإجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات"<sup>2</sup>.

ويخضع نشاط المرقي العقاري الخاص للرسم على النشاط المهني والمحدد بنسبة 2 على رقم أعمال بدون رسم على القيمة المضافة، ويتكون الحدث المنشئ للرسم على النشاط المهني بالنسبة لأشغال العقارية المنجزة من طرف المرقيين العقاريين في إطار نشاطهم من التسليم القانوني أو المادي للأمالك المنجزة، ويستفيد المرقي العقاري الخاص من إعفاء يخص حقوق نقل ملكية العقود التي تتضمن بيع البنايات أو أجزاء البنايات ذات الإستعمال السكني المنجزة بعنوان عمليات الترقية العقارية<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 353 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 يستفيد المرقي العقاري الخاص من الإعفاء بدفع مستحقات الضريبة بالنسبة للعقود المتضمنة لاقتناء المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي

<sup>1</sup> النوعي أحمد، الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 253.

<sup>2</sup> المادة رقم 44 من القانون 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1988، الجريدة الرسمية ع 89، الصادرة بتاريخ 31/12/1997.

<sup>3</sup> المدير العام للضرائب، رسالة المديرية العامة للضرائب، الإسكان قطاع واحد مدعم جبائيا، نشرة شهرية للمديرية العامة للضرائب، ع 34، سبتمبر 2008، ص 05



## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

الموجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة، أو المتضمنة بيع المحلات ذات الإستعمال السكني التي أنجزها المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص في إطار برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة<sup>1</sup>.

وهو ما تؤكدته المادة 22 من رقم 04-21 المتضمن قانون المالية المؤرخ في 29 ديسمبر 2005 كتتمة لأحكام المادة 353 الأمر رقم 76-105 حيث تنص على: "تتم أحكام المادة 353 خامسا يعفى من رسوم الشهد العقاري العقود المتضمنة إقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الإجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي"<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الحق في فسخ العقد

يعتبر العقد شريعة المتعاقدين خاصة في ظل رابطة قانونية تربط المرقي العقاري الخاص صاحب حفظ الحق، ونعني بها عدم قدرة أحد أطراف العقد الإخلال بالإلتزامات الواردة عليه، والتي في حالة امتنع أحد الطرفين " المرقي العقاري الخاص" أو صاحب حفظ الحق من تنفيذ التزامه فيحق للطرف الآخر فسخ العقد طبقا لنص المادة 119 من ق م ج والتي نصت على: " في العقود الملزمة لجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه بأن للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه من التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال كذلك"<sup>3</sup>.

فالفسخ يكون في العقود الملزمة لجانبين، ومنه يقصد به حل الرابطة العقدية في حالة إذا لم يقم أحد المتعاقدين بتنفيذ ما عليه من التزام جاز للطرف الآخر طلب فسخ العقد،

<sup>1</sup> المادة رقم 353 من المقرر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، الصادرة بتاريخ 09/12/1976.

<sup>2</sup> دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام مصادر الإلتزام، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2016، ص ص 69-74.

<sup>3</sup> المادة رقم 119 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

وعليه فلا مجال لإعمال الفسخ في العقد الملزم لجانب واحد، وبالتالي يجوز للمرقي العقاري الخاص فسخ العقد المبرم مع صاحب حفظ الحق في حالة الإخلال بالتزامه.

وبالرجوع إلى نص المادة 32 من القانون 04-11 تبين الحالات المنصوص عليها قانوناً لفسخ عقد حفظ الحق في مرحلة من مراحل إنجاز المشروع العقاري:

- الحالة الأولى: يطلب فسخ العقد من قبل أحد طرفي العقد مع قبول الطرف الآخر بقرار الفسخ.

- الحالة الثانية: يطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع.

- الحالة الثالثة: يطلب من المرقي العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليها، يبلغان عن طريق محضر قضائي<sup>1</sup>.

وطبقاً لذلك فهذا النوع من الفسخ يصطلح عليه بتسمية "الفسخ القضائي" والذي يكون عن طريق القضاء في حالة إخلال أحد الأطراف العلاقة العقدية بالتزاماته، فيجوز للمرقي العقاري الخاص طلب إجراء فسخ العقد باللجوء إلى القضاء إذا أخل صاحب حفظ الحق بالتزامه.

إضافة إلى ذلك يجوز للمرقي العقاري الخاص فسخ عقد البيع بالتصاميم طبقاً لصريح المادة 53 الفقرة الثانية من القانون رقم 04-11 والتي نصت على: "يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوماً يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما"<sup>2</sup>.

وهو ما يصطلح عليه قانونياً "بالفسخ الإتفاقي" بحيث يتفق المرقي العقاري الخاص وصاحب حفظ الحق على فسخ العقد من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى اللجوء إلى حكم

<sup>1</sup> المادة رقم 32 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة رقم 53 من القانون 04-11، المرجع نفسه.

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

قضائي في حالة عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ويعفى الطرفان، " المرقي العقاري الخاص " و"صاحب حفظ الحق" من الإعذار إذا اتفق الطرفان صراحة على الإعفاء منه.

### خلاصة الفصل الأول

من أهم ما يمكن أن نخلص إليه من نتائج في هذا الفصل الآتي:

- يعتبر المرقي العقاري الخاص المكلف الأول من السلطة الوصية على القطاع السكني المتمثلة في وزارة السكن والتهيئة العمرانية، حيث توكل له مهمة الإنجاز والإشراف على المشاريع التي تتولى إدارتها، مستفيدا بذلك من التحفيزات المقدمة من طرف الدولة

- يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر عمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد تدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

- الفرق بين المرقي العقاري الخاص والمقاول تظهر في أن المرقي العقاري الخاص تطبق عليه أحكام قانون الترقية العقارية، بينما تطبق أحكام المقاوله والقانون المدني على المقاول، إلى جانب ذلك فإن عمل المقاول يتسم بالاستقلالية، يعني أن المقاول يؤدي العمل الذي التزم به من كيفية التنفيذ أو اختيار الوسائل اللازمة لتحقيق النتيجة المتفق عليها، دون خضوع لرب العمل ، باعتبار أن عقد المقاوله يرد على العمل باعتبار نتيجته لا على العمل ذاته، بالإضافة إلى ذلك فإنه يقوم بتنفيذ جميع التصاميم الموضوعة من طرف المهندس المعماري تحت إشرافه وطبقا لتعليماته، فالأصل في المقاول أنه شخص تنفيذي، ولكن ذلك لا ينفي عنه صفة الفني أو التقني، ومن ثم فهو ملزم باحترام واتباع المواصفات الفنية المعروفة المطابقة وبذل العناية المعهودة،

- إضفاء الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية التي تضمن بيان المركز المالي للتجار، وما عليهم من الديون مترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية تخضع لأحكام

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

الإفلاس والتسوية القضائية وكيفية مزاولة النشاط والشروط الواجب توفرها في مباشرة واحتراف النشاط

- اعتبار المهندس المعماري من الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية إلا أنه يعتبر من المتدخلين في النشاط بصورة غير مباشرة، وتدخله على درجة كبيرة من الأهمية باعتباره الشخص الذي يقوم بوضع تصميم البناءات بصفته المسؤول عن العمل، الذي لا يمكن الانطلاق في المشروع العقاري أو عمله دون تلك التصاميم

- من شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

- مهام المرقي العقاري الخاص في الجملة ثلاث مهام ، مهمة تمويلية وترقوية و تقنية  
- من أهم حقوق المرقي العقاري الخاص الحصول على مستحقاته المالية ، والاستفادة من التحفيزات الجبائية ، والحق في فسخ العقد عند اخلال الطرف الآخر بالتزاماته

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص

## الفصل الثاني:

دور المرفقي العقاري الخاص  
في إنجاز المشاريع السكنية  
والمسؤولية المترتبة عنها

## الفصل الثاني: دور المرقى العقارى الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

يعتبر المرقى العقارى الخاص المحور الأساسى فى العملية الترقوية طبقا للقانون رقم 11-04<sup>1</sup>، بحيث يتمحور دوره فى إنجاز المشاريع السكنية، والإشراف على تنفيذها بحسب المعايير المطلوبة من طرف مقتنى العقار، إلى جانب ذلك اشترط المشرع مقاييس لا بد أن تتوفر فى البنايات المنجزة من طرف المرقى العقارى الخاص، والتي فى حالة الإخلال بعدم الإلتزام بها يؤدي إلى مخالفة دفتر الشروط لمطابقة البنايات 15-08<sup>2</sup> فحاول المشرع تنظيم دور المرقى العقارى الخاص فى مجال الترقية العقارية من خلال إبراز الدور الذى يقع على عاتق المرقى العقارى الخاص فى قطاع السكنى بإبراز دور المرقى العقارى فى تنفيذ إجراءات إنجاز المشروع السكنى (المبحث الأول)، وإبراز دور المرقى العقارى الخاص فى تنفيذ العقد (المبحث الثانى) إضافة إلى أن المشرع لم يغفل عن تنظيم مسؤولية المرقى العقارى فى حالة الإخلال بما يترتب على عاتقه من واجبات مهنية (المبحث الثالث).

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

<sup>2</sup> القانون رقم 15-08 المؤرخ فى 20 يونيو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج1، العدد 44، الصادرة بتاريخ 20 يونيو 2008.



## الفصل الثاني: دور المرقى العقارى الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### المبحث الأول: دور المرقى العقارى الخاص في تنفيذ الإلتزامات السابقة للتعاقد

تعتبر مهنة المرقى العقارى حديث النشأة بالجزائر نظرا للإشكالات الإجتماعية والإقتصادية التي واكبت ظهورها مما استدعى تدخل المشرع من أجل تنظيمها، بحيث يترتب على المرقى العقارى الخاص التقيد بالقانون الأساسى المنظم لهذه المهنة، والتقيد بأخلاقياتها، إضافة إلى اشتراط الإستعانة بخدمات المتدخلين الآخرين المختصين بعملية البناء والتعمير، وكذا الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، إلى جانب ذلك يسعى المرقى العقارى الخاص إلى احترام النظام العمرانى في المجال المعد لانجاز مشروعه السكنى، ولدراسة التزيمات السابقة لمرحلة التعاقد، الخاصة بدور المرقى العقارى في إنجاز المشاريع السكنية سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول الخضوع لأخلاقيات المهنة، أما المطلب الثانى تحديد الضوابط العمرانية لنشاط المرقى العقارى الخاص.

### المطلب الأول: الخضوع لأخلاقيات المهنة

في إطار تنظيم مهنة المرقى العقارى الخاص والقضاء على التجاوزات التي صادفت هذه المهنة وردع المخالفين، اشترط المشرع على المرقى العقارى الخاص بالإلتزام بمجموعة من المعايير لممارسة هذه المهنة إصطلاح على تسميتها بأخلاقيات المهنة، ونظرا لعدم الكفاءة المهنية للمرقى العقارى الخاص، أجز له الإستعانة بخدمات المقاول فيما تعلق بقواعد التهيئة والتعمير، والإنتساب إلى صندوق الضمان تحقيقا لمبدأ الإلتئمان، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول: مفهوم قواعد أخلاقيات المهنة المرقى العقارى الخاص ومحتواها، أما الفرع الثانى الإستعانة بخدمات المقاول، والفرع الثالث الإنتساب إلى صندوق الضمان.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### الفرع الأول: مفهوم أخلاقيات مهنة المرقى العقاري الخاص

#### أولاً: تعريف أخلاقيات مهنة المرقى العقاري الخاص

تتميز أخلاقيات المهنة المرقى العقاري الخاص في أنها ترتبط في جزء منها بالنظام العام، وتتمتع بالقوة الملزمة ذلك أن المصدر الذي تتبع منه يجعل لها تفرضه من إلتزامات قيمة قانونية، فهذه القواعد تصدر في أغلب الحالات في صورة قواعد تشريعية حيث ترد ضمن التشريع المنظم للمهنة ذاتها أو في صورة تشريع فرعي تتولى السلطة المركزية إصداره في صورة نص تنظيمي كما تستمد إلزاميتها مما تقترن به من جزاء، وهي ليست قاعدة قانونية ملزمة، بل في جزء منها متعلقة بالنظام العام، ولذلك يقع على كل اتفاق مخالف لها<sup>1</sup>.

وباعتبار أخلاقيات المهنة جزء من النظام العام يتعين على المرقى العقاري الخاص عند أدائه لمهامه الإلتزام بقواعد أخلاقيات المهنة اتجاه زبائنه وأن يعلم المستفيدين بالإلتزامات والحقوق، والآثار الناجمة عن إبرام العقد والضمانات والآليات التي يمنحها القانون، حتى لا يمس بحقوق المكتتبين كما يتعين عليه عدم استغلال حسن نية المقتنين بأي شكل من الأشكال<sup>2</sup>.

ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية على إثراء أخلاقيات مهنة المرقى العقاري الخاص من خلال التقيد بمجموعة من القواعد، والعمل على اعتماد نظام

<sup>1</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> بوداود نشيدة، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، العدد 02، سنة 2021، ص 590.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

مهني معين، يعتمد على المصداقية والنزاهة في إنجاز المشاريع العقارية المسندة للمرقى العقاري الخاص<sup>1</sup>.

وانطلاقاً من ذلك تعرف أخلاقيات المهنة بحسب الأستاذ جابر محجوب بأنها: "مجموعة القواعد والمبادئ التي تحدد الواجبات المهنية"<sup>2</sup> الملقاة على عاتق المرقى العقاري الخاص أثناء تنفيذه لمهامه، والتي تقتضي منه نظام مهني معين لتنفيذ التزاماته المهنية في قطاع السكن، وتعرف أيضاً بأنها: "تكريس للمبادئ والمثل العليا التي يجب على المهني التقيد بها عند ممارسة مهنته، فهي بذلك مجموعة من القواعد والمبادئ التي تحكم السلوك الذي يجب على المهني الإلتزام به في ممارسة المهنة، كما أنها تشمل على جميع الحقوق والواجبات الأساسية الخاصة بالمهني إذ قد يترتب على مخالفتها المسؤولية المهنية"<sup>3</sup>.

والمشعر الجزائري وضماناً لعدم الإخلال بقواعد أخلاقيات المهنة، عمل على إرساء نظام قانوني يكرس ويضمن تطبيق هذه قواعد أخلاقيات المهنة، من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي اشترط على المرقى العقاري الخاص عند تقديم الوثائق اللازمة لطلب الإعتماد، تقديم الدفتر الشروط النموذجي بعد الإمضاء عليه كوثيقة من ملف طلب الإعتماد لممارسة المهنة بصريح نص المادة 01/33 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 " يجب أن يقدم المرقى العقاري دفتر الشروط النموذجي هذا بعد إمضائه كوثيقة من ملفه لطلب الإعتماد لممارسة المهنة"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المتعلق بدفتر الشروط النموذجي الذي يجدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري الخاص، ج ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 26 فبراير 2012.

<sup>2</sup> جابر محجوب علي محجوب، قواعد أخلاقيات المهنة، مفهوماً، أساس إلزامها ونطاقه، دراسة مقارنة، ط2، القاهرة، سنة 2011، ص 13.

<sup>3</sup> بوداود نشيدة، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 590.

<sup>4</sup> المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

نظرا لكثرة الإحتيالات التي طالت هذه المهنة من خلال تحايل والتجاوزات لانتهاك قواعد أخلاقيات المهنة المرقى العقاري الخاص، في ظل سعي هذا الشخص المهني إلى تحقيق الربح المالي جراء إنجاز المشاريع العقارية، التي قد لا تستجيب إلى المواصفات المنصوص عليها والمطابقة لشروط دفتر النموذجي المحدد للالتزامات المهنية للمرقى العقاري الخاص، عمل المشرع على صياغة هذه القواعد في شكل نصوص قانونية آمرة لا يجوز الإتفاق على مخالفتها من خلال سن القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي 85-12 وهو ما أكدته المادة 33 في فقرتها الثانية حيث تنص على " وإثباتا لذلك يصرح المرقى العقاري الممضي أسفله، بأنه اطلع على محتوى دفتر الشروط النموذجي هذا والالتزامات والمسؤوليات التي يتحملها في إطار ممارسة مهنته، ويشهد على عدم وقوعه تحت طائلة الأحكام المانعة لممارسة مهنة المرقى العقاري كما هي محددة في التشريع المعمول به ولاسيما منها الأحكام المادة 20 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه"<sup>1</sup>.

باعتبار أن القانون الملزم للمرقى العقاري الخاص هو مجموعة القواعد العامة والمجردة التي يجب احترامها بغرض الجزاء المناسب في حالة مخالفتها"<sup>2</sup>، بمعنى أن المرقى العقاري في حالة الإخلال بقواعد أخلاقيات المهنة أثناء ممارسته لنشاطه المهني توقع عليه بقوة القانون عقوبات جزائية أو إدارية أو مدنية.

وحرصا من المشرع الجزائري على حسن تطبيق قواعد أخلاقيات المهنة أثناء تنفيذ المرقى العقاري الخاص لمشاريعه العقارية، عمل على إنشاء هيئة مستحدثة في القانون 11-

<sup>1</sup> المادة رقم 02/33 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12، المرجع السابق.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة 2006، ص 09.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

104<sup>1</sup>، والتي أسندت لها مهمة الرقابة على النشاطات المنجزة من طرف المرقى العقاري الخاص خلفا لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة التي كانت الإطار القانوني الوحيد الذي يعمل على رقابة مهام المرقى العقاري الخاص في ظل المرسوم التشريعي 93-03<sup>2</sup>. والذي يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بقطاع السكن واكتسابه للشخصية المعنوية، ولا يهدف إلى تحقيق الربح، لأن دوره وقائي ذو طابع تعاوني، على أن ينخرط في هذا الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي ذو نشاط يتناسب مع مجال اختصاص الصندوق<sup>3</sup>.

فمهمة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في تكريس الإلتزام واحترام أخلاقيات المهنة المرقى العقاري الخاص أثناء ممارسته لنشاطاته وتنفيذه للمشاريع العقارية التي أسندت له مهمة التنفيذ والإشراف على حسن سيرها.

ويتمثل دور الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في تكريس مبدأ احترام أخلاقيات المهنة في استحداث مجلس الأخلاقيات الذي يسهر بكل الوسائل القانونية المتاحة على فض النزاعات بين المنتسبين للمهنة والحفاظ على السمعة الحسنة لمهنة المرقى العقاري الخاص في الترقية العقارية.

والعمل على تقديم الآراء والإقتراحات والتدابير الرامية إلى الحفاظ على نزاهة ومصادقية مهنة المرقى العقاري الخاص وتشجيع وتطوير الترقية العقارية<sup>4</sup>، أما استحداثه الرسمي فقد تم إصداره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03 نوفمبر

<sup>1</sup> القانون 11-04، المرجع السابق.

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

<sup>3</sup> قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص 116-117.

<sup>4</sup> دوة آسيا، مسؤولية المرقى العقاري في إنجاز المشاريع، المرجع السابق، ص 87، 88.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

1997 وكانت إنطلاقته الفعلية في سنة 2000، وقبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المتعامل في الترقية العقارية طبقا للمادة 138 من قانون المالية لسنة 1994<sup>1</sup>.

وهو ما تؤكد المادة 55 من القانون 04-11 والتي نصت على: " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعي في صلب النص " صندوق الضمان".

توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الإكتتاب<sup>2</sup> فبتحليل نص المادة نجد أن الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة نلاحظ أن انخراط المرقي العقاري الخاص اختياري بمجرد المصادقة على القانون الأساسي الذي ينظم عمل ومهام هذا الصندوق، ولكن بحسب نص المادة 55 نصت على إلزامية الإنتساب بمجرد القيد في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، والحصول على مقرر الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة نجد أنه حدد المهام التي أسندت لهذا الصندوق والتي تمثلت في:

-تسيير إنتساب المرقيين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

<sup>1</sup> طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد 04، سنة 2011، ص 468.

<sup>2</sup> المادة 55 من القانون 04-11، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

- إستحداث الضمانات عند الإكتتاب التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها.
- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق<sup>1</sup>.

فالملاحظ من استحداث الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو اعتباره وسيلة من وسائل المحافظة على أخلاقيات المهنة والسهر على احترامها، من خلال مزج الدور الرقابي على نشاطات المرقى العقاري الخاص التي تهدف إلى تقويم سلوكياته، ودور العقوبة وتأديب كل مرقى عقاري خاص مخالف للسلوكيات المهنية الصحيحة<sup>2</sup>.

إلى جانب ذلك لم يغفل المشرع في إطار القانون 04-11 على تكريس هيئة قانونية تعمل على تكريس وإرساء مبادئ أخلاقيات المهنة، وإسقاطها على نشاطات الترقية العقارية، من خلال استحداث المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري الخاص من خلال نص المادة 24 من القانون 04-11 والتي تنص على: "ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري، إضافة إلى إبراز المهام الموكلة لهذا المجلس والتي تمثلت في<sup>3</sup>:

- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري.
- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة المبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية.

وبناء على ذلك يحدد المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19/11/2011 المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري الخاص وتنظيمه وسيره، يرأس

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2004، ج ر، العدد 37، الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 73، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997.

<sup>2</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 80.

<sup>3</sup> المادة 24 من القانون 04-11، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري الوزير المكلف بالسكن بحسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 13-386<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى عدد من الإدارات العمومية تشمل الدفاع، العدالة، الشفافة، السياحة، الجماعات المحلية.

فالإقتراحات والآراء الصادرة من هذه الهيئة ذات طابع استشاري محض لا ترقى إلى اعتبارها قرار مستقل بذاته وهو يجعل دور المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري الخاص في إرساء أخلاقيات المهنة ضئيل في ظل تدخل المباشر للسلطة التنفيذية في نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>.

### ثانيا: محتوى أخلاقيات المهنة

تكرس قواعد أخلاقيات المهنة نظام قانوني متميز يعني بإضفاء المصادقية على النشاط الممارس من قبل المرقي العقاري الخاص، والعمل على صياغتها في شكل نص قانوني ملزم " المرسوم التنفيذي رقم 12-85" والتي تقتضي بيان الإلتزامات المهنية التي تقع على عاتق المرقي العقاري الخاص، حتى يضمن أخلاقيات مهنة المرقي العقاري الخاص.

### أ-واجبات المرقي العقاري الخاص من نوع الإلتزام بالقيام بالعمل

من المعلوم أن المرقي العقاري الخاص أثناء ممارسته لنشاطاته في مجال الترقية العقارية، يقوم بإنجاز مشاريع البرامج السكنية، بحيث يجب عليه التقيد بمبادئ أخلاقيات

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 13-386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2011، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، ج ر، العدد 81، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.

<sup>2</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 78.



## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المهنة، دون المساس بمصداقية ونزاهة هذه القواعد، وعليه يقع على عاتقه شرط الوفاء بهذا الإلتزام.

### 1- واجب ممارسة نشاط الترقية العقارية وفقا لأحكام القانون:

يمارس المرقي العقاري الخاص نشاطاته ضمن أطر مجالات الترقية العقارية، وفقا للقانون 04-11 الذي ينظم الأحكام العمل به، ويحدد القوانين التنظيمية الذي تنظم مجال العمل به، في حالة ما أخل المرقي العقاري الخاص بالتزاماته، أو تقدر على صاحب حفظ الحق الوفاء بالتزامه، ومن ثم تحديد العلاقة القائمة مع مختلف القوانين كقانون التجارة وقانون التهيئة والتعمير.

فهذه القوانين المنظمة للمجال الترقوي أخذت نصوص قانونية تلزم المرقي العقاري الخاص بالتزام بأخلاقيات المهنة، فوجد المرقي العقاري الخاص في عقد البيع على التصاميم ملزم ببيع المشروع العقاري الذي أنجزه ضمن عقد يكرس حقوق الأرض وملكية البناءات، وبذلك يلتزم المكتتب بتسديد المستحقات المالية التي ترتبت على عاتقه ضمن أجل محدد<sup>1</sup>. وبما أن النشاطات التي يقوم بها المرقي العقاري الخاص ذو طبيعة تجارية عملا بأحكام المرسوم التشريعي 03-93 فإنه يلتزم في جزء من نشاطاته على مبادئ القانون التجاري، ضف على ذلك إجراء القيد في السجل التجاري بالنسبة لإجراءات الحصول على مقرر الإعتماد لممارسة هذه المهنة<sup>2</sup>.

وحتى تتمكن الجهات الإدارية من ممارسة سلطة الرقابة على هذا النشاط، والعمل على منع المرقي العقاري الخاص من التوصل من واجباته اتجاه مصالح الدولة كمصلحة الضرائب، والضمان الإجتماعي من خلال دفع المستحقات المالية المستحقة، وفي حالة

<sup>1</sup> المادة رقم 28 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة رقم 05 من القانون 04-11، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقارى الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

عجزه عن تنفيذ التزام بالدفع في حالة التوقف يجب عليه خضوع لأحكام الإفلاس والتسوية<sup>1</sup>.

وبما أن مجال الترقية العقارية مرتبط بأدوات التهيئة والتعمير، يجب على المرقى العقارى الخاص الإلتزام بقواعد التهيئة والتعمير حسب نص المادة 10 من الملحق الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى " يتعين على المرقى العقارى في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية، احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول بهو الإلتزام بمضمون مخططات التهيئة وال عمران المصادق عليها قانوناً"<sup>2</sup>.

والسهر على جمال الإطار المبني والتزام المعايير العمرانية المعمول بها<sup>3</sup>، والأخذ بعين الإعتبار لنوعية الإطار المبني المتواجد فيه، فيما يخص فئة المعماري وتنظيمه وتكييفه مع السياق العام<sup>4</sup>، وينبغي على المرقى العقارى استعمال معاد بناء ذات جودة عالية تبلي المعايير المعمول بها، وتنفيذ الأشغال في ظل الأنظمة التقنية والقواعد الفنية، مراعاة لأحكام التنظيمية والتشريعية المعمول بها في مجال المعاملات وتأجير العقارات<sup>5</sup>.

### 2- واجب تحمل مسؤولية تجسيد مشاريعه العقارية وتسييرها

بما أن المرقى العقارى الخاص هو المسؤول الأول المكلف بإنجاز المشاريع مختلف الصيغ السكنية الممولة من طرف الدولة أو لحسابه الخاص، يتولى مسؤولية جميع العمليات المنسقة التي تدخل ضمن الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز

<sup>1</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 89.

<sup>2</sup> المادة رقم 10 من الملحق المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد لالتزامات المرقى العقارى المهنية.

<sup>3</sup> المادة 9 من الملحق نفسه.

<sup>4</sup> المادة 17 من الملحق نفسه.

<sup>5</sup> المادة 28 من الملحق نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المشروع العقاري على أن يلتزم في تسيير للمشاريع العقارية بأحكام الفصل الخامس من القانون 11-104<sup>1</sup>.

وأن يضع كل وثيقة تفيد في مراقبة وتسيير المشروع العقاري على مستوى التقني والتجاري تحت تصرف المصالح المؤهلة<sup>2</sup>، ويلتزم طيلة المدة الزمنية المحددة لإنهاء المشروع بتوفير كافة الوسائل المالية والتقنية المادية الكافية بحسب الأهمية التي يمتاز بها المشروع المنجز<sup>3</sup>، وأن تكون اليد العاملة مؤهلة لها علاقة بطبيعة النشاط المنجز<sup>4</sup>.

كما يلتزم المرقى العقاري الخاص التقيد الصارم بالأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال المعاملات وتأجير العقارات<sup>5</sup>، وأن يسلم كل مقتني نظام الملكية المشتركة موضحاً فيه مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بالمشروع<sup>6</sup>.

### ب- واجبات المرقى العقاري الخاص من نوع الإلتزام عن العمل:

يتمتع المرقى العقاري الخاص عن القيام بنشاطاته الترقية، في حالة إذا ما أثبت أنه تمس بأخلاقيات المهنة التي تمس بمصداقية ونزاهة التزاماته المهنية اتجاه المكنتبين.

### 1- الإلتزام المرقى العقاري الخاص بعدم المنافسة غير المشروعة

عملاً من المشرع على إرساء قواعد أخلاقيات المهنة على نشاط المرقى العقاري الخاص أثناء إنجاز مهامه لشدد على ضرورة إعمال مبدأ المنافسة المشروعة بين المرقبين العقاريين الخواص من أجل تحقيق الربح المالي من تنفيذ المشاريع المسندة إليهم، باعتبار

<sup>1</sup> المادة 17 من القانون 11-04، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 12 من الملحق السابق.

<sup>3</sup> المادة 20 من الملحق نفسه.

<sup>4</sup> المادة 22 من الملحق نفسه.

<sup>5</sup> المادة 32 من الملحق السابق.

<sup>6</sup> المادة 29 من الملحق نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقارى الخاص فى إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

أن المرقى العقارى الخاص حائز على صفة التاجر، يحيز له القانون ممارسة العمل التجارى من بيع السكنات أو إيجارها..

وفى إطار الممارسات التى يمارسها المرقى العقارى الخاص ذات الطابع التجارى إشتراط المشرع على المرقيين الخواص أعمال مبدأ المنافسة المشروعة فى السوق العقارية عملا بنص المادة 1 من الأمر رقم 03-03 المؤرخ فى 19 جويلية 2003 المتعلق بقانون المنافسة.

حيث تنص المادة الأولى منه على: "يهدف هذا الأمر إلى تحديد شروط ممارسة المنافسة فى السوق وتفاذي كل الممارسات المقيدة للمنافسة ومراقبة التجمعات الإقتصادية، قصد زيادة الفعالية الإقتصادية وتحسين الظروف المعيشية"<sup>1</sup>.

وعملا بنص المادة 27 من القانون 02-04 المؤرخ فى 23 جوان 2004 المتضمن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، والتى تؤكد أن المنافسة التى يقوم بها المرقى العقارى الخاص ضد المرقيين الخواص، تشمل الممارسات التجارية غير المشروعة ذلك من خلال نشر معلومات سيئة تمس بشخص مرقى عقارى خاص آخر أو بخدماته أو عمل على إغراء مستخدمين متعاقدين مع مرقيين عقاريين خواص خلافا لتشريع العمل المعمول به، إضافة إلى المنافسة غير المشروعة التى يقوم بها المرقى العقارى الخاص التى تشمل إحداث خلل فى تنظيم المنافس الآخر وتحويله عملائه باستعمال طرق غير نزيهة كتبديد أو تخريب رسائل الدعاية والإشهار والعمل على إحداث إضطرابات بشبكته للبيع.

فانطلاقا مما سبق لا يمكن أن توقع المسؤولية على عاتق المرقى العقارى الخاص إلا فى حالة اثبات وجود ممارسة تجارية غير مشروعة، تلحق الضرر بالمرقى العقارى آخر من

<sup>1</sup> المادة رقم 01 من الأمر 03-03 المؤرخ فى 19 جويلية 2003 المتعلق بالمنافسة، ج ر، العدد 43 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

خلال المساس باسمه التجاري، أو جلب عملائه باستعمال دعاية مفرضة والتحكم في أسعار العرض والطلب بالنسبة لإنجاز المشاريع السكنية، وعرضها للبيع<sup>1</sup>.

### 2- إلتزام المرقى العقاري الخاص بعدم قبول مستحقاته المالية قبل الأجل المحدد

#### قانونا

يعتبر الثمن في عقد البيع عنصر جوهري، بحيث يلتزم أحد طرفي العقد بنقل الملكية شيء إلى مقتني العقار، فتحديد الثمن في العقد البيع يلتزم به المقتني العقار بتقديم تسبيق مالي إلى المرقى العقاري الخاص كعربون وفاء لتنفيذ التزامه.

بحيث يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز على أن يلتزم بتحديد إذا ما كان السعر قابلا للتجديد أو يستحيل ذلك، فصيغة مراجعة الثمن المحدد من قبل المرقى العقاري الخاص على تغير المؤشر الرسمي لسعر مواد البناء والعتاد المستعمل لسعر مواد البناء والعتاد المستعمل واليد العاملة المؤهلة ودراسة متغيرات سعر التكلفة، على أن لا تتجاوز مبلغ المراجعة 20 كحد أدنى من السعر المتفق عليه<sup>2</sup>.

كما يلزم المرقى العقاري الخاص وصاحب حفظ الحق توضيح سعر البيع وأجل الدفع الذي في حالة الإلتفاق على دفعه في شكل تجزئة تحديد الكيفية الوفاء بالثمن، بحسب تقدم الأشغال المنجزة في المشاريع السكنية تحت طائلة البطلان<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى المادة الأولى من 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم إلى تقنين سعر البيع المتفق عليه، وكذا

<sup>1</sup> المادة رقم 27 من القانون 04-02 المؤرخ في 23 جوان 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر، العدد 41، الصادرة بتاريخ 27 جوان 2004،

<sup>2</sup> المادة رقم 38 من القانون 11-04، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة رقم 37 من القانون 11-04، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

تحديد عقوبة التأخير وأجل دفعها والتي نصت: " يحدد هذا المرسوم إلى تحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر البيع الملك، موضوع عقد البيع على التصاميم وأجالها وكيفية دفعها"<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن ظهور مهنة المرقى العقاري في الجزائر، عرفت في بداياتها العديد من الإشكالات والعقبات التي حالت دون التطبيق الصارم لقواعد المهنة، فعرفت تلاعب من طرف المرقيين العقاريين من خلال رفع تكلفة إنجاز البناءات السكنية، واستغلال حاجة مقتني العقار إلى السكن التي حالت دون تطبيق قواعد أخلاقيات المهنة والإخلال بها من طرف المرقيين الخواص.

إلا أن نص المادة 42 من القانون 04-11 نصت على أنه لا يمكن للمرقى العقاري الخاص أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق البين<sup>2</sup>.

وهو ما تؤكدته المادة 19 من المرسوم التنفيذي 85-12 الذي تلزم المرقى العقاري الخاص الذي يباشر نشاطه بعدم تسلم أي دفع جزئي أو تسبيق بأي شكل من الأشكال من مقتني العقار، إذا كان غير لازم لإعداد التام عقد البيع على التصاميم أو الحجز<sup>3</sup>.

وبالتالي قطع الطريق أمام المرقيين العقاريين الذين كانوا يستغلون عدم وجود تنظيم للقواعد أخلاقيات المهنة فيؤسسون علاقاتهم بزبائنهم عن طريق منحهم مقررات استفادة لا قيمة لها مقابل ما يتلقونه من تسبيق<sup>4</sup>.

### 3- إمتناع المرقى العقاري الخاص عن التنازل عن الإعتماد أو التحويل

<sup>1</sup> المادة رقم 01 من المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، ج ر، العدد 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013

<sup>2</sup> المادة 42 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة رقم 19 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12، المرجع السابق.

<sup>4</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري، المرجع السابق، ص 86.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

باعتبار أن المرقى العقاري الخاص ملزم بتطبيق قواعد أخلاقيات المهنة، فيتعين على المرقى العقاري الخاص أن يقتدي بسلوك مهني مألوف، ويفترض فيه أن يكون على دراية تامة بالقانون والأنظمة التي تحكمه، لذلك وجب على المرقى العقاري الخاص الإمتناع عن إتيان أي عمل من شأنه المساس باسمه التجاري أو الإشهار المستعمل لغرض الدعاية لجلب المقتنين، كما يلزم بعد المساس بحقوقه وحقوق المقتنين الآخرين<sup>1</sup> بما يضمن تطبيق أخلاقيات المهنة.

إضافة على ذلك لا يمكن للشخص الطبيعي أو المعنوي ممارسة نشاط المرقى العقاري دون حياة مقرر الإعتماد، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي صفة المرقى العقاري دون التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على مقرر الإعتماد<sup>2</sup>، وبذلك فالمرقى العقاري الخاص يتحمل المسؤولية الكاملة إزاء الدولة وكذا المقتنين المستقبليين فيما يتعلق باستعمال الإعتماد الممنوح<sup>3</sup>.

وتأكيدا من المشرع على أهمية وجوب التزام المرقى العقاري الخاص بالمحافظة على سمعته المهنية، فرض عليه من خلال عدة نصوص التزمت بالإمتناع عن الإعتماد المسلم له أو تحويله إلى الغير لأي سبب من الأسباب أو تأجيله بأي شكل من الأشكال، كما ألزم المشرع المرقى العقاري الخاص إذا كان شخصا معنويا خاصا يمارس نشاطه في شكل شركة تجارية، بعدم إدخال أي تعديل في الشكل أو التسمية أو العنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطه أو تغيير المسير دون ترخيص مسبق، تجنبا لظهور شركات وهمية لها علاقة بنشاط الترقية العقارية، تسيء إلى القطاع وممارسي المهنة بصفة عامة والزبائن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بودوار رشيدة، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 589

<sup>2</sup> المادة رقم 04 من القانون 11-04، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة رقم 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق.

<sup>4</sup> نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري، المرجع السابق، ص 85.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

وعلى ذلك يمكن للمرقى العقاري الخاص أن تترتب على عاتقه مسؤولية مهنية تتجر عليها عقوبة إدارية تتمثل في السحب المؤقت للإعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر في حالة ما إذا تبين عدم احترام لأخلاقيات المهنة من جهة، ومن جهة أخرى سحب النهائي للإعتماد في حالة عدم استيفاء للمرقى العقاري الخاص للشروط التي تمكنه من الحصول على الإعتماد، وهو الذي ما يؤدي إلى بطلات الإعتماد المرقى العقاري<sup>1</sup>.

### 4- إمتناع المرقى العقاري الخاص عن اللجوء لأي شكل من أشكال الدعاية

#### المفرضة

يعد الإشهار أحد الوسائل المنافسة المشروعة في السوق العقارية، نظرا للدور الجوهري الذي يلعبه في الدعاية والإعلان عن النشاطات التي يقوم بها المرقى العقاري الخاص إضافة إلى أنه الوسيلة التي تمكن مقتني العقارات من التعرف وفحص المواصفات المحددة للعقارات المبنية، بهدف استعمال الإشهار من طرف المرقى العقاري الخاص إلى تسويق مشاريعه العقارية وجلب العملاء من أجل البيع باعتبار أن المرقى العقاري الخاص يعتبر تاجرا، وبالتالي يجب عليه مباشرة إجراءات الإشهار.

بحيث يلتزم المرقى العقاري الخاص بضمان الإعلان عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع<sup>2</sup>.

وفي ظل تنوع الوسائل التكنولوجية التي يستخدمها المرقى العقاري الخاص في عملية الترويج والتسويق للمشاريع المنجزة، يستخدم عادة الوسائل الكلاسيكية كالراديو، التلفزيون، الجرائد والمجلات وغير ذلك من الوسائل العامة غير الموجهة إلى شخص أو أشخاص

<sup>1</sup> المادة رقم 26 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 41 من القانون 04-11، المرجع السابق.



## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

معنيين بذاتهم، حيث يتم المرقى العقاري الخاص بتعميم المعلومات من ميدان الترقية العقارية وبفعل الإشهار يقوم بالتسويق لهذه المشاريع<sup>1</sup>.

ومن أجل ضمان وصول الإشهار إلى الجمهور، يعتمد المرقى العقاري الخاص إلى إذاعة ونشر برنامج الإشهاري من خلال نشر وإذاعة الوسائل الإعلانية المرئية والمسموعة بغرض البيع أو المساعدة على تسويق مشاريعه التي أنجزت<sup>2</sup>.

وباعتبار أن مجال الترقية العقارية يضم العديد من الأشخاص المهنية المتدخلة في هذا النشاط يجب على المرقى العقاري الخاص احترام قواعد أخلاقيات المهنة وفق التشريعات المعمول بها، وعدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين<sup>3</sup>.

فنجد أن الإشهار الذي يقوم به المرقى العقاري الخاص يعتبر غير مشروع أو ممنوع أو تضليلي في حالة ما إذا خالف الأحكام التشريعية والتنظيمية الأخرى المعمول بها في هذا الميدان<sup>4</sup>، فالواجب على المرقى العقاري الخاص أن يتمتع بحكم خضوعه لأخلاقيات المهنة عند استعمال الإشهار المضلل أو الكاذب لأغراض شخصية تسوق لمشروعه العقاري، والإلتزام بمبدأ المنافسة المشروعة، إضافة إلى أن تمتع كل معلومة أو إشهار كاذب من شأنهما إحداث ليس في ذهن المستهلك<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> ليلي كوسة، واقع وأهمية الإعلان في المؤسسات الاقتصادية، مذكرة ماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة منتوري قسنطينة، 2007/2008، ص ص 47، 48.

<sup>2</sup> سعدان شبابكي، الإشهار التجاري وحماية المستهلك، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، العدد 06، سنة 2006، ص 20.

<sup>3</sup> المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة 28 من القانون 04-02، المرجع السابق.

<sup>5</sup> المادة رقم 56 من المرسوم التنفيذي 13-378 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر، العدد 58، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2013.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

فعلى المرقى العقاري الخاص عند ممارسته لنشاطه التحلي بأخلاقيات المهنة والإلتزام بالنزاهة والمصادقية أثناء تسويقه للمشروع العقاري الذي تم إنجازه، وذلك من خلال مطابقة مواصفات البناء لمعايير الجودة والنوعية.

وتسقيف الثمن المحدد للشراء، واعتماد مبدأ المنافسة المشروعة للبيع السكنات المنجزة مهما كان نوعها " السكنات التجارية، السكنية، المهنية" وعلى العموم يجب على المرقى العقاري الخاص بكل شكل من الدعاية المفرضة لدفع الزبون أو المقتني للتعامل معه.

### الفرع الثاني: الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

من خلال القراءة التحليلية لمضمون المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون 11-04 المتضمنين لنشاط وقواعد الترقية العقارية، نجد أن المشرع لم يضبط تعريف لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 97-406 السابق ذكره نجد أن صندوق الضمان هو هيئة ذات طابع تعاوني لا تسعى إلى تحقيق الربح تتمتع بالإستقلال المالي، تكون تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن<sup>1</sup>.

لكن رغم ذلك لم يتم تنصيبه فعليا إلا في شهر أوت 2000، وقبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين والمؤسسات المصرفية بكفالة المرقى العقاري الخاص<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 73، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997.

<sup>2</sup> قني سعية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

إضافة إلى المشرع الجزائري قد غفل عن الجوانب التنظيمية للصندوق الضمان إذا ما كان هيئة ذات طابع عمومي أو كانت تابعة للخواص ولم يحدد الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات الناشئة في الصندوق، فالهدف من إنشاء هذا الصندوق هو تحقيق الضمان للمقتني قبل الإنجاز، وبالتالي ليس له طابع تجاري، وفي حالة المنازعة تطبق القانون الإداري في علاقته مع وزارة السكن، مثل إنهاء مهام المدراء، أما في علاقته مع الغير تطبق القانون المادي ولا نتصور إفلاسه كونه يمكن له طلب المساعدة من الخزينة العامة لتغطية حاجاته، وبالتالي لا يمكن الفصل بين كونه هيئة عامة أو خاصة، ومن المرجح كان اعتباره هيئة عامة ذو طابع مدني بالنظر لشأنه رغم أن المشرع لم يدرجه ضمن الهيئات المحددة قانونياً<sup>1</sup>.

إضافة إلى أن نشاط نطاق تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من عقد البيع على التصاميم في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إلى عقد حفظ الحق في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>.

يهدف صندوق الضمان إلى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية الممنوحة وكل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين تمهيدا لصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي عدل تسمية إلى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وربطه بعقد البيع على التصاميم بأن أُلزم بائع العقار باكتتاب ضمان لدى الصندوق حيث تنص المادة 11 من هذا المرسوم " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البناء على التصاميم أن يغطي إلتزامه بتأمين

<sup>1</sup> بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 107.  
<sup>2</sup> دوة آسيا، عقد حفظ الحق، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، " الواقع والآفاق"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ص 12-13.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>1</sup>.

إن اكتتاب الضمان بالنسبة للمشاريع العقارية التي ينجزها المرقى العقاري الخاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، يتم بمجرد الشروع في إنجاز البناءات محل البيع على التصاميم، إذ المكتتب في صورة هذا البيع يتعرض لخطر عدم استطاعة المرقى العقاري الخاص لسبب أو آخر إتمام إنجاز البناء، ومن ثم عمل المشرع على تأمين المكتتب من هذا الخطر سواء بالعمل على إتمام أشغال الإنجاز، أو تمكين المكتتب من استرداد ما دفعه من الثمن في شكل تسبيقات إذا استحال ذلك<sup>2</sup>.

فتأمين المرقى العقاري الخاص في مجال الترقوي ينصب على نوعين من عقود الأساسية للترقية العقارية العقد الأول يتمثل في عقد البيع على التصاميم التي تكون طريقة الإكتتاب الضمان لدى الصندوق على بناية غير موجودة لم تنجز بعد، أما العقد الثاني وهو عقد حفظ الحق يكون الإكتتاب الضمان فيه بأن صاحب حفظ الحق فيكون الضمان بأن صاحب حفظ العقد لا يلزم بدفع الثمن إلى غاية إنجاز الأشغال.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 55 نجد أن الإنتساب إلى صندوق الضمان إجباري لكل مرقى عقاري خاص معتمد لدى السجل الوطني للمرقى العقاري الخاص<sup>3</sup>، إلا أن هذا الإنتساب يلزم المرقى العقاري الخاص بالإكتتاب تأمين لنشاط المرقى العقاري الخاص وفق الإلتزامات المترتبة عليه جراء إنجاز المشاريع العقارية من أجل بيعها قبل إنهاء اكتتاب الضمان بما يضمن إتمام الأشغال وتسديد التسبيقات المالية التي قام بها المكتتب على شكل

<sup>1</sup> سهام مسكر، علاقة المرقى العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 01، سنة 2015، ص 255.

<sup>2</sup> حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، سنة 2016/2015، ص 224.

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

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

دفعات إضافة إلى تغطية الإلتزامات المهنية والتقنية<sup>1</sup>، إلا أنه ينبغي على المرقى العقاري الخاص قبل بدء الأشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية<sup>2</sup>.

بموجب القانون رقم 04-11 استحدث المشرع بالنسبة إلى المرقى العقاري الخاص إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بعد أن كان الإنتساب إلى صندوق الضمان إختياري فالهدف الأساسي منه هو تنظيم مهنة المرقى العقاري بالدرجة الأولى، ومن ثمة ضمان حقوق مقتني العقار.

فالمرقى العقاري إلى من إذا كان حائز على مقرر الإعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان، ويخول له بذلك اكتساب صفة المتعاون<sup>3</sup> على أن يحدد شروط الإنتساب ومنح الضمانات المستحقة من المرقين، ومبالغها وكذا تسيير الحسابات المسجلة لتسبيقات أصحاب حفظ الحق، وذلك بموجب النظام الداخلي للصندوق الموافق عليه بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن<sup>4</sup>.

إلا أن عدم توقيع المرقى العقاري الخاص على النظام الداخلي أو عدم دفع الإشتراكات والتسديدات الإلزامية الأخرى المستحقة إلى وقف انتساب المرقى وطرده من الجمعية العامة للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية<sup>5</sup>.

إضافة إلى ذلك يتكون صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على عدة أجهزة تسهر على حسن إدارته وتنفيذ المهام الموكلة له، حيث تتكون هذه الجمعية من كل المرقين العقاريين

<sup>1</sup> أنظر: المادة 54 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 71 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 14/09/2011.

<sup>3</sup> المادة 04 المعدلة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-180 المؤرخ في 05 جوان 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406، ج ر العدد 37، الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014.

<sup>4</sup> المادة 04 المعدلة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 04 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المنتسبين وفق الشروط المحددة في المادة 4 السابق ذكرها، وينتخب من بين أعضاء هذه الجمعية:

- مكتب الجمعية العامة

- مجلس الأخلاقيات

- مجلس التأديب

وبذلك تمنح للمرقى العقاري الخاص العضوية في الجمعية العامة، شريطة الإلتزام بنظامها الداخلي المطابق لنظام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة<sup>1</sup>، غير أن المشرع استثنى من عضوية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لدراسة طلبات الضمان:

- أولياء وأقارب المرقين العقاريين حتى الدرجة الرابعة دون استثناء بالنسبة للعمليات التي تم إدراجها في جدول الأعمال أو أزواج الأشخاص الذين يتقاضون من المرقين العقاريين أجرا أو راتبا مقابل أدائهم لنشاط معين ويشمل الإستثناء أيضا القائمين بالإدارة وأعضاء هيئة التسيير أو مجلس مراقبة شركات الترقية العقارية وأصولهم وفروعهم<sup>2</sup>.

ويترتب على انتساب المرقى العقاري الخاص تسليم شهادة الإنتساب من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المتضمنة لرقم اعتماده ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>3</sup>، وبمجرد انخراط المرقى العقاري الخاص في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يتعين عليه تسديد الإشتراكات المستحقة لصندوق الضمان المتمثلة في حق

<sup>1</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 406-97، المرجع السابق.

<sup>3</sup> مادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو 2014، المحدد لشروط وكيفية تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج ر، العدد 37.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

الإلتزام والإشتراكات السنوية لصندوق الضمان<sup>1</sup>، إضافة إلى اشتراكات مثل تغطية الإلتزامات المهنية وإنجاز الأشغال وتسديد دفعات المقتني في شكل دفعات<sup>2</sup>. وفي حقيقة الأمر أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، يعتبر هيئة ضمان لكل من المرقى العقاري الخاص، وصاحب حفظ الحق، بالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق الضمان يشكل له إئتمان، وبه يرتبط المرقى العقاري الخاص بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي، وبالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقى العقاري الخاص في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الإلتزام بالشراء وأي تراجع بصفة منفردة يفقد نسبة من مبلغ الضمان<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: الإستعانة بخدمات المقاول

باعتبار أن المقاول كغيره من الأشخاص المهنية الأخرى، له نشاط محدد في نشاط الترقية العقارية، فإن القانون 04-11 يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي الذي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالإستعانة بخدمات المقاول مؤهل قانونيا لممارسة هذا النشاط أو إنجاز المشروع العقاري، على أن تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة<sup>4</sup>.

فالمقاول هو شخص مهني تسند له مهمة إنجاز البناءات تحت إشرافه مقابل أجر بموجب عقد يلتزم به اتجاه المتعاقد الآخر، فاستعانة المرقى العقاري الخاص بالمقابل تتمثل أساسا في العمل الفكري أو المهني الذي يباشره، والمتمثل في وضع تصميم للمشاريع

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> زيتوني زكرياء، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العليا، العدد، سنة 2015، ص 15.

<sup>4</sup> المادة 16 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

العقارية التي ينفذها المرقى العقاري الخاص، ويمكن للمرقى الإستعانة بعدة مقاولين كل بحسب اختصاصاته<sup>1</sup>.

فالأصل في خدمات التي يقوم بها المقاول تنفيذية وهذا لا ينفي صفة التقني وهو ملزم أثناء مباشرة إنجاز المشاريع السكنية تحت وصاية المرقى العقاري الخاص باحترام واتباع المواصفات الفنية المعروفة المطابقة وبذل العناية المعهودة.

فاستعانة المرقى العقاري الخاص بالمقابل في ممارسة عمل تجاري يتسم بالطابع المادي حيث يعهد له المرقى العقاري الخاص بالتصاميم الهندسية الخاصة بالمشروع طور الإنجاز، ويقوم بالتنفيذ العملي بما تمليه عليه القواعد والأصول الفنية للمهنة من إدارة وإشراف على أشغال تشييد البناء، والحرص على التأكد من نوعية المواد المستعملة، واكتشاف الأخطاء التي يمكن أن توجد في التصاميم الهندسية ومراقبة المكان لتفادي حدوث الأخطار أو الحوادث<sup>2</sup>.

وتشمل استعانة المرقى العقاري الخاص بخدمات المقاول اختيار المقاولين الذين لهم الكفاءة المهنية اللازمة لانجاز المشروع العقاري الذي يتطلب تدخل ذوي الخبرة، والتخصص الفني خاصة بعد إلغاء اشتراط المؤهلات العلمية في المرقى العقاري الخاص إذا اكتفى فقط بالكفاءة المهنية<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: احترام النظام العمراني

<sup>1</sup> محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص " فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2014/2013، ص 55.

<sup>2</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> بوراس نجية، التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، ع 03، سنة 2017، ص 72.



## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

تعد الترقية العقارية الميدان الذي يختص بعمليات البناء والتعمير من قبل الأشخاص المهنية المختصة " المرقى العقاري الخاص"، إلا أن المشرع وفي إطار تنظيم لنشاط المرقى العقاري الخاص، اشترط احترام قواعد التهيئة والتعمير، والتي تهدف إلى تطوير الإطار العمراني أثناء مباشرة المشاريع السكنية وبيان كيفية استغلال المعدة لاستقبال المشروع على أساس المساحة وارتفاع أبنية.

لقد عالجنا في هذا المطلب ثلاث فروع خصص الفرع الأول لدراسة " المخططات العمرانية" والفرع الثاني لمعالجة دور المرقى العقاري الخاص في عملية البناء من خلال الحصول على " الرخص العمرانية" أما الفرع الثالث لدراسة كيفية استخراج شهادات التعمير.

### الفرع الأول: احترام المخططات المنظمة للمجال العمراني

تعدد المخططات العمرانية التي تفرضها عمليات البناء والأشغال العمومية، السياسة العمرانية التي رسمها المشرع، إلا أنها في الواقع لا تجسد هذه السياسة العمرانية، من خلال تطبيقه ميدانيا على إنجاز المشاريع، لذا اقترح المشرع لتدعيم نشاط هذه المخططات، اللجوء إلى التخطيط العمراني، الذي يعمل على تقديم التوجيهات الأساسية لتهيئة المنطقة المعدة لاستقبال أساس المشروع العقارية وفق الأهداف المسطرة من قبل السلطات المختصة.

### أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط والتسيير العمراني تحدد فيه التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي<sup>1</sup>، فهو ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت، فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء به مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإلا تفرض لعقوبات، كما أنه وبمجرد

<sup>1</sup> زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوما للنشر والتوزيع، سنة 2005، ص 269.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المصادقة على هذا المخطط يصبح الجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد واجبة التطبيق في كل منطقة متواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير المعمر ويبين الإتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يعينها والتي يهدف إلى تميمتها وتهيئتها وفق أجال متتالية كما يعد كوثيقة ذات طابع مزدوج، فهي نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية وثيقة لتعمير إقليم البلدية وأحيائها<sup>1</sup>.

إن هذا المخطط من شأنه أن يحدد التوجهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup> فيمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات التي تجمع بينها مصالح إقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لنخطط شغل الأراضي جزءا من البلدية<sup>3</sup>.

فالهدف من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية إنطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة والتعمير، إعتادا على مخططات التنمية، إضافة إلى الإستغلال الأمثل للموارد الإقتصادية، وتحديد مناطق التدخل على النسيج العمراني، فالملاحظ على أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص 79.

<sup>2</sup> أوقلولي ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط أشغال الأراضي في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 05، سنة 2013، ص 234.

<sup>3</sup> المادة رقم 12 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، سنة 1990.

<sup>4</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2012، ص 17.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

إذن فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، ومن ناحية أخرى يترجم إنشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الإجتماعية، وأوجب المشرع بموجب القانون التهيئة والتعمير أن تعطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على محاولة من مجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>، وفي حالة ما إذا كان يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية للبلدية المعنية إسناد مهمة إعدادة إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>3</sup>.

على أن يطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهات المعنية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتشمل رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية<sup>4</sup>.

ينشر القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني ويبلغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عين سمن العالية، كريم زينب، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا للقانون 29/90، مجلة نظرة على القانون الإجتماعي، عدد خاص، مج رقم 01، سنة 2021، ص 04.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج ر، ع 26، سنة 1991.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 02، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10/09/2005، يحدد الإجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج ر، ع 62، سنة 2005.

<sup>5</sup> المادة رقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الإستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي المعني طول مدة الإستقصاء العمومي، على أن تبلغ نسخة من القرار الوالي المختص إقليميا، من أجل عليه<sup>1</sup>، وتدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>2</sup>، على أن يقفل سجل الإستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية وتوقع من قبل المفوض المحقق على أن يقوم خلال الـ 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته<sup>3</sup>.

### ثانيا: مخطط شغل الأراضي

يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه وثيقة تعمير تحدد القواعد المتعلقة بشغل واستغلال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء بها، ويعد مخططا تفصيليا، عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتضمن المبادئ العامة للتهيئة والتعمير، إضافة إلى أن هذا المخطط يهدف إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية<sup>4</sup>.

ويعرف أيضا بحسب نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء"<sup>5</sup>.

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحديد بصورة تفصيلية القطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية بالشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج

<sup>1</sup> المادة رقم 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة رقم 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة رقم 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، ط2، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2018، ص 34.

<sup>5</sup> المادة 31 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها وضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

إضافة إلى تحديد المساحة العمومية والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور<sup>1</sup>.

على أن يعتبر الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير، والتي تأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي أُلزم بها المشرع المرقى العقاري الخاص باحترامها عند مباشرة على المشاريع السكنية في الأراضية المهنية لذلك واحتراما للنظام العمراني وما إلى ذلك، وبناءا على ضوء توجهاته يتحدد مدى مخطط شغل الأراضى إذ يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء<sup>2</sup>.

وتتمثل وظيفة مخطط شغل الأراضى في تنظيم مختلف القرارات الفردية والتي تتشكل أساسا من الرخص والشهادات وجعلها متطابقة مع أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يبين للمتعامل في مادة العمران والبناء سواء الجماعات المحلية والمرقيين الخواص ما هو غير مسموح والشروط الأساسية للتعمير الواجب أخذها بعين الاعتبار في كل مشروع بناء<sup>3</sup> وعليه يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضى مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأن يتبنى احترام أحكامه تطبيقا لمبدأ تدرج القوانين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 34.

<sup>2</sup> تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 79.

<sup>3</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2012/2011، ص 43.

<sup>4</sup> بوغنيش بوبكر، مخطط شغل الأراضى، أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مج 09، ع 01، سنة 2018، ص 654.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 المتضمن إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

بحيث يتم إعداده بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات<sup>1</sup>، بعد ذلك يخضع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي في أجل حدد بـ60 يوم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وتسلم نسخة إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>2</sup>.

على أن يفتح سجل خاص بالإستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرسل كتابيا إلى المفوض المحقق<sup>3</sup>.

يقفل السجل الإستقصاء عند انتهاء أجل المهلة القانونية ويوقع من قبل المفوض المحقق على أن يقوم خلال 15 يوم بإعداد محضر قفل الإستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته<sup>4</sup>.

يصادق على مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة إذا اقتضت الضرورة ذلك لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي بعين الحساب<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: الحصول على الرخص العمرانية

حرصا من المشرع على تنظيم المجال العمراني عند مباشرة المتعاملين في عملية البناء لمشاريعهم، ومن بينهم المرقي العقاري الخاص شرط الحصول على الرخص العمرانية

<sup>1</sup> المادة 35 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، ع 26، سنة 1991.

<sup>3</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

للمحافظة على المنظر الجمالي للعمران، فلا يمكن للمرقي العقاري الخاص البدء في تنفيذ أشغال البناء وتجسيد مشاريعه السكنية على أرض الواقع قبل الحصول على ترخيص من الإدارة المختصة. إحتزام لأحكام قواعد التهيئة والتعمير.

### أولاً: رخصة البناء

يتعين على المرقي العقاري الخاص أن يستوفي جميع الوثائق الثبوتية التي ترخص له البدء في عملية البناء والتشييد بحيث تلعب دوراً فعالاً في ضمان الرقابة على حركة البناء والتوسع العمراني لذا فهي شرط أساسي قبل الشروع في البناءات، بما فيها تلك المباعة من طرف المرقي العقاري الخاص بناء على عقد التصاميم<sup>1</sup>.

وعليه تعرف رخصة البناء " permis de construire " عبارة عن ترخيص إداري يشترط لتشييد أو إنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه ..... "الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي"<sup>2</sup>.

إضافة إلى أن المشرع في حق البناء في المجال العمراني، وجعله خاضعاً لاستصدار رخصة مسبقة وصريحة من الإدارة، على أن تتكفل القواعد التنظيمية المعمول بها بتحديد الشروط وأشكال هذه الرخصة<sup>3</sup>.

ولذلك كان من الأفضل تحديد هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قراراً إدارياً متضمناً للترخيص بالبناء، وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون

<sup>1</sup> زيتوني زكرياء، ضرورة الإستجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، سنة 2017، ص 235-238.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 2015، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000، ص 130.

<sup>3</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري "دراسة وصفية وتحليلية"، المرجع السابق، ص 96.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

تحديد لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكالات أهمها أي الأعمال تستوجب الرخصة، هل كل بناء دون حالات التغيير والتحسين وغيرها فكان ينبغي على المشرع تفصيل ذلك<sup>1</sup>.

فالملاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري قد أضفى على رخصة البناء، ما يسري على القرارات الإدارية، بما تتميز من خصائص، دون تحديد الهدف من استخراج هذه الرخصة من قبل الأطراف هل تشمل البناء أم التجديد بناية وإلى ما إلى ذلك، أو أنها من أجل تغيير أو تحسين بناية محددة.

وتشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج، وتحضر رخصة البناء وتسلم الأشكال والشروط والآجال المحددة تنظيميا<sup>2</sup>.

فالسطة المختصة بإصدار هذه الرخصة تلزم المرقى العقاري الخاص باحترام النظام العمراني المعماري والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند ترميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري<sup>3</sup>.

يتم استصدار رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ويجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

<sup>1</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، سنة 2005، ص 03.

<sup>2</sup> المادة 52 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 10 من القانون 11-04، المرجع السابق.



## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

-توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية<sup>1</sup>. ويستنتج من نص المادة أنها حصرت الأشخاص المعنية التي يمكن لها قانونيا استصدار رخصة البناء، وتحديد هذه الأطراف المعنية يكون عن طريق الوثائق عقد الملكية، شهادة الحياة أو التوكيل أو نسخة من عقد إداري، تمكن الشخص من استمداد الرخصة لمباشرة عملية البناء وفق الشروط والنظام المعمول به في قواعد التهيئة والتعمير. وعليه يتم استصدار رخصة البناء عند استكمال طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه التقنية فإنه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ويسجل تاريخ إيداع طلب يوصل يسلم المعني بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف<sup>2</sup>، على أن يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة البناء لتوجيهات مخطط شغل الأرض أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، وتجتمع المصلحة المختصة المكلفة بالتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل في الآراء والإتفاقيات بحسب النظام المعمول، لدى الشخصيات العمومية والمصالح وعند الإقتضاء الجمعيات المعنية بالمشروع<sup>4</sup>.

ويكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، ويتولى إرسال الملف إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية من

<sup>1</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-576 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، العدد 26، سنة 1991.

<sup>2</sup> عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2014/2015، ص 132.

<sup>3</sup> المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

<sup>4</sup> المادة 39 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف<sup>1</sup>، وفي هذه الحالة يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف، وعليه تتولى المصلحة المكلفة بالتعمير بتحضير ملف يرصد له أجل مدته شهران لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، إضافة إلى أن تكون النسخ مرفقة برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> وإذا كان تسليم رخصة البناء من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير تتبع نفس الإجراءات الخاصة بتسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

وبعد تأكد الجهات المختصة بتسليم رخصة البناء أن ملف طالبا يتضمن كافة الشروط القانونية والتنظيمية المقررة تصدر قرارا صريحا بالموافقة على منحها لطالبا، ويتم اتخاذ قرار الرفض الصريح بعدما يتبين للجهات المختصة بتسليمها أن ملف طلب رخصة البناء لا يتوافق مع الترتيبات القانونية الجاري بها العمل أو يتناقض مع محتويات وثائق التعمير وضوابط البناء<sup>4</sup>.

وبالتالي فإن البنائات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بدون رخصة بناء وليست مطابقة للمخططات العمرانية والشهادات العمرانية تخضع لأحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم المتعلقة بالتهيئة والتعمير<sup>5</sup>.

### ثانيا: رخصة التجزئة

<sup>1</sup> المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 42 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> خيرالدين بن مشرن، الآليات القانونية المعتمدة في عمليتي الإنهاء والمحافظة على الأوقاف العامة العقارية في الجزائر والمغرب (الإيجار - الإستبدال، البناء، دراسة مقارنة، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2021، ص 212-273

<sup>5</sup> التعليمات الوزارية رقم 100 الصادرة بتاريخ 10/09/2009 المتعلقة بأحكام القانون 08-15 الذي يحدد مطابقة بنايات وإتمام إنجازها.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

اشترط المشرع على المرقى العقاري الخاص في إطار تجسيد المشاريع العقارية الحصول على رخصة التجزئة بناء على القانون المنظم لنشاطه رقم 11-04 وعليه فرخصة التجزئة تكمن أهميتها في تحديد مساحة الأرض المعنية بالبناء وتعيين حدودها وموقعها ومن ثم تجزئتها إلى قطع أرضية، وتعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلدية ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي، وتتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية العقارية الذين يرغبون في إقامة بنايات سكنية وتخضع للأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بالتعمير<sup>1</sup>.

وتعرف رخصة التجزئة بحسب القانون 90-29 على أنها " تشترط في رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"<sup>2</sup>.

وتعرف أيضا رخصة التجزئة بأنها القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير<sup>3</sup>.

فالهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم الملكية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة مدة صلاحيتها ثلاث سنوات للشروع في إنجاز التجزئة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط3، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 164.

<sup>2</sup> المادة 57 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 8/2 من القانون 15-08، المرجع السابق.

<sup>4</sup> زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 372.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

وقد استحدثت المشرع الجزائري أدوات التهيئة والتعمير من أجل فرض رقابة مسبقة على عمليات البناء وحماية المجال العمراني من طرف المرقى العقاري الخاص، شاملة متمثلة في عقود التعمير، إضافة إلى أن رخصة التجزئة تصدر وفقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدامهم تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

وعليه لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، ويمكن أن يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق وإذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة أو التعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدد التنظيم الجاري العمل به<sup>2</sup>.

وتسلم رخصة التجزئة بشكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، ويبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب والمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، على أن تنتشر السلطة التي وافقت على القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عليه<sup>3</sup>.

على أن تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة يجعل الأراضي القابلة للإستغلال مثل إحداث شبكات التطهير والإنارة العمومية<sup>4</sup>، وعند الإقتضاء

<sup>1</sup> موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2018/2019، ص 31، 32.

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي، وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: شهادات التعمير

تعتبر شهادة التعمير من أهم الشهادات العمرانية، والتي تلعب دورا مهما في عملية ضبط عملية البناء والتعمير والتي تلعب دورا مهما في ضبط عملية البناء والتعمير من خلال الأحكام والضوابط التي فوضها المشرع على كل من له حق في طلبها بحيث تعرف شهادة التعمير بأنها: "شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء عليها والإتفاقات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوق عليها بل لها دور إعلامي فقط"، أو أنها: "وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطلبها صاحب الملكية العقارية تبني له حقوق البناء والإتفاقات اللازمة لعقاره"<sup>2</sup>.

تعتبر شهادة التعمير أداة للإعلام ورقابة إدارية، فبموجبها تعين جميع الحقوق والإرتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء، كما تبين طبيعة الأرض، وتكون قبل الشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء.

تسلم شهادة التعمير بناء على طلب كل شخص معني، من أجل تعيين حقوقه في البناء والإتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية" على أن يتضمن طلب شهادة التقصير بيانات التالية: موضوع الطلب، إسم مالك الأرض، العنوان والمساحة، وتصميم حول الوضعية والأرض، ويودع طلب الوثائق المرفقة بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل الإيداع<sup>3</sup>، بعد ذلك تقوم الجهات المختصة بتبليغ شهادة التقصير خلال الشهرين

<sup>1</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه

<sup>2</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دار النشر الجامعي الجديد، سنة 2021، ص 143-144.

<sup>3</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

لإيداع الطلب<sup>1</sup>، على أن تحدد صلاحية شهادة التقصير بسنة واحدة إبتداءً من تاريخ التبليغ على أن تطرح من جديد إذا صدر طلب الرخصة لشهادة التقصير من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير<sup>2</sup>.

### ثانياً: شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء، والشخص المستفيد منه، تستمد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناءً على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء والمدعم بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>3</sup>. تسلم شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً<sup>4</sup>، تحل مقام رخصة السكن أو استقبال الجمهور إذا كان طبيعة البناء مخصص لوظيفة إجتماعية أو تربية أو صناعية....<sup>5</sup>

وعليه يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إبتداءً من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء من الأشغال<sup>6</sup>، على أن يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إخطاراً يخطر قيمة المطابقة بعد ذكر جميع الملاحظات فيه، وبيان رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تم معاينتها<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات، المرجع السابق، ص 152.

<sup>4</sup> المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

<sup>5</sup> المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

<sup>6</sup> المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

<sup>7</sup> المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

بعدها يرسل محضر الجرد إلى المصلحة المكلفة بالتعمير مرفقة باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة وبناء على ذلك إذا أتيت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة تسلم شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

وعليه يلزم المرقى العقاري الخاص عند الإنتهاء من إنجاز عمليات البناء استمد لشهادة المطابقة لمدى بيان مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء.

### المبحث الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في احترام الإلتزامات العقدية في عملية

#### البناء

يعتبر اقتناء السكن مسألة حتمية بالنسبة لمقتني العقار، إذ يبادر بإبرام عقد مع المرقى العقاري الخاص من أجل الحصول على السكن، بحيث يباشر المرقى العقاري الخاص عملية إنجاز البناء وفق معايير المطابقة المعمول بها بحيث يلتزم بنقل الملكية وتسلم العقار، إضافة إلى ضمان أشغال البناء، بحيث سنعالج في المطلب الأول: الإلتزام لنقل الملكية وتسليم العقار، أما في المطلب الثاني فسنتطرق إلى الإلتزام بضمان إنهاء أشغال البناء.

#### المطلب الأول: الإلتزام بنقل الملكية وتسلم العقار

يلتزم المرقى العقاري الخاص عند انتهاء أشغال البناء وإنجازه لمشاريعه السكنية، بنقل الملكية العقار وتسليمه إلى صاحب حفظ الحق، حيث سنعالج في الفرع الأول " نقل الملكية" أما في الفرع الثاني فسنتطرق إلى ضمان الإنهاء الكامل للأشغال، أما الفرع الثالث فسنتطرق إلى التزام المرقى العقاري الخاص .

<sup>1</sup> المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية وتسليم العقار في الآجال

#### أولاً: الإلتزام بنقل الملكية

يلتزم المرقي العقاري الخاص بالقيام بما هو لازم لنقل ملكية الحق المبيع، بالإضافة إلى امتناعه عن كل ما يحمل نقل الملكية مستحيلاً، ورغم أن الإلتزام بنقل الملكية مستقل عن التزام المرقي العقاري الخاص بالتسليم، إلا أن نقل الملكية لا يحقق الهدف منه إلا بمحافظة المرقي العقاري الخاص على العقار إلى غاية تسليمه، لذا فالمرقي العقاري الخاص ملزم بالمحافظة على العقار المبيع، ومضمون الإلتزام بنقل الملكية هو قيام المرقي العقاري الخاص بالأعمال التي تؤدي إلى انتقالها إلى صاحب حفظ الحق<sup>1</sup>.

ويلتزم المرقي العقاري الخاص بنقل الملكية العقار بموجب عقد البيع بعد استكمال الأقساط المحددة حسب رزامة الإستحقاق المتفق عليها بحيث تنتقل الملكية بدفع الثمن العقار كاملاً بمعنى أن الإنتقال الملكية يكون بعد دفع الأقساط كاملة<sup>2</sup>.

وكقاعدة عامة وبحسب نص المادة من 167 من الأمر 95-07 المتضمن القانون المدني الجزائري<sup>3</sup>، يلتزم المرقي العقاري الخاص بنقل ملكية العقار المبيع على أن يتضمن في الوقت نفسه إلتزاماً بتسليم الشيء الذي تعلق به الحق العيني وبالمحافظة عليه إلى غاية تسليمه والتزام المرقي العقاري الخاص بنقل ملكية العقار يتضمن بتعيين أحدهما المحافظة على العقار المبيع على أن يتم تسليمه إلى صاحب حفظ الحق وهو التزام ببذل عناية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> زكرياء سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2019، ص 52.  
<sup>2</sup> يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، مج 03، ع 04، سنة 2019، ص 107.

<sup>3</sup> أنظر المادة 167 من القانون رقم 07-05، المرجع السابق.

<sup>4</sup> عبد الرزاق سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، مج 1، ج 4، دار الإحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، دون سنة، ص 421، 422.



## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

وبناء على ذلك يلتزم المرقي العقاري الخاص بنقل ملكية في عقد البيع على التصاميم بأن يلتزم بنقل الحق المبيع إلى المشتري "مقتني العقار، وأن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحصل نقل الحق سببا أو مستحيلا"<sup>1</sup>.

وإذا كان إلتزام المرقي العقاري بنقل الملكية في عقد البيع على التصاميم لا يختلف عن التزام البائع بنقل الملكية في عقد البيع العادي من حيث المبدأ، إلا أن خصوصية عقد البيع على التصاميم، وإنما بشهر محضر الحيازة الذي يتم إعداده بعد اتمام أشغال البناء وتسليم شهادة المطابقة، أي بعد أن يكون العقار محل العقد موجودا وتاما<sup>2</sup>.

إضافة إلى ذلك يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية السكن أو العقار المباع تكون نتيجة التزام المرقي العقاري الخاص لما عليه من التزام، بعد دفع الثمن محدد اتفق عليه الطرفان وتم تعيينه تعيينا دقيقا خافيا للجهالة، وفي حالة الوفاء بالثمن يقوم المرقي العقاري الخاص بنقل الملكية للمشتري "صاحب حفظ الحق"<sup>3</sup>.

على أن يتم إشهار عقد البيع على التصاميم بحسب الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي يستند عليه البناء، ويتم عقد البيع على التصاميم بمحضر يعد حضوريا على نفس مكتب التوثيق قصد المعاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المكتب<sup>4</sup>.

إضافة إلى أن عقد البيع على التصاميم لبنانية، أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور الإنجاز، وهو ذلك العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حق الملكية البنائيات من طرف

<sup>1</sup> المادة 361 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>2</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 361.

<sup>3</sup> أنظر: شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2011-2012، ص 105، 106.

<sup>4</sup> المادة 34 من القانون 04-11، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتحديد السعر كلما تقدم الإنجاز<sup>1</sup>.

فانتقال الملكية يخضع لإجراءات خاصة بنقل الملكية وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، ويلتزم المرقي العقاري الخاص في عقد البيع على التصاميم بصفته بائع بتشييد البناء وتسلمه وفق المواصفات المتفق عليها، كما يلتزم بنقل الملكية للمشتري الذي يمثل صاحب حفظ الحق في عقد البيع، مع إتمام إجراءات التسجيل في السجل العقاري، والشهر لنقل الملكية بشكل نهائي للمشتري ويصبح العقد نافذا اتجاه الغير وينفذ كافة آثاره القانونية ويكتسب عقد نقل الملكية القوة الثبوتية بين المتعاقدين واتجاه الغير<sup>2</sup>.

فبمجرد انعقاد عقد البيع ينشأ التزام البائع " المرقي العقاري الخاص " إلى المشتري " صاحب حفظ الحق " وربما أن نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم وارد على عقار<sup>3</sup>، فإن البائع المتمثل بصفة المرقي العقاري الخاص بمواصلة إنجازهِ ومطابقتهِ وفقاً لما هو متفق عليه، فالمالك في عقد البيع على التصاميم يعتبر مالك غير عادي، فالعقد يرد على عقار في طور الإنجاز لذلك لا يتم إنتقال ملكية المبيع دفعة واحدة، وإنما يتم على دفعات والأصح أن يتم بمجرد إتمام إجراءات الإشهار العقاري لعقد البيع على التصاميم تنتقل للمشتري " مقتني العقار " ملكية العقار المبيع بقوة القانون غير أنه لا يمكنه الإنتفاع ولا حيازة ملكية البناء محل العقد، فيكون للمشتري بذلك التمتع بالحقوق التي يخولها حق الملكية لصاحبه من تمتع وتمرف خلافاً للقواعد العامة في نقل الملكية العقارية التي تنتقل دفعة واحدة بمجرد شهر العقد.

<sup>1</sup> المادة 28 من القانون 04-11، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> بوداود نشيدة، الآليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2021/2022، ص 150.

<sup>3</sup> جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، مج 09، العدد 02، سنة 2018، ص 112، 113.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### ثانيا: الإلتزام بتسليم العقار

يعرف الفقه التسليم كما يلي: " التسليم واقفة قانونية أو عمل مادي يرتب عليه القانون آثاره، في أن المشرع لم يورد في القانون 11-04 تعريف قانوني للإلتزام بالتسليم سواء ذلك الذي يتم في عقد المفاوضة أو في عقد الترقية العقارية من طرف المرقي العقاري الخاص وإنما قام المشرع بتنظيم أحكامه كالإلتزام يقع على عاتق كل من المقاول في عقد المفاوضة، والمرقي العقاري الخاص في نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>.

والتسليم بحسب نص المادة 1/367 من القانون المدني يتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع"<sup>2</sup>، وأضافت المادة 558 ق. م. ج بأنه عندما يتم المقاول العمل وبصفة تحت تصرف رب العمل وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن حسب ما هو جار في المعاملات فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسليم رغم عودته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه ويتحصل كل ما يترتب عليه من آثار<sup>3</sup>.

وبالتالي فالمقاول يلتزم المقاول بوضع المشروع العقاري المنجز من طرفه إلى المرقي العقاري الخاص من أجل تسليمه إلى صاحب حفظ الحق الذي يبادر إلى اقتناؤه بعد انتهاء أشغال الإنجاز، وذلك عن طريق نقل ملكيته.

وبحسب النصين السابقين يتضح أن التسليم في عقد البيع أو في عقد المفاوضة يتمثل في وضع المشروع المنجز تحت تصرف المقتني من قبل المرقي العقاري الخاص باعتباره

<sup>1</sup> مقراني سارة، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 01، سنة 2017/2016، ص 84.

<sup>2</sup> المادة 365 من القانون 07-05، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 358 من القانون 07-05، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

طرف في مشروع العقاري بحيث يكون تصرف المقتني أو المرقى العقاري الخاص بحيث يتمكن من أن يضع يده عليه وأن ينتفع به دون عائق يحول بينه وبين الإنتفاع به، إلى جانب ذلك يجب إعلام مقتني العقار أو المرقى بأن المشروع العقاري التي تم انجازه قد وضع تحت تصرفه وذلك منها لكل لبس حول حقيقة علمه بوضع الشيء المتعاقد عليه تحت تصرفه.

إلا أن المرقى العقاري الخاص في عقد البيع على التصاميم لا يستطيع أن يقوم بتنفيذ التزامه بالتسليم إلا بعد قيامه بتنفيذ التزامه ببناء أو بإنجاز العقار المبيع بما يرضي مقتني العقار، وهو نفس الإلتزام الذي يلتزم به المقاول في عقد المقاولة فإن التسليم في مثل هذه العقود التي تضمنت التزاما بإنجاز المشروع العقاري، بخلاف التسليم بمعنى وضع العقود عليه تحت تصرف الطرف الآخر وتمكينه من حيازته والإنتفاع به<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى أحكام القانون 04-11 المنظم للقواعد العامة لنشاط الترقية العقارية نجد أن تسليم ملكية العقار محل البيع لا تثير أي إشكال بشرط تسديد السعر من طرف المقتني<sup>2</sup>. إضافة إلى ذلك يلتزم المرقى العقاري الخاص بتسليم العقار المبيع، ومكان التسليم ومكانه يحددها عقد البيع على التصاميم، وعادة ما يكونان زمان ومكان التسليم، وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف يحدد ذلك وجب أن يتم التسليم في المكان الذي يوجد فيه العقار المبيع وقت التعاقد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي)، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2011/2012، ص 195، 196.

<sup>2</sup> المادة 26 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنور سلطان، شرح عقدي البيع والمقايضة (دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني)، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، سنة 1980، ص 302، 303.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقارى الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

إضافة إلى ذلك أشار المشرع إلى نوع الإستلام المؤقت الذي يتم بين المرقى العقارى الخاص والمقاول وعرف على أنه محضر يتم إعداده والتوقيع عليه من قبل المرقى العقارى الخاص والمقاول بعد انتهاء الأشغال<sup>1</sup>.

لكن المشرع في هذا النص لم يعرف عملية الإستلام في حد ذاتها وإنما عرف الشكل الذي يجب أن تتم فيه، أما الإستلام النهائي فهو الذي يتم بعد رفع التحفظات التي يبيدها المرقى العقارى الخاص أثناء الإستلام المؤقت للأشغال، ففي حالة وجود هذه التحفظات وإصلاح عيوب البناء حيث يتم بمقتضاه وضع المشرع تحت تصرف المرقى العقارى الخاص بعد الإتمام الكامل لأشغال الإنجاز، هذا بالنسبة للإستلام الذي يقع على عاتق المرقى العقارى الخاص في عقد المقاول<sup>2</sup>.

وفي المقاول يلتزم مقتني العقار وأيضا بتسلم العقار المبيع، وهو التزام مكمل للالتزام المرقى العقارى الخاص بالتسليم الذي يتم بتسليم العقار بحسب الزمان والمكان المتفق عليه من طرف المتعاقدين إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 04-11 لم يحدد تفاصيل تسليم العقار من حيث الزمان والمكان<sup>3</sup>.

ويقصد أيضا بالالتزام المرقى العقارى الخاص بالتسليم وضع العقار المبيع من قبل المرقى العقارى الخاص تحت تصرف مقتني العقار الذي يلتزم بدوره بتسلمه، ويعتبر التزام المرقى العقارى الخاص بنقل الملكية كالتزام أصلي، يتفرع عنه عدة التزامات بما فيها الإلتزام الأصلي كاملا إلا إذا تم تنفيذ الإلتزام الفرعي، ويستوجب التسليم استكمال جميع الإجراءات

<sup>1</sup> المادة 02 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> مقراني سارة، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون 04-11، المرجع السابق، ص 87-86.

<sup>3</sup> سقني سميرة، حمليل نواره، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 04-11، المجلة التقنية للقانون والعلوم السياسية، مج 16، ع3، سنة 2021، ص 156.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

القانونية المنصوص عليها في قانون 11-04<sup>1</sup>، وبما أن نقل الملكية يتم بناء على عقد مبرم بين الطرفين، وهما المرقي العقاري الخاص ومقتني العقار الذي يلتزم بموجب هذا العقد بتسلم والعقار المبيع، بناء على ذلك يلتزم الموثق بنقل ملكية العين المبيع لفائدة المقتني بعد تسليمها له من قبل المرقي العقاري الخاص، على أن الموثق يتعوض جزاء أدبي من الغرفة الوطنية للموثقين على أساس خطأ مهني، إضافة إلى جزاء مدني يتجسد في مطالبة بالتعويض لما لحق المتعاقد من الضرر بعد اخلاسه بنقل ملكية العقار المبيع الذي يقضي بتسليم ملكيته إلى مقتني تنفيذاً لأجل التسليم المتفق عليه<sup>2</sup>.

يمكن استخلاص جملة من الآثار المترتبة على تسلم العقار المبيع منها استحقاق القسط الأخير من الثمن فالمقتني لا يعتبر مالكا، ولا يتسلم العقار إلا إذا تم الوفاء بكامل الأقساط المستحقة، وفي حالة امتناعه يستطيع المرقي العقاري الخاص فسخ العقد وتزول ملكية المقتني، ضف إلى ذلك انتقال تبعة هلاك العقار إلى المقتني العقار فيما عدا عيوب البناء الظاهرة والخفية فإن البائع هو الذي يتحصل تبعة الهلاك أما في حالة نشوب الحريق، فالمقتني هو من يتحصل تبعة الهلاك باعتباره حارسا للبناء ومالكا له، ويعتبر محضر التسليم المؤقت بدء العمل به من تاريخ سريان مدة الضمان حسن الإنجاز التي تضمن العيوب الظاهرة لمدة سنة، وبمجرد الإنتهاء هذا يحرر محضر التسليم النهائي لتبدأ مدة احتساب الضمان العشري والذي يضمن العيوب الخفية.

إن انتقال حق التصرف والإنتفاع بالعقار المبيع تخول لمقتني العقار حق التمتع والتصرف بالعقار، وبمجرد دفع القسط الأخير من ثمن وتحديد محضر التسليم وشهره يدفع القيد عن المقتني ويصبح مالكا ملكية..... للبناءية.

<sup>1</sup> بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار على عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 252.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص 59.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

ويجب التنويه في حالة امتناع المقتني عن تسلم العقار من دون عذر مشروع، بالرغم من إنذاره رسميا اعتبر متسلما العقار محل الإنجاز، وبالتالي يتحمل آثار التسليم، إلا إذا أثبت أن عدم التسليم يرجع إلى عدم مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الالتزام بضمان بالإنتهاء الكامل للأشغال

يعرف المرقى العقاري الخاص أثناء مباشرته لالتزامه في عملية البناء بالإنتهاء الكامل للأشغال التي تم إنجازها، وعليه يعرف ضمان الإنتهاء للأشغال بناء على المرسوم رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/25 والقانون 04-11.

### أولا: تعريف ضمان الإنتهاء الكامل للأشغال

يعرف على أنه التزام قانوني بالإصلاح العيني لكل خلل يعين أو يشار إليه من قبل رب العمل طبقا للشروط المنصوص عليها قانونا و ذلك بهدف إعادة العمل مطابقا للحالة التي كان عليها، أو كان ينبغي أن يكون عليه عند التسليم،<sup>2</sup> يفهم من هذا التعريف أن الضمان الكامل لإنهاء الأشغال يقصد به التزام المرقى العقاري الخاص بضمان العيوب الخفية و الظاهرة بإصلاحها، و يعرف أيضا على أنه رفع التحفظات التي تم إبدائها على أثر الاستلام المؤقت للأشغال و إصلاح عيوب البناء الملاحظة و ذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بوجنان نسيم، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر القايد، تلمسان، الجزائر، سنة 2009/2008، ص 103.

<sup>2</sup> / إيمان بويستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 416

<sup>3</sup> / المادة 12 من القانون 04-11، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

إضافة على ذلك يلتزم المرقى العقاري الخاص بالتنفيذ الجيد للأشغال، كما يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية وهي إصلاح العيوب البناء.<sup>1</sup> إن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال التزم قانوني يقع في الأصل على عاتق المرقى العقاري الخاص حيث يلزمه بإصلاح كل خلل في العقار المشيد بشرط أن يشار إلى ذلك الخلل في محضر التسليم أو أن يبلغ به المرقى العقاري الخاص على أن يبقى هذا المرقى العقاري الخاص بموجب ضمان حسن الإنجاز ضامنا لهذا خلال سنة واحدة كاملة من تاريخ التسلم.<sup>2</sup>

### ثانيا: نطاق ضمان الإنهاء الكامل للأشغال

بما أن المرقى العقاري الخاص ملزم بإنهاء الأشغال الموكلة له، فإنه يتحدد نطاق إنهاء الأشغال بناء على نطاق موضوعي وآخر شخصي حيث يكون بذلك المرقى العقاري الخاص ملزم بضمان الإنهاء الكامل دون غيره من المتدخلين.

### أ/ النطاق الشخصي لضمان الإنهاء الكامل للأشغال

طبقا للقانون 04-11 الذي ينص على ضمان الإنهاء الكامل للأشغال فإنه يلزم المرقى العقاري الخاص بصفته البائع دون غيره من المتدخلين في عملية البناء، خلافا للضمان العشري الذي يتحد فيه المشيدين للبناء من أجل ضمان البناء الكامل للأشغال بالتالي تكون مسؤولية تضامنية بين المتدخلين<sup>3</sup>، إضافة إلى ما أشارت المادة 26 من القانون 04-11 و

<sup>1</sup> /المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم على الأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها، ج ر ، العدد55، المؤرخة في 2013/12/25

<sup>2</sup> / وليد فتحي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز دراسة تحليلية و مقارنة في التشريعيين الجزائريين، رسالة ماجستير في القانون العقاري، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليلة، الجزائر، دون سنة، ص 133.

<sup>3</sup> / سعاد بلمختار، ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في القانون الجزائري- دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي-، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد1، سنة 2016، ص182-183



## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

التي نصت على: "... غير أن شهادة الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري الخاص طيلة سنة واحدة".<sup>1</sup>

### ب/ النطاق الموضوعي لضمان الإنهاء الكامل للأشغال:

لم ينص المشرع على الأعمال التي يرد عليها الإنهاء الكامل للأشغال انطلاقا من نص المادة 14 من المرسوم التشريعي 93-03 إذ أن سكوت المشرع عن الأعمال التي يرد عليها الضمان هو توسيع مجال ضمان الإنهاء الكامل للأشغال لكل ما يخرج عن نطاق المسؤولية العقدية و الضمان العشري<sup>2</sup> ليشمل بذلك جميع العيوب الظاهرة و الخفية التي تصيب المباني، إلا أن المشرع لم يحدد صراحة المعايير التي يمكن الاستناد عليها لمعرفة العيب محل الضمان.<sup>3</sup>

### ثالثا: مدة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال و جزاء تحققه

بناء على القانون 11-04 المتعلق بقواعد الترقية العقارية و المرسوم التنفيذي رقم 13-431 نجد أن المشرع الجزائري قد نص صراحة على المدة الزمنية اللازمة لتحقيق شرط الإنهاء الكامل للأشغال، حيث حددت بمدة سنة كاملة بإلزام المرقى العقاري الخاص بضمان الإنهاء الكامل للأشغال<sup>4</sup> على أن يكون هذا الضمان صالح لمدة سنة كاملة من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة أعلاه.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> / المادة 26 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق

<sup>2</sup> / عابدة مصطفى، الضمان العشري و الضمانات الخاصة لمشبيدي البناء في التشريع الجزائري و التشريع المقارن، دفاتر السياسة و القانون، ع2012، ص6، ص262.

<sup>3</sup> / حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناء في طول الإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2015-2016، ص265.

<sup>4</sup> / المادة 26 من القانون 11-04، المرجع السابق.

<sup>5</sup> / المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

و بالتالي نستنتج أن ضمان المرقى العقاري الخاص في ضمان الإنهاء الكامل للأشغال في عقد البيع على التصاميم ملزم يتم تحديد محضر حيازة أمام مكتب التوثيق إلا أنه يفهم من البند "... ابتداء من تاريخ الحيازة" أن المشرع قصد سريان ضمان الإنهاء الكامل للأشغال من تاريخ تحديد المحضر إضافة إلى أن المشرع لم يحدد مدة سريان الضمان هل من تاريخ الإنهاء الكامل للأشغال أم من تاريخ سريان الحيازة، ذلك لأن بنود نموذج عقد البيع على التصاميم تطرق إلى تحديد محضر فقط دون شهره و بالتالي فمدة الضمان إتمام الأشغال في عقد البيع على التصاميم حددت بسنة واحدة من تاريخ تحدي محضر الحيازة، أما بالنسبة لعقد البيع التام فقد حدد المشرع تاريخ سريان مدة الضمان تبدأ من تاريخ تسليم البناية المباعة إلى المقتني<sup>1</sup>، إضافة إلى أن المشرع قد رتب على عاتق المرقى العقاري الخاص التزامات تقضي بإصلاح عيوب البناء بحيث تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيب البناء<sup>2</sup> فالجزاء المقرر لهذا الضمان هو إصلاح العيوب خلال المدة المتفق عليها في العقد النموذجي و لم يلزم المرقى العقاري في هذه الحالة بالتعويض<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: الالتزام بالضمان

يلتزم المرقى العقاري الخاص بالضمانات الواردة في القواعد العامة أو تلك المقررة في القواعد الخاصة بموجب القانون 04-11 و النصوص المطابقة له حيث يلتزم المرقى العقاري بصفته بئاعا بضمان التعرض ماديا كان أو قانونيا و ضمان الاستحقاق و ضمان العيوب الخفية عملا بنص المادة 371 ق م ج، يضاف إليها ما ورد في عقود المقاوله و العقود الخاصة و هي ضمان المسؤولية العشرية المدنية في المجال العقاري لفائدة المكتب أو المستفيد من المشروع العقاري، إضافة إلى أن المرقى العقاري الخاص بصفته ضامنا

<sup>1</sup> / بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 418-419.

<sup>2</sup> / المادة 44 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>3</sup> / بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 126.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

يلتزم بمطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين في إنجاز البناية محل عقد البيع على التصاميم، بإبرام كل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة، عملاً بنص المادة 49 من القانون 04-11 ليستفيد من هذه الضمانات المستفيدة الأولى خاصة و كل المتعاقبين على البناية المنجزة في حال نقل ملكيتها من المكتب إلى أشخاص آخرين و هو ما أكد عليه الملحق الأول المتعلق بنموذج البيع على التصاميم الصادر بموجب المرسوم التنفيذي 431/13 في الفترة الخاصة بالضمانات إذ ألزمه المشرع بمهمة مراقبة و متابعة الضمان عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال المشاركين في عملية إنجاز محل عقد البيع على التصاميم، كما يتعين عليه التصريح كتابة على نموذج العقد بأن يقبل التصرف بالتضامن معهم اتجاه المقتني و الغي، إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه، كما يلتزم بضمان الإنهاء الكامل للأشغال الإنجاز خلال مدة سنة كاملة من تاريخ التسليم، كما يكلف بضمان حسن التنفيذ حيث يضمن المرقى العقاري الخاص التنفيذ الجيد للأشغال، و يلتزم أيضاً بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء خلال أجل يتفق عليه أثناء إبرام العقد تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: التزام المرقى العقاري بإنجاز البناء

يلتزم المرقى العقاري الخاص أثناء القيام بإنجاز المشاريع السكنية بالالتزام التام بإنهاء عمليات البناء قبل إيداع التصريح الذي يؤكد إتمام الأشغال المنجزة من طرفه إضافة إلى وظيفة الجهات المختصة من مطابقة البناء للمواصفات المعمول بها في قواعد التهيئة والتعمير.

### الفرع الأول: مضمون الالتزام بإنجاز البناء

<sup>1</sup> / دغيش أحمد، عقد البيع على التصاميم في إطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 1، 2017، ص 173.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقارى الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

انطلاقاً من القوانين التي تنظم نشاط المرقى العقارى الخاص و لعل أبرزها القانون 11-04- يتضمن تعريفاً دقيقاً للالتزام المرقى العقارى الخاص بالالتزام بعملية البناء، إلا أنه أورد تعريفاً لعملية البناء في القانون 11-04 بأنه حد كل عملية تشييد بناية أو مجموعة من البنائيات ذات الطابع التجارى أو السكنى أو الحرفى، معنى ذلك أن الالتزام المرقى العقارى الخاص فى مجال الترقية العقارية هو التزام بإنشاء بنايات ذات طابع سكنى أو حرفى أو تجارى فيما يخص عقد البيع على التصاميم<sup>1</sup>، إضافة إلى ذلك فقد أطلق على بيع العقار قبل تمام الإنجاز عن غيره من البيوع و هو ما يصطلح عليه تسمية "الالتزام بالتشييد"، كما تجدر الإشارة إلى أن الالتزام بالتشييد مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالتسليم و الثمن، فمتى تم التزام المرقى العقارى الخاص بالبناء تم تسليم العقار المبيع<sup>2</sup>.

إضافة إلى أنه يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع و آجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، مما يعنى أن الاتفاق على التسليم و الثمن مرتبط بمدى تقدم المرقى العقارى الخاص بإنجاز البناء<sup>3</sup>.

و انطلاقاً من نص المادة 17 من القانون 11-04 يلتزم المرقى العقارى الخاص بتنفيذ الأشغال البناء لإنجاز المشروع العقارى، أما بالنسبة لعقد البيع على التصاميم ينبغى على المرقى العقارى الخاص إتمام البناء فى الأجل المتفق عليه فى العقد، غير أن هناك من الفقهاء من يرى بأنه يمكن الخروج على هذه القاعدة لأن إنجاز البناء فى أجله المحدد يتعلق بعدة عوامل خارجة عن إرادة المرقى العقارى منها نقص مواد البناء و نقص التمويل من الجهات المعنية، كما أن سرعة سير الإنجاز قد يكون على حساب جودته، و يترتب على ذلك أنه يجب على المرقى العقارى الخاص إثبات عدم تهاونه و تقصيره فى حالة عدم إتمام

<sup>1</sup> / المادة 3 من القانون 11-04، المرجع السابق.

<sup>2</sup> / فتحي وليد، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة فى بيع العقار قبل الإنجاز، المرجع السابق، ص 75

<sup>3</sup> / المادة 37 من القانون 11-04 المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

إنجاز البناء في الأجل المتفق عليه، و لضمان جودة الإنجاز ألزم المشرع المرقى العقاري الخاص بتسليم شهادة مطابقة للمقتني و ذلك قبل حيازة البناء أو جزء منه<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الالتزام بمطابقة البناء

بعد انتهاء المرقى العقاري الخاص من إنجاز عمليات البناء في عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة<sup>2</sup>، و التحقيق و مطابقة البيانات يتحقق بموجب القانون 08-15 الذي يعتبر توسعة لما نصت عليه أحكام القانون رقم 90-29، باعتبارها وسيلة تسوية البيانات الغير شرعية، و ذلك بأسلوب شامل للوعاء العقاري للبناية و الوضعية العمرانية للبناء<sup>3</sup>، يتم طلب مطابقة البيانات في طور الإنجاز من طرف المالك<sup>4</sup> إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، أما في حالة عدم إتمام أشغال البناء و إذا كانت غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة أن يوقف الأشغال فورا و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>5</sup> على أن يذكر في التصريح:

\_ اسم و لقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

\_ طلب تحقيق المطابقة و حالة تقدم الأشغال بها.

\_ مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.

\_ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة دون رخصة.

<sup>1</sup> / وزارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04، الملتقى الوطني حول

إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17-18 فيفري 2013، ص 90

<sup>2</sup> / المادة 39 من القانون 11-04، المرجع السابق

<sup>3</sup> / سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة طبقا للقانون 08-15: من شهادة استغلال المبني إلى شهادة التسوية، مجلة

تشريعات التعمير و البناء، العدد 2، 2017 ص 198

<sup>4</sup> / المادة 23 من القانون 15-08، المرجع السابق.

<sup>5</sup> / المادة 24 من القانون 15-08، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

\_ تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء<sup>1</sup>.

يرسل التصريح المرفق بالملف لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية<sup>2</sup>، على أن يقيم الأجل بمنح رخصة إتمام الأجل من طرف المهندس المعماري معتمد بالنسبة للبيانات الغير متممة غير أنه لا يمكن في أي حالة من الحالات أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

\_ 24 شهرا بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال السكني

\_ 12 شهرا بالنسبة للبناء ذات الاستخدام الحرفي، التجاري أو الخدماتي

\_ 24 شهرا بالنسبة للبناء الخاصة بالتجهيز العمومي

على أن يسري حساب الأجل المذكور أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>، كما يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في إتمام الإنجاز في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز<sup>4</sup>، على أن يمنع شغل أو استغلال أي بناية<sup>5</sup> إلا بعد الحصول على ما يثبت مطابقة البيانات عن طريق الحصول على شهادة المطابقة<sup>6</sup>.

أشار المشرع من خلال القانون 08-15 إلى العقوبات المتعلقة بمخالفة نشاط البناء و التعمير المرتكبة من طرف المتدخلين في عملية البناء و التعمير كغياب رخصة التجزئة أو عدم احترام الآجال المقررة في رخصة البناء أو في رخصة إتمام الإنجاز، ولا يعني ذلك استبعاد المرقى العقاري الخاص من تلك العقوبات بل يتحمل المسؤولية المدنية اتجاه

<sup>6</sup>/ المادة 25 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

<sup>1</sup>/ المادة 28 من القانون 08-15، المرجع السابق.

<sup>2</sup>/ المادة 29 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

<sup>3</sup>/ المادة 57 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

<sup>4</sup>/ المادة 10 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

<sup>5</sup>/ المادة 9 من القانون 08-15، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المكاتب أو المشتري طبقا للقانون 11-04 دون الإخلال بالمتابعات القضائية الأخرى، إن إخلال المرقى العقاري الخاص بالتزام المطابقة يعتبر إخلالا بالتزام التسليم طبقا للقواعد العامة حيث يحق للمشتري أن يطالب بفسخ العقد لعدم حيازة العقار المطابق للمواصفات المتفق عليها في العقد ، كما حدد المشرع العقوبات المتعلقة بعدم مطابقة العقار المنجز للمواصفات المعمول بها تنظيميا و على سبيل المثال العقوبات التالية:

1\_ حالة عدم المطابقة، غرامة مالية مقدرة ب 20.000 دج و 500.000 دج و بين 100.000 و 300.000 دج كل من يصرح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.

2\_ حالة عدم احترام الآجال المحددة في رخصة إتمام الإنجاز غرامة مالية مقدرة بين 20.000 و 500.000 دج .

3\_ حالة عدم احترام الآجال المحددة في رخصة البناء، غرامة مالية مقدرة بين 50.000 و 100.000 دج .

4\_ حالة غياب رخصة التجزئة، عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين، و غرامة مالية مقدرة بين 10.000 و 1.000.000 دج<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: مسؤولية المرقى العقاري الخاص

يترتب على أداء المرقى العقاري الخاص أثناء أداء دوره في قطاع السكن، مجموعة من المسؤوليات نتيجة الإخلال بالتزامه و المتمثلة في المسؤولية المدنية (المطلب الأول) و المسؤولية الإدارية و الجزائية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المسؤولية المدنية

<sup>1</sup>/ نسيمه موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية- عقد بيع عقار في طور الإنجاز - أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2015، ص 13-136.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

عمل المشرع على ضبط المفاهيم الخاصة بمجال الترقية العقارية، إلا أن مسؤولية المرقى العقاري الخاص مازالت غير دقيقة و مقتضية بين النصوص الضمان المدني (الفرع الأول) و الضمان العشري(الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المسؤولية المدنية المهنية:

لقيام المسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري الخاص يتطلب توافر شروط تتمثل في إخلال المرقى العقاري الخاص بالتزام من التزاماته المهنية المحددة في القانون و المرتبطة بأخلاقيات المهنة، و يجب أن ينشأ عن هذا الإخلال ضرراً يلحق بالغير أي أن يكون خطأ المرقى العقاري الخاص هو الذي تسبب في الضرر الذي أحدثه للغير، و هذا ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ و الضرر، فإذا كان أساس هذه المسؤولية التزام قانوني مفترض نكون بصدد المسؤولية التقصيرية المترتبة عن الخطأ الشخصي أو لافتراض ارتكاب هذا الخطأ، أما إذا كان الإخلال بالتزام تعاقدى فنكون هنا بصدد مسؤولية تعاقدية، و تجدر الإشارة أن مسؤولية المرقى العقاري تقوم عن خطئه تجاه الغير بغض النظر عن أخطائه العقدية عند تنفيذ أشغال البناء و عند تنفيذ التزاماته المهنية<sup>1</sup> و عليه مما سبق يمكن استنتاج نوعين من المسؤولية التي يخل بها المرقى العقاري الخاص.

### أولاً: المسؤولية العقدية للمرقى العقاري الخاص

إن التزامات المرقى العقاري الخاص لا تنتهي بتمام الإنجاز بل يبقى مسؤولاً عن كل تقصير من طرفه في عملية الإنجاز أو تأخره عن إتمامه خلال الأجل المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم، لذا ألزمه المشرع بضمان المطابقة عن طريق تقديم شهادة المطابقة للمقتضى<sup>2</sup> و التزامه بالمسؤولية العقدية التي تقوم على ثلاث شروط:

<sup>1</sup> /أقلي أولاد رايح صافية، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري الخاص، مجلة القانون العقاري، ع1، 2017، ص275.  
<sup>2</sup> / عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012، ص133.



## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### 1\_ الخطأ العقدي:

الخطأ العقدي بالنسبة للمرقى العقاري الخاص في حالة الإخلال بأحد الالتزامات التي تقع على عاتقه مثل إتمام إنجاز البناء، أو عدم مطابقة البناء لشهادة المطابقة بناء على المواصفات المعمول بها بسبب تقصيره أو إهماله أو عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي للالتزامات بحسب مقتضيات العقد فإن مسؤولية المرقى العقاري الخاص تترتب ما لم يثبت المقتفي السبب الذي من أجله تنتفي به العلاقة السببية<sup>1</sup>، فإذا استحال على المرقى العقاري الخاص تنفيذ التزامه عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذه لالتزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا بد له فيه، و يكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه<sup>2</sup>.

### 2\_ الضرر:

لا يكفي الإخلال بالالتزام التعاقدى وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري الخاص، فلا بد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري، لأن انتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية العقدية و يقع عبء إثبات الضرر على عاتق المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب إلى المرقى العقاري الخاص فنتسبب فيه هذا الأخير، وعلى من يدعي الضرر إثباته بكافة طرق الإثبات، فلا يكفي لمسائلة المرقى العقاري الخاص بالتزامه في إنجاز البناية أو عدم المطابقة أو عدم التسليم وفق الميعاد المتفق عليه، يؤدي حتما إلى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلتزم المرقى العقاري الخاص بالتعويض عنها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>/ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المرجع السابق ص 117-120.

<sup>2</sup>/ انظر المادة 176 من القانون 07-05، المرجع السابق.

<sup>3</sup>/ أقلي أولد رايح صافية، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، المرجع السابق، ص 276-277.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### 3\_ العلاقة السببية

لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري الخاص، يشترط توافر العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبه المرقى العقاري الخاص، و الضرر الذي لحق المستفيد أو المقتفي فلا يكفي وقوع الضرر، و هذا هو معنى العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر الذي يعد ركنا هاما و ضروريا فبدونه لا تقوم المسؤولية العقدية.<sup>1</sup>

### ثانيا: المسؤولية التقصيرية

يعتبر أي فعل أيا كان يرتكبه المرقى العقاري الخاص بخطئه مسببا ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، إذا فالمسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري الخاص تقوم في حالة إذا أخل بتنفيذه لالتزامه بسبب إهماله و تقصيره وفق ثلاثة شروط:

### 1- الخطأ

يشترط المشرع الجزائري لقيام المسؤولية التقصيرية توفر عنصر التعدي الذي يكون في الإخلال بالالتزام القانوني الذي يكون خارجا عن التزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسف في استعمال الحق بمحض إرادته سواء كان عن قصد أو إهمال أو تقصير، و يشترط عنصر الإدراك عند المرقى العقاري الخاص متى يسأل، و يصبح ملزما بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة التصرف الذي قام به ليتحمل تبعة خطأه الشخصي.

### 2- الضرر

يعتبر الضرر شرطا ضروريا لقيام المسؤولية التقصيرية، فلا يكفي الخطأ وحده لقيامها بل يجب الإثبات أنه نتج ضرر عن ذلك الخطأ، فإذا قام المضرور بهذا الإثبات افترضت مسؤولية المرقى العقاري الخاص، وافترض الموجب للتعويض للرجوع على المرقى العقاري الخاص طبقا للقواعد العامة<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>/ انظر المادة 24 من القانون 07-05، المرجع السابق.

<sup>1</sup>/ أقلي أولد رايح صافية، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، المرجع السابق، ص 279.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### 3- العلاقة السببية

يقصد بالعلاقة السببية الصلة الموجودة بين الخطأ العقدي " أي الإخلال بالالتزام التعاقدية"، و الضرر اللاحق بالمقتفي ولا بد من التأكد من هذه العلاقة قبل تقرير التعويض، ذلك أن الضرر قد يقع من دون الإخلال بالالتزام فتتعدم بذلك العلاقة السببية و بالتالي لا يستحق التعويض فلا يكفي

وقوع الضرر الناتج عن الخطأ عقدي للمطالبة بالتعويض بل يجب أن يكون الخطأ هو السبب المباشر في وقوع الضرر<sup>1</sup>.

### ثالثا: إلزامية التأمين عن المسؤولية المدنية المهنية

لم يحدد المشرع الجزائري الأخطار التي يتعين على المرقى الخاص تأمين مسؤوليته المدنية و المهنية عليها و بذلك فتح المجال للتأمين من أي خطر يهدده و يهدد المقتفي بحيث يشمل التأمين:

\_ ضمان مخاطر الإنجاز الناتج عن عملية البناء من الكوارث الطبيعية و الحريق و الانفجار و السرقة و غير ذلك من المخاطر.

\_ ضمان المسؤولية المدنية التي تتضمن الأضرار الجسمانية عند الحادث و كذا الخسائر و الأضرار التي تصيب الغير<sup>2</sup>.

كما يجب على المتدخلين في عملية البناء سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين أن يكتتبوا تأمينات مسؤوليتهم المدنية و المهنية و التي يمكن أن تشمل المجالات الآتية:

\_ الدراسات و التصاميم في الهندسة المعمارية و الدراسات و التصورات الهندسية

<sup>1</sup>/ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، المرجع السابق، ص 114-115 .

<sup>2</sup>/ بن تريعة مها، ماجيستر مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الماجيستر، تخصص قانون التعاون الدولي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2015، ص 28-29.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

\_ تنفيذ أشغال البناء على اختلاف أنواعها فيما يخص صلاحيتها و رسوخها أو فيما يخص أي شيء من شأنه أن يعرض أمن المنشآت للخطر.

\_ المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء و تنفيذ الأشغال و الرقابة التقنية لتصميم المنشآت.

\_ متابعة ورشات البناء و ترميم المباني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية

يلعب التأمين العشري دورا هاما في التأمين على المخاطر التي تصيب الإنجاز إذ لا يتحمل المرقي العقاري الخاص من هذه المسؤولية بالتسليم لأن في هذا التسليم ضمان متانة البناء خلال مدة محددة، يلتزم المسؤولون عن الضمان العشري وهم الأشخاص الذين يقع على عاتقهم مسؤولية التهدم الكلي للبناء أو لجزء منه، جراء عيوب تشوبه أو النوعية الرديئة لأرضية الأساس، كما تشمل المسؤولية العشرية أيضا العيوب التي قد تشوب البناية<sup>2</sup>.

يتحدد الأشخاص الذين تقع على مسؤوليتهم الضمان العشري في الترقية العقارية بحسب نص المادة 554 من ق م ج.

"يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مباني..."<sup>3</sup>، إضافة إلى نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 و التي نصت على: "يتعين على المرقي الخاص الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة"<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 95-414 المؤرخ في 9-12-1995، المتعلق بإلزامية التأمين في مجال البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر رقم 76، الصادرة بتاريخ 10-12-1995.

<sup>1</sup> يعيش تمام أمال وحادة عبد العالي، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون رقم 11-04، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18/02/2013، ص 520.

<sup>2</sup> المادة 554 من القانون رقم 07-05، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

على أن يفهم حسب المادة 554 أن الضمان العشري ينحصر فقط في المقاول أو المهندس المعماري لضمان البناء الذي تم إنجازه دون المرقى العقاري الخاص الذي يعتبر بمثابة صاحب المشروع حسب القانون 04-11.

و بالرجوع لأحكام القانون 04-11 نجد أن المسؤولية العشرية قد رتبت على عاتق المرقى العقاري الخاص شهادة الحياة و المطابقة التي يحوزها لا تعفيه من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها جراء هلاك البناء الذي أنجزه<sup>1</sup>.

و عليه نص المشرع الجزائري على قواعد الضمان العشري بناء على عدة اعتبارات أبرزها تقاوم أزمة السكن و توسيع نطاق أعمال التشييد و البناء و التهيئة كما و كيفا، و دخول الأساليب الحضرية الجديدة و ما جاءت به تكنولوجيا البناء الحديثة و ما صاحبها من تعدد الأضرار و خطورتها و تزايد عدد ضحايا الإهمال و الغش المهني في مجال المشاريع العقارية عموما، إضافة إلى جهل المرقين العقاريين في أغلب الأحيان بتقنيات البناء و أساليبه و أعمال الهندسة المعمارية بما يجعله عرضة للغش المهني من قبل المقاولين و المهندسين، مما يستدعي على المشرع التدخل لحماية الطرف الضعيف في هذا العقد ألا و هو المقتفي و ذلك بتقريره للضمان العشري باعتبار المقتفي شخصا عاديا لا علاقة له بمهنة البناء و التهيئة و المشاريع العقارية الأخرى لا من قريب ولا من بعيد مما يؤدي بهم إلى أن يكونوا ضحايا استغلال أو إهمال أو غش من طرف المقاولين و المرقين العقاريين لا سيما في المشاريع العقارية الضخمة خصوصا المشاريع ذات الطابع السكني حيث يشغلها في الغالب أفراد و عائلات مما يؤدي في حالة أضرار التهدم الناجمة عن عيوب البناء التي ستكون نتائجها جسيمة و بالغة الخطورة فقد تتسبب عملية التهدم في إزهاق أرواح الأبرياء بصورة مفاجئة، إضافة إلى تأخر ظهور عيوب و أضرار المشاريع العقارية عادة لوقت لاحق

<sup>4</sup>/ المادة 26 من القانون 04-11، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

بعد عملية الاستلام النهائي<sup>1</sup>، و عليه تتحدد شروط الضمان العشري بناء على أن صاحب المشروع هو الطرف الآخر المتعاقد في عقد المقاولة المبرم بينه و بين المهندس المعماري أو المقاول أو غيرهم من الفنيين المشاركين في عملية التشييد و البناء لذلك يشترط أن يكون هذا الشخص مالكا للأرض التي يقام عليها البناء أو على الأقل حائزا حق البناء عليها لحسابه، إضافة لامتلاك سلطة و صلاحية تكليف شخص آخر بإنجاز البناء أو تحويله، كما أنه لا يشترط أن يكون رب العمل هو الذي أجرى العملية التعاقدية بنفسه و يجوز أن يقوم بها وكيل عنه طبقا لأحكام عقد الوكالة، ذلك أن الآثار الناجمة عن التصرفات التي يبرمها الوكيل تتصرف مباشرة إلى ذمة الموكل<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للإلزامية التأمين على المسؤولية المدنية العشرية بحيث يعد الضمان العشري في الأصل من الالتزامات الملقاة على عاتق المقاول و المهندس المعماري بموجب عقد المقاولة، غير أننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري فرض هذا الضمان كذلك على المرقى العقاري الخاص، و هذا بموجب المادة 03/26 من القانون 04-11 و التي تنص على: "غير أن شهادة الحياة و المطابقة لا يعفيان من المسؤولية العشرية التي يتعرض إليها المرقى العقاري"، و بالرجوع للأمر 07-95 نجد أن المادة 178 منه تنص على: "يجب على المهندسين المعماريين و المقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من قانون التأمين" لم تذكر المرقى العقاري صراحة، إلا أنه إعمالا بقاعدة الخاص يقيد العام فإن هذا الأخير ملزم كذلك بإبرام عقد تأمين مسؤوليته العشرية إلى جان المقاول و المهندس المعماري و المراقبين التقنيين، و

<sup>1</sup>/ بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2016/2015، ص 109.

<sup>2</sup>/ عبد الحليم سعدي، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري في التشريع العقاري، مجلة الحقوق و الحريات، مج 10 ن العدد 1، 2022، ص 1068.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

ذلك لتغطية الأضرار الناتجة عن إمكانية حدوث التهدم الكلي و الجزئي للبناء، أو في حالة ظهور عيب يهدد متانة البناء، هذا و لم يكتف المشرع بإلزام المرقى العقاري الخاص بوجود الاكتتاب التأمين على مسؤوليته العشري، بل ألزمه أيضا بمطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة و هذا من خلال ما جاءت به المادة 2/45 من القانون 11-04.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية و الجزائية للمرقى العقاري الخاص

تترتب على عاتق المرقى العقاري الخاص أثناء تنفيذ أشغال البناء و التهيئة للمشاريع العقارية ذات الطابع السكني في حالة الإخلال بالالتزامات المسندة مسؤولية إدارية (الفرع الأول) و مسؤولية جزائية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المسؤولية الإدارية

نظم المشرع الجزائري مهنة المرقى العقاري الخاص بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث أصبحت ممارستها تخضع للحصول المسبق على الاعتماد، إضافة إلى تحديد العقوبات الإدارية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري الخاص في حالة الإخلال بالتزاماته المهنية، و التي تتمثل في سحب الاعتماد<sup>2</sup>، حيث ميز المشرع ثلاثة أنواع لسحب الاعتماد كالاتي، و التي نصت عليها المادة 64 من القانون 11-04.

**أولاً: السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر**

<sup>2</sup>/ بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في ظل إطار عقد الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 30-31.  
<sup>1</sup>/ تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون 11-04، مجلة الدراسات القانونية مج 07، ع 02، 2021، ص 581.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

و يكون السحب في الحالات التالية:

\_ في حالة تقصير المرقى العقاري الخاص في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.

\_ في حالة تقصير المرقى العقاري الخاص لقواعد أخلاقيات المهنة.

\_ في حالة تقصير المرقى العقاري الخاص في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه.

### ثانيا: السحب النهائي للاعتماد

\_ في حالة عدم استفاد المرقى العقاري الخاص للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد

\_ في حالة تجاهل المرقى العقاري الخاص، و عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.

\_ إذا أنهى المرقى العقاري الخاص نشاطه دون مبرر، و دون إخطار مسبق للسلطة التمس سلمته الاعتماد.

\_ إذا قصر المرقى العقاري الخاص في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و شركائه.

### ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد

\_ إذا كان المرقى العقاري الخاص موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزامه. في حالة وفاة المرقى العقاري الخاص.

\_ إذا كان المرقى العقاري الخاص موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

\_ إذا كان المرقى العقاري الخاص موضوع تصفية قضائية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> / المادة 64 من القانون 11-04، المرجع السابق.



## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

كتعليق على نص المادة 64 من القانون 04-11 نلاحظ أن المشرع حدد مدة زمنية معينة لسحب الاعتماد للممارسة المهنية للمرقى العقاري الخاص كتنبيه له بتنفيذ التزاماته المهنية التي أخل بتنفيذها جراء تقصير أو إهمال منه، كما يعتبر قرارا المصلحة منه هي حماية المرقى العقاري الخاص من التعسف الذي يلحقه من طرف الإدارة المختصة في مجاله، إضافة إلى تلاعبات و إهمال و الغش الذي يتعرض له المقتني العقاري من طرف المرقين العقاريين عمل المشرع على ردعهم من خلال تسليط لعقوبة الإدارية المتمثلة في السحب النهائي للاعتماد، و منع المرقى العقاري الخاص من ممارسة هذه المهنة، إلا أن المشرع أحصى حالات يتم فيها سحب الاعتماد تلقائيا من ممارسة هذه المهنة وهي الوفاة باعتبارها واقعة مادية غير إرادية يترتب على مجرد حدوثها بصفة تلقائية السحب التلقائي للاعتماد، فلا يمكن أن ينتقل هذا النشاط إلى ورثته، و يحل محله صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، إضافة إلى إصابة المرقى العقاري الخاص عقليا ذلك من خلال عوارض تؤدي إلى عدم القدرة على التعبير على إرادته و تدبيره لاضطراب في عقله من جنون، عته، أو إذا ما تعرض إلى للإفلاس و كان موضع التصفية القضائية لعدم قدرته على تسديد ديونه فيتم سحب الاعتماد بصفة تلقائية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المسؤولية الجزائرية

يعاقب المرقى العقاري الخاص في حالة الإخلال بالتزامه أو التقصير في تنفيذه إلى عقوبة جزائية، نظرا للضرر المادي الذي لحق المقتني، بحيث يقرر المشرع في هذا الشأن نوعين من العقوبات و هي عقوبة جراء تدليس المرقى العقاري في العقود المبرمة و عقوبة جزائية جراء إخلال المرقى بالتزاماته.

### أولا: العقوبات المقدرة على تدليس المرقى العقاري في العقود المبرمة

<sup>1</sup> / بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد في 17-18/2/2013، ص 240-241.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

لقد نصت أحكام القانون 04-11 على مجموعة من العقوبات نوجزها فيما يلي:

**1/ في حالة إدلاء المرقي العقاري بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات**

في إطار أو مناسبة عملية الترقية العقارية، يتعرض المرقي العقاري الخاص إلى عقوبة الحبس من 1 شهر إلى 5 سنوات، و غرامة مالية من مائتي 200.000 دج إلى 200.00.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>1</sup>.

**2/ في حالة عدم إعلام المقتفي أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون.**

يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع انطلاقا من نص المادتين 27-28 البيانات التالية:

أصل ملكية الأرضية، رقم السند العقاري، مرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات ، تاريخ و رقم رخصة البناء<sup>2</sup>، ولكن في حالة عدم إعلام المرقي العقاري الخاص للمقتفي أو صاحب حفظ الحق بهذه البيانات يتعرض لغرامة مالية تقدر ب 200.000 دج إلى 2.00.00.00 دج<sup>3</sup>.

**3/ في حالة ممارسة مهنة المرقي العقاري بدون رخصة الاعتماد:**

يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري بدون رخصة الاعتماد<sup>4</sup> طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم و التي تنص على: " كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة

<sup>1</sup> المادة 75 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 30 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 76 من القانون 04-11، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 77 من القانون 04-11، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط الموضوعية لحملها يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى 2 سنة و بغرامة مالية من 500 إلى 5000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>1</sup>، تجدر الإشارة في حالة الممارسة الغير قانونية التي يقوم بها المرقي العقاري الخاص فإنها تطبق أحكام المادة 372 ق ع ج و التي تنص على: "كل من توصل إلى استخدام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك و كان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأصل بالفوز أي شيء أو في وقوع حادثة أو أي واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها، يعاقب بالحبس من 1 سنة على الأقل 5 سنوات على الأكثر و بغرامة مالية من 500 دج إلى 20.000 دج، و إذا وقعت الجنحة من شخص إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أدونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء شركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى 10 سنوات، و الغرامة إلى 200.000 دج.

و في جميع الحالات يجوز أن يحكم علاوة على ذلك على الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها و بالمنع من الإقامة و ذلك لمدة سنة على الأقل و 5 سنوات على الأكثر<sup>2</sup>

**ثانياً: العقوبات المقررة على إخلال المرقي العقاري بالتزامه**

<sup>1</sup> المادة 243 من الأمر 156/66، المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر، ع49، الصادرة بتاريخ 11 يونيو 1966 المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> المادة 372 من الأمر رقم 156/66، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

بما أن المرقي العقاري الخاص شخص مهني يخضع لأحكام القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، فإنه تقرر على مسؤوليته مجموعة من الالتزامات المهنية التي في حالة الإخلال بها يتعرض إلى مساءلة جزائية والتي تؤدي إلى حتمية توقيع عقوبة جزائية ضده.

### 1/ في حالة عدم الحصول على ترخيص مسبق

كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يتعرض المرقي العقاري الخاص لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>1</sup>.

### 2/ في حالة بيع لبيع أملاك عقارية منجزة مخالفة لأحكام المواد 27-28-29 من القانون 04-11

كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون، تعرض المرقي العقاري الخاص لعقوبة الحبس من 2 شهر إلى 2 سنة و إلى غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>2</sup>.

### 3/ في حالة مطالبة أو قبول كل مرقي عقاري تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق

يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد حفظ الحق إلى عقوبة الحبس من 2 شهر إلى 2 سنة و بغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>3</sup>.

### 4/ في حالة عدم تبليغ المرقي العقاري لنظام الملكية المشتركة للمقتني

<sup>1</sup> المادة 69 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 70 من القانون 04-11، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> المادة 71 من القانون 04-11، المرجع السابق

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

المنصوص عليها في المادة 61 من هذا القانون يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتفي نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المحددة في عقد البيع على التصاميم لغرامة من 200.000 دج إلى 2.00.00.00 دج<sup>1</sup>.

5/ في حالة عدم احترام آجال تحويل الملكية طبقا لأحكام المادة 33 من هذا القانون يتعرض كل مرق عقاري مخالف للأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية لغرامة من 200.000 دج إلى 2.00.00.00 دج<sup>2</sup>.

6/ في حالة لم يكن المرقى العقاري مكتتبا في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية

يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من 2 شهر إلى 2 سنة و غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.00.00.00 دج<sup>3</sup>.

من خلال استقراء نصوص هذه المواد التي نصت على العقوبات الجزائية، فالملاحظ أن المشرع الجزائري كان متشددا و صارما في تسليط هذه العقوبات على المرقين الخواص المخالفين لنشاطهم بهدف رد الاعتبار لمجال الترقية العقارية و تطهيره من كل التجاوزات و الاحتيالات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 72 من القانون 11-04، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 73 من القانون 11-04، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 74 من القانون 11-04، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> وطواط محمد، المسؤولية الإدارية و الجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون رقم 11-04، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، مج 3، 2018، ص 142.

## الفصل الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

### خلاصة الفصل الثاني:

أرسى المشرع دور المرقى العقاري في مجال الترقية العقارية، و تحديدا القطاع السكني من خلال احترام مجموعة من الواجبات المهنية التي يلزم بأدائها بناء على القانون 11-04 بحيث يلزم بأداء عمل في مجال نشاطه لكنه يمتنع عن أدائه في حالة مخالفته لأخلاقيات المهنة، إضافة إلى أنه يلتزم باحترام المجال العمراني أثناء عملية إنجاز المشاريع السكنية المنجزة من قبله، عن طريق استخراج الشهادة و الرخص العمرانية و كذا المخططات العمرانية و في مقابل ذلك يلتزم بتسليم ملكية المشروع العقاري ذو طبيعة السكنية و يعمل

## الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع السكنية والمسؤولية المترتبة عليه

على حسن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال والتأكد من خلوه من العيوب الظاهرة و الخفية التي تفرض عليه الضمان بعد إنجاز البناء و تحقق المرقي العقاري من مدى مطابقتها للمعايير المعمول بها في مجال تشييد البنايات السكنية، مما يرتب على عاتق المرقي العقاري الخاص مسؤولية جراء الإخلاء بالالتزامات المهنية التي تكون بإثبات الخطأ و إلزام التعويض عن العيوب التي لحقت البناء، إضافة إلى فرض عقوبة جزائية من خلال سن غرامة مالية في حالة الإخلال بالالتزامات المهنة المفروضة عليه أو تدليس العقود المبرمة في هذا المجال "عقد حفظ الحق" و"عقد البيع على التصاميم"، إضافة إلى لجوء السلطة المعفية بسحب الاعتماد من المرقي العقاري و المنع من ممارسة هذا النشاط.

# الخاتمة



### الخاتمة:

تعد مهنة المرقى العقاري الخاص مهنة حديثة النشأة، أشير له من طرف المشرع في المنظومة القانونية بموجب المرسوم التشريعي 93-03 ، أخذًا بعين الاعتبار التنظيم القانوني لهذه المهنة والشروط الواجب توفرها في الشخص الطبيعي الذي يرغب بممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص إضافةً إلى أن المشرع استحدث هذه الآلية لفض النزاعات الناشئة عن إنحراف المرقى العقاري الخاص عن التزاماته المهنية واستغلالهم لحاجة الفرد إلى السكن، باللجوء إلى الغش من ذلك إنشاء شركات وهمية مختصة بعمليات البناء والتهيئة أو الإخلال ببعض الالتزامات

إلا أنه وبالحديث على دور المرقى العقاري الخاص في مجال العقارات السكنية نجد أن دوره في هذا القطاع الحساس مرهون فقط بتنفيذ الإلتزامات المهنية على عاتقه، إضافة إلى أن القوانين المنظمة لهذا النشاط لم تشر صراحة إلى دوره و التصريح به و اكتفت فقط بسن عقوبات جزائية في حالة الإخلال بهذا الدور الذي يعتبر كاللتزام إلى الحبس و فرض الغرامة المالية. و سحب الاعتماد و غيره. فإذا كان دوره في قطاع السكن هو التخفيف من أزمة السكن أمام عجز القطاع العام عن تلبية الحاجة المتزايدة للسكن، على أساس أنه مطلب حتمي وأساسي خاصة في ظل تضخم أسعار العقار السكني فإن المرقى العقاري لم يساهم بدوره في حل هذه الأزمة ذلك أن المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية هم مؤجرين للسكنات المنجزة من طرف المرقى العقاري الخاص و ليسوا ملاك.

وحماية للمقتنين من الغش والتحايل حاول المشرع عبر مجموعة من القوانين ولعل أبرزها القانون 11-04 المنظم نشاط المرقى العقاري الخاص والالتزامات المهنية المتعلقة به، ولضمان التنظيم الحسن سعي المشرع إلى إقرار عقوبات تأديبية لردع المخالفين الذين أخلوا بالتزاماتهم. ضمانًا للإنجاز الحسن للعقارات السكنية.

### نتائج الدراسة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نعرض أهم النتائج:

أولاً: لا بد من الحصول على مقرر الإعتماد من طرف السلطة المختصة حتى يمكن للشخص الطبيعي أو المعنوي ممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص على أن يتعرض الشخص المخالف لهذا الشرط إلى عقوبة جزائية تتراوح بين "عقوبة الحبس من ثلاث (3) أشهر إلى خمس سنوات و غرامة مالية من 200000 دج إلى 1000000 دج".

ثانياً: الهدف من نشاط المرقى العقاري الخاص في المجال السكني ذو الصيغة المدنية هو البعد الاجتماعي الذي يهدف إلى تشييد و بناء السكنات بغية التخفيف من أزمة السكن، لكن إضفاء الصيغة التجارية هو ذو طابع شخصي يسعى من خلاله المرقى العقاري إلى تحقيق الربح المالي من خلال بيع السكنات المنجزة من طرفه.

ثالثاً: قبل مباشرة التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص و تفعيل دورها في القطاع السكني ، مرت بعدة تطورات سواء على الجانب الإقتصادي أو الإجتماعي و منها إنتهاج الدولة لنظام اقتصاد السوق وذلك للعمل على فتح باب الإستثمار في العقار ذو الطابع السكني بإشراك المرقيين الخواص بالمساهمة في التنمية الاقتصادية، وذلك لا يتحقق إلا بمنح امتيازات مالية معتبرة لتمويل المشاريع السكنية.

رابعاً: أشتراط المشرع في نشاط المرقى العقاري في المجال السكني امتلاك مهارات كافية في مجال البناء والتعمير.

خامساً: أقر القانون 04-11 عقوبات جزائية تأديبية تتمثل في الغرامة المالية و سحب الإعتماد و الحبس في حالة إخلال المرقى العقاري بدوره في المجال السكني، إضافة إلى أن المشرع أشتراط مساهمته في إثراء أخلاقيات المهنة، واحترامها الصارم وذلك من خلال القيام بعمل معين والامتناع عنه إذا كان يسيء لمهنة المرقى العقاري الخاص مثل: المنافسة غير

المشروعة والدعاية المغرضة.

**سادساً:** يلتزم المرقى العقاري الخاص بنقل ملكية المشروع العقاري السكني الذي تم إنجازه بمجرد شهر العقد استناداً إلى نص المادة 1/34 من القانون 04-11 و تسليمه إلى المقتني خلال الأجل المتفق عليه، بعد التأكد من مطابقته لمعايير البناء المعمول بها حتى يتمكن من استصدار شهادة المطابقة.

**سابعاً:** باستقراءنا للقانون 04-11 نجد أن المشرع قد ضمن آليات قانونية مستحدثة تمكن من الاستثمار في مجال المعاملات العقارية في إطار الترقية العقارية، من خلال عقدين هما عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم.

### الإقتراحات:

من أهم ما يمكن أن نذكره من اقتراحات وتوصيات الآتي:

**أولاً:** العمل على تخفيف الوثائق الثبوتية لأحقية الشخص بالحصول على مقرر الإعتماد.

**ثانياً:** فتح المجال أمام القطاع الخاص "المرقون العقاريون" للاستثمار في مجال السكن بعد تبني الدولة لإقتصاد السوق الذي يقوم على مبدأ المنافسة الحرة.

**ثالثاً:** الحصول على كفاءة مهنية في مجال البناء والتهيئة العمرانية، أو في أي مجال يسمح له القيام بالنشاط العقاري.

**رابعاً:** إثبات الموارد المالية الكافية لتمويل مشاريعه و نشاطاته في مجال الترقية العقارية.

**خامساً:** تحديد نسبة الضمان الواجب اكتتابها لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

**سادساً:** التطبيق الصارم للعقوبات المنصوص عليها في القانون 04-11 لفض النزاعات الناشئة عن استغلال المرقين العقاريين لحاجة الأفراد للسكن ووضع حد لانحراف المرقين العقاريين عن أداء مهامهم والاخلال بالتزاماتهم المهنية واعتماد أساليب الغش مثل إنشاء شركات وهمية مختصة بالبناء.

**سابعاً:** الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في إنجاز المشروع العقاري السكني.

## الخاتمة

**ثامنا:** إجبارية المساهمة في تكاليف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفي حالة مخالفة هذا الشرط يتعرض المرقى العقاري الخاص إلى العقوبات الصارمة المنصوص عليها في المادة 74 من القانون 11-04.

**تاسعا:** تشديد الرقابة القبلية والرقابة البعدية على المرقى العقاري الخاص من أجل ضمان الإنجاز الحسن للأشغال من خلال استحداث آلية تقنية في حال الإخلال بالالتزامات ، تتلخص في سحب الإعتماد الإداري و الترخيص المسبق.

# قائمة الملاحق

الملحق رقم 01: مقرر الاعتراف بممارسة مهنة المرفق العقاري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة السكن و العمران  
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Decision n° 0501P1139 du  
portant agrément  
pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier

مقرر رقم 0501P1139 مؤرخ في  
اعتقاد لممارسة مهنة المرفق العقاري

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme :

إن وزير السكن و العمران؛

- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière;
- Vu le décret présidentiel n° 12-326 du 17 Chaoual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement;
- Vu le décret exécutif n° 12-04 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers;
- Vu l'arrêté n° 04/237M du 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers;
- Après avis favorable de la commission d'agrément réunie en date du 27/03/2013

Décide

- Article 1<sup>er</sup> : Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à  
Nom et prénom ou dénomination sociale :  
Né (e) le 13/06/1973 - à  
Siège social :  
Commune de  
Le cas échéant:  
Article 2 : la gestion de l'activité de la promotion immobilière est assurée par Mr/Mme  
Nom et prénom :  
Né (e) le : à :  
Article 3 : Le présent agrément est personnel, révocable et incessible. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location

- يعتمد القرار رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فيفري سنة 2011
- بالتعلق بتقارير التي تنظم نشاط الترقية العقارية؛
- يعتمد المرسوم الرئاسي رقم 12-326 المؤرخ في 17 شوال 1433 الموافق 4 سبتمبر 2012 ، المتضمن تعيين أعضاء الحكومة.
- يعتمد المرسوم التنفيذي رقم 12-04 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فيفري سنة 2012 ، الذي يحدد كيفية منح الاعتراف لمهنة المرفق العقاري وكذا كيفية منح الجوزون الوطني للمرفق العقاريين
- بالتفصي القرار رقم 04/237M المؤرخ في 26 مارس 2012 المتضمن تعيين أعضاء لجنة اعتراف المرفق العقاريين؛
- بناء على موافقة لجنة الاعتراف المحكمة بتاريخ رقم 27/03/2013

يقدر

- المادة 01 : يجب اعتماد الطريقة مهنة المرفق العقاري إلى :  
اللقب والاسم أو التسمية الاجتماعية:  
شمارد (أ) في :  
الطول والطول :  
تاريخ ميلاد :  
خط الإحداثيات :  
المادة 02 : يقوم مسؤول نشاط الترقية العقارية السيد (أ) الاسم :  
اللقب والاسم :  
الميلاد (أ) في :  
المادة 3 : يعتبر الاعتراف شخصي، قابل للإلغاء ولا يمكن التحويل عنه. لا يمكن التمييز بين شكل من الأشكال

Fait à Alger le .....

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

السيد وزير السكن و العمران

الملحق رقم 02: شهادة التسجيل في الجدول الوطني  
للمرقيين العقاريين



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة السكن و العمران و المدينة  
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

Attestation d'inscription au tableau  
national des promoteurs immobiliers

شهادة التسجيل في الجدول  
الوطني للمرقيين العقاريين

Conformément aux dispositions du décret exécutif n°12-84 du 27 Rabie El  
Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de  
l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que  
les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers.

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام  
1433 الموافق 20 فيفري سنة 2012، الذي يحدد كفايات منح الإغتماد لممارسة  
مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

Le promoteur immobilier :

المرقي العقاري :

Agrée sous le n° :

معتمد تحت الرقم :

N° du registre de commerce :

رقم السجل التجاري :

N° d'identification fiscale :

رقم التعريف الضريبي :

Adresse siège social :

عنوان المقر الاجتماعي :

Est inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers sous le n° :

مسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين تحت الرقم :

Fait à Alger, le

محمد بلعجز الواسمي

الملحق رقم 03: وصل إيداع ملف التسجيل في الجدول الوطني  
للمرقيين العقاريين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

ولاية..... Wilaya de .....

مديرية السكن..... Direction du logement.....

وصل إيداع ملف طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين (طبقاً لأحكام المادة 3 من القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1442 الموافق 25 أبريل سنة 2021) Récépissé de dépôt de la demande d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers (conformément à l'article 3 de l'arrêté du 13 Ramadhan 1442 correspondant au 25 avril 2021)

الرقم : ..... N° .....

أنا الموقع أدناه، مدير السكن لولاية..... Je soussigné, le directeur de logement de la wilaya de .....  
أشهد أنني تلقيت هذا اليوم..... أشهد أنني تلقيت هذا اليوم.....  
طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين  
من المرقي العقاري المبين أدناه : من المرقي العقاري المبين أدناه :  
Atteste avoir reçu, ce jour, le ..... une demande d'inscription du promoteur immobilier au tableau national des promoteurs immobiliers identifié, ci-après :

اسم ولقب أو تسمية المرقي العقاري : ..... Nom et prénom ou dénomination du promoteur immobilier : .....  
رقم الاعتماد : ..... N° d'agrément : .....  
عنوان مقر الشركة : ..... Adresse du siège social : .....  
العنوان الشخصي : ..... Adresse personnelle : .....  
رقم الهاتف : ..... N° de téléphone : .....  
العنوان الإلكتروني : ..... Adresse électronique : .....  
رقم الفاكس : ..... N° du fax : .....  
رقم السجل التجاري : ..... N° du registre du commerce : .....  
رقم التعريف الجبائي : ..... N° d'identification fiscale : .....  
بنك محل الوفاء : ..... Domiciliation bancaire : .....

**الوثائق المكونة لملف الطلب :**

**الوثائق المكونة لملف الطلب :**

- |   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو الملاك والمسيّر | <input type="checkbox"/> | Une copie de la pièce d'identité des propriétaires et du gérant |
| نسخة من مستخرج السجل التجاري                    | <input type="checkbox"/> | Une copie de l'extrait du registre du commerce                  |
| نسخة من رقم التعريف الجبائي                     | <input type="checkbox"/> | Une copie du numéro de l'identification fiscale                 |
| نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء                    | <input type="checkbox"/> | Une copie de la domiciliation bancaire                          |
| نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر             | <input type="checkbox"/> | Une copie du titre d'occupation du local servant de siège       |

حزّر ب.....، في..... Fait à ....., le .....

Signature et visa de la direction du logement

توقيع وتأشيرة مديرية السكن



الملحق رقم 04: شهادة التسجيل في الجدول  
الوطني  
للمرقيين العقاريين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire

ولاية..... Wilaya de .....

مديرية السكن..... Direction du logement.....

وصل إيداع ملف طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين (طبقاً لأحكام المادة 3 من القرار المؤرخ في 13 رمضان عام 1442 الموافق 25 أبريل سنة 2021) Récépissé de dépôt de la demande d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers (conformément à l'article 3 de l'arrêté du 13 Ramadhan 1442 correspondant au 25 avril 2021)

الرقم : ..... N° .....

أنا الموقع أدناه، مدير السكن لولاية..... أنا الموقع أدناه، مدير السكن لولاية.....  
أشهد أنني تلقيت هذا اليوم.....  
طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين  
من المرقي العقاري المبين أدناه :  
une demande d'inscription du promoteur immobilier au tableau national des promoteurs immobiliers identifié, ci-après :

اسم ولقب أو تسمية المرقي العقاري : .....  
Nom et prénom ou dénomination du promoteur immobilier : .....  
رقم الاعتماد : .....  
N° d'agrément : .....  
عنوان مقر الشركة : .....  
Adresse du siège social : .....  
العنوان الشخصي : .....  
Adresse personnelle : .....  
رقم الهاتف : .....  
N° de téléphone : .....  
العنوان الإلكتروني : .....  
Adresse électronique : .....  
رقم الفاكس : .....  
N° du fax : .....  
رقم السجل التجاري : .....  
N° du registre du commerce : .....  
رقم التعريف الجبائي : .....  
N° d'identification fiscale : .....  
بنك محل الوفاء : .....  
Domiciliation bancaire : .....

**الوثائق المكونة لملف الطلب :**

نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو المالك والمسيّر  Une copie de la pièce d'identité des propriétaires et du gérant  
نسخة من مستخرج السجل التجاري  Une copie de l'extrait du registre du commerce  
نسخة من رقم التعريف الجبائي  Une copie du numéro de l'identification fiscale  
نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء  Une copie de la domiciliation bancaire  
نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر  Une copie du titre d'occupation du local servant de siège

حزّر ب.....، في.....  
Fait à ....., le .....

توقيع وتأشير مديرية السكن  
Signature et visa de la direction du logement

## الملحق رقم 05: نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

### ARTICLE 7: DROITS & OBLIGATIONS

#### 7.1 - La qualité d'affilié ouvre droit aux acquêts, prérogatives et privilèges suivants:

- la participation aux assemblées générales et aux travaux des commissions spécialisées;
- le droit de vote pendant les réunions de l'assemblée générale;
- l'éligibilité au conseil d'administration;
- l'éligibilité au conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier;
- une réduction sur les contributions rémunérant les polices d'assurances "contrat de vente sur plans" relatives aux projets de promotion immobilière de l'affilié;
- la disposition d'un nombre de voix supplémentaires selon la participation aux montants des primes émises, conformément aux modalités fixées au règlement intérieur.

#### 7.2 - L'affilié s'oblige à :

- respecter le règlement intérieur du Fonds, auquel il souscrit sans restriction;
- respecter le règlement intérieur de l'assemblée générale du Fonds;
- participer aux réunions de l'assemblée générale;
- participer aux travaux des commissions auxquelles il viendrait à s'inscrire;
- régler, dans les délais, sa cotisation annuelle;
- informer le Fonds de tout événement qui risque de lui faire perdre sa qualité de promoteur Immobilier;
- respecter l'ensemble des engagements tels que fixés par la réglementation en vigueur, notamment ceux portés au décret exécutif 12-85 du 20 février 2012 portant cahier des charges -type fixant les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier.

### ARTICLE 8: LIMITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat ne peut, en aucune manière, constituer une garantie pour le promoteur ou se substituer à une police d'assurance "contrat de vente sur plans" valant attestation de garantie.

### ARTICLE 9: DURÉE - MISE A JOUR DES INFORMATIONS RELATIFS AU PROMOTEUR

Le présent contrat est établi pour une durée indéterminée mais donne lieu, chaque année, à la signature d'un avenant formel. Il n'y a pas de renouvellement de l'affiliation par tacite reconduction.

Le renouvellement de l'affiliation:

- est annuel et doit obligatoirement avoir lieu avant la forclusion de l'affiliation;
- ne donne pas lieu au paiement de nouveau des droits d'Adhésion;
- donne lieu, le cas échéant, à l'actualisation du montant de la cotisation annuelle;
- donne lieu au dépôt d'un complément de dossier qui permet la mise à jour du dossier de base de l'affilié. Le complément de dossier comprend, le dernier bilan et les éventuelles modifications intervenues dans les statuts ainsi que l'ensemble des informations telles que fixées par l'article 27 du décret exécutif 12-84 du 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers, modifié.

### ARTICLE 10: INFORMATIONS COMMUNIQUÉES AU FONDS PAR LE PROMOTEUR

Toute fausse déclaration entraîne la nullité du présent contrat, sans préjudice des actions qui peuvent être engagées par le Fonds à l'encontre du promoteur par ailleurs.

Toute omission ou déclaration du promoteur, dont la mauvaise foi n'est pas prouvée, ayant causé une mauvaise appréciation de son dossier d'affilié ou du montant de la cotisation annuelle, entraîne un redressement, majoré d'une pénalité dont le montant est égal à 100 % du montant du redressement. Le montant du redressement, majoré de la pénalité doit être acquitté immédiatement.

### ARTICLE 11 : DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LE PRESENT CONTRAT

La validité du présent contrat est conditionnée, outre le règlement des droits d'adhésion et de la cotisation annuelle, par la remise au Fonds, des documents suivants:

- La demande d'affiliation et la fiche de renseignement dûment instruites et signées par le promoteur;
- Une copie de l'agrément et de l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers;
- Une copie du registre de commerce, de la carte d'identification fiscale et le cas échéant, des statuts du promoteur;
- Une pièce justificative du chiffre d'affaires (TCR, déclaration fiscale, autres).

Le Fonds peut, en cours d'année, demander au promoteur tout autre document qu'il peut juger utile.

### ARTICLE 12 : RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat est résilié, de plein droit, en cas de retrait de l'agrément ou de cessation d'activité du promoteur ou de non exécution de l'une des obligations mentionnées dans l'article 7.2 ci-avant.

Le retrait de l'agrément entraîne la radiation du promoteur du Fonds, conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi 11-04 du 17 février 2011 sus visée.

Le non acquittement, par le promoteur, de ses cotisations annuelles dans les délais fixés à l'article 5 ci-avant, entraîne la suspension provisoire de son affiliation. Cette suspension est transformée en radiation en cas de non régularisation de sa situation dans un délai supplémentaire de trois (03) mois, conformément aux dispositions de l'article 08 du décret exécutif n°11-182 du 05 juin 2014.

Dans tous les cas, la résiliation:

- Ne donne droit à aucun remboursement.
- Fait perdre au promoteur l'ensemble des droits énoncés dans l'article 7.1 du présent contrat.

### ARTICLE 13 : LITIGES

Les litiges entre le promoteur et le Fonds, qui viendraient à naître de l'application du présent contrat, seront traités par voie amiable ou, à défaut, par arbitrage, ou soumis au tribunal dont relève le siège du Fonds.

Le présent contrat est établi en cinq (05) exemplaires.

LE PROMOTEUR IMMOBILIER

Fait à Alger, le : 24/06/2018

P/ LE FONDS DE GARANTIE

**الملحق رقم 06: نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية  
(3/1)**

**ARTICLE 7: DROITS & OBLIGATIONS**

**7.1 - La qualité d'affilié ouvre droit aux acquêts, prérogatives et privilèges suivants:**

- la participation aux assemblées générales et aux travaux des commissions spécialisées;
- le droit de vote pendant les réunions de l'assemblée générale ;
- l'éligibilité au conseil d'administration ;
- l'éligibilité au conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier ;
- une réduction sur les contributions rémunérant les polices d'assurances "contrat de vente sur plans" relatives aux projets de promotion immobilière de l'affilié;
- La disposition d'un nombre de voix supplémentaires selon la participation aux montants des primes émises, conformément aux modalités fixées au règlement intérieur.

**7.2 - L'affilié s'oblige à :**

- respecter le règlement intérieur du Fonds, auquel il souscrit sans restriction;
- respecter le règlement intérieur de l'assemblée générale du Fonds ;
- participer aux réunions de l'assemblée générale ;
- participer aux travaux des commissions auxquelles il viendrait à s'inscrire;
- régler, dans les délais, sa cotisation annuelle;
- informer le Fonds de tout événement qui risque de lui faire perdre sa qualité de promoteur Immobilier ;
- respecter l'ensemble des engagements tels que fixés par la réglementation en vigueur, notamment ceux portés au décret exécutif 12-85 du 20 février 2012 portant cahier des charges -type fixant les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier.

**ARTICLE 8: LIMITE DU PRESENT CONTRAT**

Le présent contrat ne peut, en aucune manière, constituer une garantie pour le promoteur ou se substituer à une police d'assurance "contrat de vente sur plans" valant attestation de garantie.

**ARTICLE 9: DURÉE - MISE A JOUR DES INFORMATIONS RELATIFS AU PROMOTEUR**

Le présent contrat est établi pour une durée indéterminée mais donne lieu, chaque année, à la signature d'un avenant formel. Il n'y a pas de renouvellement de l'affiliation par tacite reconduction.

Le renouvellement de l'affiliation:

- est annuel et doit obligatoirement avoir lieu avant la forclusion de l'affiliation;
- ne donne pas lieu au paiement de nouveau des droits d'Adhésion;
- donne lieu, le cas échéant, à l'actualisation du montant de la cotisation annuelle;
- donne lieu au dépôt d'un complément de dossier qui permet la mise à jour du dossier de base de l'affilié. Le complément de dossier comprend, le dernier bilan et les éventuelles modifications intervenues dans les statuts ainsi que l'ensemble des informations telles que fixées par l'article 27 du décret exécutif 12-84 du 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers, modifié.

**ARTICLE 10: INFORMATIONS COMMUNIQUEES AU FONDS PAR LE PROMOTEUR**

Toute fausse déclaration entraîne la nullité du présent contrat, sans préjudice des actions qui peuvent être engagées par le Fonds à l'encontre du promoteur par ailleurs.

Toute omission ou déclaration du promoteur, dont la mauvaise foi n'est pas prouvée, ayant causé une mauvaise appréciation de son dossier d'affilié ou du montant de la cotisation annuelle, entraîne un redressement, majoré d'une pénalité dont le montant est égal à 100 % du montant du redressement. Le montant du redressement, majoré de la pénalité doit être acquitté immédiatement.

**ARTICLE 11 : DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LE PRESENT CONTRAT**

La validité du présent contrat est conditionnée, outre le règlement des droits d'adhésion et de la cotisation annuelle, par la remise au Fonds, des documents suivants:

- La demande d'affiliation et la fiche de renseignement dûment instruites et signées par le promoteur;
- Une copie de l'agrément et de l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers ;
- Une copie du registre de commerce, de la carte d'identification fiscale et le cas échéant, des statuts du promoteur;
- Une pièce justificative du chiffre d'affaires (TCR, déclaration fiscale, autres).

Le Fonds peut, en cours d'année, demander au promoteur tout autre document qu'il peut juger utile.

**ARTICLE 12 : RESILIATION DU CONTRAT**

Le présent contrat est résilié, de plein droit, en cas de retrait de l'agrément ou de cessation d'activité du promoteur ou de non exécution de l'une des obligations mentionnées dans l'article 7.2 ci-avant.

Le retrait de l'agrément entraîne la radiation du promoteur du Fonds, conformément aux dispositions de l'article 58 de la loi 11-04 du 17 février 2011 sus visée.

Le non acquittement, par le promoteur, de ses cotisations annuelles dans les délais fixés à l'article 5 ci-avant, entraîne la suspension provisoire de son affiliation. Cette suspension est transformée en radiation en cas de non régularisation de sa situation dans un délai supplémentaire de trois (03) mois, conformément aux dispositions de l'article 08 du décret exécutif n°11-182 du 05 juin 2014.

Dans tous les cas, la résiliation:

- Ne donne droit à aucun remboursement.
- Fait perdre au promoteur l'ensemble des droits énoncés dans l'article 7.1 du présent contrat.

**ARTICLE 13 : LITIGES**

Les litiges entre le promoteur et le Fonds, qui viendraient à naître de l'application du présent contrat, seront traités par voie amiable ou, à défaut, par arbitrage, ou soumis au tribunal dont relève le siège du Fonds.

Le présent contrat est établi en cinq (05) exemplaires.

LE PROMOTEUR IMMOBILIER

Fait à Alger, le : 24/06/2018

P/ LE FONDS DE GARANTIE

الملحق رقم 06: نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية  
(3/2)

CONTRAT DE GARANTIE - CONTRAT DE VENTE SUR PLANS - VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

N°: 2 0 2 0 - 0 3 0 7 - 1 - 0 5 - 2 0 0 3 1 4

CONDITIONS PARTICULIERES

1- LE PROMOTEUR :

SA

RAISON SOCIALE :

SIGLE OU ABBREVIATION :

DATE DE CREATION :

DATE DE DEBUT D'ACTIVITE:

NOM & PRENOMS DU DIRECTEUR:

ADRESSE DU SIEGE SOCIAL :

TELEPHONE :

FAX :

FORME JURIDIQUE :

PERSONNE PHYSIQUE

N° REGISTRE DE COMMERCE :

AFFILIE N°

2- LE PROJET ASSURE :

OUVRAGES GARANTIS :

50 LOGEMENTS COLLECTIFS

STATUT :

LPA2

DESTINATION DU PROJET :

HABITATION

LOCALISATION PRECISE :

BLOC NON CONCERNE PAR LA GARANTIE (D4 LOGTS PL) :

BLOC : D.

SURFACE DU TERRAIN :

5 210,10 M<sup>2</sup>

REF. DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

REF. DU TITRE DE PROPRIETE :

REF. DE L'EDD :

Nombre et nature des ouvrages assurés :

TYPE	NBRE
F3	35
F4	15
TOTAL	50

L'ENSEMBLE CONFORME AUX INFORMATIONS FOURNIES DANS LA DEMANDE DE GARANTIE.

3 - FORMATION ET DUREE DU CONTRAT :

En application de l'article 10 des conditions générales, il est précisé que le présent contrat :

- prend effet le : 17/12/2020 date de sa signature par les parties qui consacre sa validité.
- expire-le : 31/12/2022

LE PROMOTEUR EST TENU DE FORMALISER DANS LES DELAIS LEGAUX LES ACTES DE VENTE SUR PLANS « vsp »

TOUTEFOIS IL EST PRECISE QUE LA GARANTIE RESTE ACQUISE AUX ACQUEREURS DEJA EN POSSESSION DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS DUMENTE PUBLIE ET CONFORME AU DECRET 13-691.

الملحق رقم 06: نموذج شهادة انتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية  
(3/3)

N°: 2 0 2 0 - 0 3 0 7 - 1 - 0 5 - 2 0 0 3 1 4

CONDITIONS PARTICULIERES

ANNEXE 1

MONTANT GLOBAL DE L'AVANCE GARANTIE PAR CATEGORIE D'OUVRAGE

PRIX DE CESSION PREVISIONNEL ET MONTANT TOTAL DES AVANCES A GARANTIR :

NDRE	TYPE	PRIX DE VENTE UNITAIRE (*1)	AVANCE UNITAIRE(95% (*2)	TOTAL DES AVANCES
35	F3	2 984 951,81	2 835 704,22	99 249 647,70
15	F4	3 855 867,59	3 663 074,21	54 946 113,15
MONTANT TOTAL GARANTI (Y COMPRIS AID CNL)				154 195 760,85 DA

LE PROMOTEUR FIRME VRAIES LES INFORMATIONS PORTEES CI-DESSUS ET S'ENGAGE A LEUR STRICT RESPECT DANS LE CADRE DES CONTRATS DE VENTE SUR PLANS QU'IL EST AVENUE A CONCLURE.

La garantie de promotion immobilière accordée dans le cadre du présent contrat reste valable en cas de variation du prix de cession effectif de l'un ou de plusieurs lots, dans une fourchette maximale de dix pour cent (10%) par rapport au prix de cession prévisionnel des dits lots, tels que portés au tableau ci-dessus et ayant servi de base au calcul de la prime de garantie. Par ailleurs, la garantie reste également valable en cas de diminution du prix de cession, dans une mesure égale à celle de cette diminution.

Les modalités de paiement doivent être modulées en conformité avec les limites définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431 »,

ci-dessous, rappelle à titre indicatif les limites définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431 modulées selon l'état d'avancement des travaux de réalisation.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	Taux
A LA SIGNATURE	20 %
A L'ACHEVEMENT DES FONDATIONS	15 %
A L'ACHEVEMENT DES GROS ŒUVRES, Y COMPRIS L'ETANCHEITE, LES CLOISONS EXTERIEURES ET INTERIEURES.	35 %
A L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX EN TOUTS CORPS D'ETAT, Y COMPRIS LE RACCORDEMENT AUX VOIES ET RESEAUX DIVERS AINSI QUE LES AMENAGEMENTS EXTERIEURES	25 %
A LA SIGNATURE DU PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION	05 %

Fait à Alger, le :

Signature du promoteur

Visà du Fonds de Garantie

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع:

#### أولاً: المصادر

#### أ: لأوامر والقوانين:

- 1) الأمر 156/66، المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر، ع49، الصادرة بتاريخ 11 يونيو 1966 المعدل و المتمم.
- 2) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر، ع 78 المؤرخة في 30/09/1975
- 3). الأمر 03-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بالمنافسة، ج ر، العدد 43 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.
- 4) القانون 05-07 المؤرخ في 13/05/1975 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني، ج ر، ع 31، الصادرة بتاريخ 13/05/2007 القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 10، سنة 1986
- 5) القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، سنة 1990.
- 6) القانون 02-97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1988، الجريدة الرسمية ع 89، الصادرة بتاريخ 31/12/1997.
- 7) القانون 02-04 المؤرخ في 23 جوان 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر، العدد 41، الصادرة بتاريخ 27 جوان 2004،
- 8) القانون 08-04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر، ع 52، صادرة في 18 غشق 2008.

## قائمة المصادر والمراجع

(9) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يونيو 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج1، العدد 44، الصادرة بتاريخ 20 يونيو 2008.

(10) القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17/02/2011 الذي يجيد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.

### ب: المراسيم التنفيذية:

(11) المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2004، ج ر، العدد 37، الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 73، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997.

(12) المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج ر، ع 26، سنة 1991.

(13) المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، ع 26، سنة 1991.

(14) المرسوم التنفيذي رقم 91-576 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر، العدد 26، سنة 1991.

(15) المرسوم التنفيذي رقم 97-40، المتعلق بمعايير تصنيف الأنشطة والمهن المقدمة الخاصة للتسجيل في السجل التجاري، ج ر، ع5، صادرة بتاريخ 19/01/1997.

(16) المرسوم التنفيذي رقم 180-04 المؤرخ في 05 جوان 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406، ج ر العدد 37، الصادرة بتاريخ 19 جوان 2014.



## قائمة المصادر والمراجع

- (17) المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المتعلق بدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الخاص، ج ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 26 فبراير 2012.
- (18) المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 04/06/1986 المحدد لشروط الإكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية وضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر، ع 10، سنة 1986.
- (19) المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 9-12-1995، المتعلق بالزامية التأمين في مجال البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر رقم 76، الصادرة بتاريخ 10-12-1995.
- (20) المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 73، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997.
- (21) المرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10/09/2005، يحدد الإجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج ر، ع 62، سنة 2005
- (22) المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2011، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، ج ر، العدد 81، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 2013.
- (23) المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، ع 11، بتاريخ 26/02/2012
- (24) المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26/02/2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كيفيات من الإعتماد لممارسة مهنة

## قائمة المصادر والمراجع

المركبي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين جر، ع13، صادرة بتاريخ 06 مارس 2013.

25) المرسوم التنفيذي 13-378 المؤرخ في 09 نوفمبر 2013 المحدد للشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج ر، العدد 58، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 2013.

26) المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18/12/2013 الذي يحدد نموذجي حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم على الأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها، ج ر، العدد 55، المؤرخة في 25/12/2013

27) المرسوم التنفيذي 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، ج ر، العدد 66، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 2013

28) المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو 2014، المحدد لشروط وكيفية تسديد الاشتراكات والدفوعات الإلزامية الأخرى من طرف المركبين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج ر، العدد 37.

29) المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 92-84 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمركبي العقاري، ج ر، ع 55، الصادرة بتاريخ 15/09/2019.

ج: المراسيم التشريعية:

## قائمة المصادر والمراجع

30) المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 14، سنة 1993.

31) المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ع 21، الصادرة في 25/05/1994.

### د: القرارات الوزارية:

32) القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25 أبريل 2021، يحدد كفايات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، ع60، سنة 2021.

33) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 14/09/2011.

34) القرار وزاري مشترك مؤرخ في 01 مارس 2011، يحدد شروط استفادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر، العدد 31، المؤرخ في 05 جوان 2011.

### ه: التقارير:

35) المقرر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر ع 81، الصادرة بتاريخ 09/12/1976.

### و: التعليمات:

36) التعليمات الوزارية رقم 100 الصادرة بتاريخ 10/09/2009 المتعلقة بأحكام القانون 08-15 الذي يحدد مطابقة بنايات وإتمام إنجازها.

### ثانيا: المراجع:

1. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط3، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014.

## قائمة المصادر والمراجع

2. عبد الممجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة بأخذ التعديل، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2018.
3. عمورة عمار، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2018.
4. أنور سلطان، شرح عقدي البيع والمقايضة (دراسة مقارنة في القانون المصري والليباني)، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، سنة 1980.
5. بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دار النشر الجامعي الجديد، سنة 2021.
6. جابر محجوب علي محجوب، قواعد أخلاقيات المهنة، مفهوما، أساس إلزامها ونطاقه، دراسة مقارنة، ط2، القاهرة، سنة 2011.
7. حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، سنة 2015/2016.
8. حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء شروطها ونطاق تطبيقها والضمانات المستمثة بينها دراسة مقارنة في القانون المدني، أسبوط، دار المعرف، 1982.
9. حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، ط2، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2018.
10. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، ط 2015، دار هوما للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000.
11. خوجة نورالدين عمار، الترقية العقارية واقتصاديات تصميم المباني السكنية، ط1، دار علي بن زيد للطباعة والنشر، بسكرة، سنة 2016.
12. خيرالدين بن مشرن، الآليات القانونية المعتمدة في عمليتي الإنهاء والمحافظة على الأوقاف العامة العقارية في الجزائر والمغرب (الإيجار - الإستبدال، البناء، دراسة مقارنة)، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2021.

## قائمة المصادر والمراجع

13. دربال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام مصادر الإلتزام ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2016.
14. زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية، 01، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.
15. زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية، 01، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.
16. زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوما للنشر والتوزيع، سنة 2005.
17. زكرياء سرايش، الموجز في شرح قواعد البيع، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2019.
18. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002.
19. سمير عبد السميع الأودن، تمليك العقارات تحت الإنشاء. ط 10، مكتبة الإشعاع الفنية، مصر، عام 2001.
20. عايدة مصطفى، الضمان العشري و الضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري و التشريع المقارن، دفاثر السياسة و القانون، ع2012، 6.
21. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود الوارد على العمل المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، ج8، دار الإحياء للتراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1964.

## قائمة المصادر والمراجع

22. عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، ط1، دار المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1985.
23. عبد الرزاق سنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة، مج1، ج4، دار الإحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، دون سنة.
24. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017.
25. محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة 2006.
26. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د ن، د ت ن، د س ن.
27. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، سنة 2006.
28. مولود ديدان، الأعمال التجارية - التاجر - المحل التجاري، دار بلغيث للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة .
29. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004/2003.

### تالثا: الرسائل والمذكرات:

#### أ. رسائل الدكتوراه

- (37) إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2016/2017.

## قائمة المصادر والمراجع

- 38) بوداود نشيدة، الآليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2022/2021..
- 39) بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2021..
- 40) بولنوار نجيب، ضمانات المقتني قبل تسليمه العقار في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 01، الجزائر، سنة 2021..
- 41) حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية في طول الإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2015-2016..
- 42) دوة آسيا، مسؤولية المرقي العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، لونيبي علي، الجزائر، سنة 2017/2016..
- 43) شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2015/2014..
- 44) عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2012..

## قائمة المصادر والمراجع

45) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2015/2014.

46) عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي)، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2012/2011.

47) دوة آسيا، مسؤولية المرقى العقاري في إنجاز المشاريع، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02 علي لونيبي، الجزائر، سنة 2017/2016.

48) مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2016.18/2015.

49) مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، سنة 2016/2015.

50) موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة 2019/2018.

51) ميلودي لخضر، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في ظل القانون رقم 11-04، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2021/2020.



## قائمة المصادر والمراجع

- (52) نسيمه موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع عقار في طور الإنجاز - أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2015.
- (53) نواري أحلام، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر بسكرة، يومي 18/17 فيفري 2013.
- (54) نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق بودوار، جامعة أحمد بوقرة، الجزائر، سنة 2018/2017.

### ب. ماجستير

- (55) أنظر: ريمان حسين، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2014/2013.
- (56) أنظر: شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، سنة 2011-2012.
- (57) بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون التعاون الدولي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2015.
- (58) بن علي علي، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11 ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2016/2015.

## قائمة المصادر والمراجع

- (59) بوجنان نسيمة، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر القايد، تلمسان، الجزائر، سنة 2009/2008.
- (60) تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.
- (61) عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2015/2014.
- (62) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر -باتنة، الجزائر، سنة 2010/2009.
- (63) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2012، ص 17.
- (64) لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2012/2011.
- (65) لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2014، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، سنة 2014/2013.
- (66) ليلي كوسة، واقع وأهمية الإعلان في المؤسسات الاقتصادية، مذكرة ماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة منتوري قسنطينة، 2008/2007.

## قائمة المصادر والمراجع

- (67) محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص " فرع حماية المستهلك وقانون المنافسة"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2013/2014.
- (68) مقراني سارة، المسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 01، سنة 2016/2017.
- (69) منصوري نادية، تمويل الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003.
- (70) وليد فتحي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز دراسة تحليلية و مقارنة في التشريعين الجزائريين، رسالة ماجستير في القانون العقاري، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، دون سنة.
- رابعا: المقالات والمجلات:
- (71) أحلام قزال وعيسى بهدي، دراسة تحليلية لأثر المقاولاتية على تعزيز الابتكار في المؤسسات الجزائرية، المجلة الجزائرية للدراسات والمحاسبية والمالية، مج 5، العدد 02، سنة 2019.
- (72) أحمد بشارة دحاج، بن علي محمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن تدهم المنشآت والمباني طبقا للتشريع الجزائري، مجلة الدراسات المقارنة، العدد 01، سنة 2015.
- (73) أقلي أولد رابح صافية، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري الخاص، مجلة القانون العقاري، ع1، 2017.
- (74) أوقلولي ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط أشغال الأراضي في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 05، سنة 2013.

## قائمة المصادر والمراجع

- 75) بخوش إلهام، المركبي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، العدد 13، سنة 2017.
- 76) بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة التشريعات للتعمير والبناء، العدد 05، سنة 2018.
- 77) بوداود نشيدة، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة خنشلة، العدد 02، سنة 2021.
- 78) بوراس نجية، التزامات المركبي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، ع 03، سنة 2017.
- 79) زلاسي بشري، الإعتماد المسبق كآلية لرقابة قبلية لمهنة المركبي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019، مجلة القانون العقاري، ع 14، سنة 2021.
- 80) بوعتبة فوزية، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المركبي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على حفظ أحداث التعديلات، مجلة المعيار، مج 06، ع 02، 2015.
- 81) بوغنيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي، أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مج 09، ع 01، سنة 2018.
- 82) تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمركبي العقاري في القانون 11-04، مجلة الدراسات القانونية مج 07، ع 02، 2021.
- 83) جليل مونية، دور عقد البيع على التصاميم في ضبط سوق العقار في الجزائر، مجلة المعيار، مج 09، العدد 02، سنة 2018.
- 84) حميدة نادية، النظام القانوني لمهنة المركبي العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01 سنة 2015.
- 85) دغيش أحمد، عقد البيع على التصاميم في إطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد 1، 2017.

## قائمة المصادر والمراجع

- (86) زيتوني زكرياء، ضرورة الإستجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 01، سنة 2017.
- (87) زيتوني زكرياء، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العليا، العدد، سنة 2015.
- (88) سعاد بلمختار، ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في القانون الجزائري - دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي-، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد1، سنة 2016،.
- (89) سعدان شابكي، الإشهار التجاري وحماية المستهلك، مجلة العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، العدد 06، سنة 2006.
- (90) سعيداني لوناسي جحيقة، النظام القانوني للمرقي العقاري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، مج 06، ع 2، سنة 2011.
- (91) سعيدة دومي ولعريط لمين، ضبط نشاط المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، مج08، ع02، سنة 2022.
- (92) سقني سميرة، حمليل نورة، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، المجلة التقنية للقانون والعلوم السياسية، مج 16، ع3، سنة 2021.
- (93) سهام مسكر، علاقة المرقي العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد 01، سنة 2015.
- (94) طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، العدد 04، سنة 2011.
- (95) عبد الحليم سعدي، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري في التشريع العقاري، مجلة الحقوق و الحريات، مج 10 العدد1، 2022،.

## قائمة المصادر والمراجع

- 96) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، سنة 2005.
- 97) سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة طبقا للقانون 08-15، من شهادة استغلال المبني إلى شهادة التسوية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد2، 2017.
- 98) علوش نعبمة، إلتزام المرقى العقاري بالتسجيل في السجل التجاري بين قانون الترقية العقارية وأحكام القانون التجاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، سنة 2023.
- 99) عين سمن العالية، كريم زينب، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا للقانون 29/90، مجلة نظرة على القانون الإجتماعي، عدد خاص، مج رقم 01، سنة 2021.
- 100) فايزة جروني، نجاه بوساحة، المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، مج 05، ع01، سنة 2021.
- 101) فتيحة شمام، آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي في الجزائر، مجلة الآداب والعلوم الإجتماعية، مج 18، ع 01، سنة 2021.
- 102) مونة مقلالي، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في الجزائر، مجلة دوليات جامعة قالمة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، جامعة 08 ماي 1945 - المدينة-، العدد رقم 27، سنة 2019.
- 103) النوعي أحمد، الترقية العقارية، مجلة الآفاق العلمية، المجلد 11، العدد 04، سنة 2019.
- 104) نوي عقيلة، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 19، سنة 2018.

## قائمة المصادر والمراجع

105) وطواط محمد، المسؤولية الإدارية و الجزائرية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 04-11، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، مج 3، 2018.

106) يوسف محمد، عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، مج 03، ع 04، سنة 2019.

### خامسا: الملتقيات:

107) بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد في 17-18/2/2013.

108) بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013.

109) دوة آسيا، عقد حفظ الحق، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، " الواقع والآفاق"، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح.

110) زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04-11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17-18 فيفري 2013.

111) صالح الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، أعمال الملتقى الوطنية للترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27 و 28/02/2012.

112) قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.

## قائمة المصادر والمراجع

113) موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 04-11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 18/17 فيفري 2013، .

114) يعيش تمام أمال وحادة عبد العالي، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون رقم 04-11، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18/02/2013،.

### سادسا. مؤلفات بالفرنسية:

115) Leuvasseur (G); Steffanni (G), le société du constructions de vant la loi. Pénal; LG-DaJ.Paris, 1972,

116) Malinav and (ph) et zestaz (ph), de droit du la promotion Immobilière 5 eme; edition dalloz, paris 1991

117 Saint Alary (R), Le droit de la constructions, 2 eme editions PUF, paris: 1972,



# الفهرس

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
/	الإهداء
/	شكر وتقدير
/	قائمة المختصرات.
<b>01</b>	مقدمة
	<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري الخاص.</b>
<b>07</b>	المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري الخاص.
<b>08</b>	المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري الخاص.
<b>08</b>	الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري الخاص.
<b>08</b>	الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري الخاص عن باقي الأشخاص المهنية.
<b>21</b>	الفرع الثالث: مراحل ظهور مهنة المرقي العقاري الخاص.
<b>29</b>	المطلب الثاني: شروط ممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص.
<b>30</b>	الفرع الأول: الحصول على الإعتماد.
<b>37</b>	الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري
<b>41</b>	الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.
<b>42</b>	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري الخاص.
<b>43</b>	الفرع الأول: الطابع المدني
<b>44</b>	الفرع الثاني: الطابع التجاري
<b>46</b>	المبحث الثاني: مهام و حقوق المرقي العقاري الخاص.
<b>46</b>	المطلب الأول: مهام المرقي العقاري الخاص.
<b>46</b>	الفرع الأول: المهمة التمويلية.
<b>48</b>	الفرع الثاني: المهمة الترقية.
<b>49</b>	الفرع الثالث: المهمة التقنية.
<b>51</b>	المطلب الثاني: حقوق المرقي العقاري الخاص.
<b>51</b>	الفرع الأول: الحصول على المستحقات المالية.
<b>53</b>	الفرع الثاني: الإستفادة من التحفيزات الجبائية.
<b>54</b>	الفرع الثالث: الحق في فسخ العقد.
<b>58</b>	خلاصة الفصل الأول
<b>60</b>	<b>الفصل الثاني: دور المرقي العقاري الخاص في إنجاز المشاريع العقارية السكنية والمسؤولية المترتبة عليه</b>

## فهرس المحتويات

61	المبحث الأول: إجراءات إنجاز المشروع السكني
61	المطلب الأول: الخضوع لأخلاقيات المهنة
62	الفرع الأول: مفهوم قواعد أخلاقيات مهنة الترقية العقارية ومحتواها
78	الفرع الثاني: الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
83	الفرع الثالث: الإستعانة بخدمات المقاول
85	المطلب الثاني: الضوابط العمرانية لنشاط المرقى العقاري الخاص
85	الفرع الأول: الحصول على المخططات العمرانية
91	الفرع الثاني: إستصدار الرخص العمرانية
97	الفرع الثالث: إستخراج الشهادات العمرانية
100	المبحث الثاني: دور المرقى العقاري الخاص في احترام التزامات العقدية في عملية البناء
100	المطلب الأول: الإلتزام بنقل الملكية وتسليم العقار .
100	الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية و تسليم العقار في الآجال القانونية.
107	الفرع الثاني: الإلتزام بضمان الإنهاء الكامل للأشغال.
111	الفرع الثالث: الإلتزام بالضمان .
112	المطلب الثاني: الإلتزام بإنجاز البناء.
112	الفرع الأول: مضمون الإلتزام بإنجاز البناء
113	الفرع الثاني: الإلتزام بمطابقة البناء.
116	المبحث الثالث: مسؤولية المرقى القاري الخاص
116	المطلب الأول: المسؤولية المدنية
116	الفرع الأول: المسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري الخاص
121	الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية
124	المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري الخاص
124	الفرع الأول: المسؤولية الادارية
126	الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية.
131	خلاصة الفصل الثاني.
133	الخاتمة.
134	الملاحق.
135	قائمة المراجع والمصادر
136	فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

## المخلص:

لقد واكب ظهور مهنة المرقى العقارى الخاص فى الجزائر العديد من التطورات الاقتصادية والاجتماعية أبرزها التحول الاقتصادي سنة 1989 وعليه يعتبر المرقى العقارى الخاص الشخص المؤهل قانونا للقيام بنشاطات الترقية العقارية ، كما أتاح للمتدخلين فى مجال البناء والتعمير المساهمة فى النشاط الترقوى من الناحية التقنية والجمالية ، وحرصا على السير الحسن والأمتل، وحماية للحقوق عمد المشرع إلى تنظيم الالتحاق بمهنة المرقى العقارى الخاص بموجب القانون 04-11 وتحديد الطبيعة القانونية لهذا النشاط، إضافة إلى ضبط جملة من المهام والحقوق، وكذا أهم الجزاءات المترتبة عليه فى حال الإخلال بالالتزامات

### Abstract :

The emergence of the profession of the private real estate developer in Algeria is accompanied by many economic and social developments, in particular the economic transformation in 1989. Thus, the private real estate developer is considered as the legally qualified person to carry out the activities of real estate development in the best conditions. He also allowed workers in the field of construction and reconstruction to contribute to the promotional activity on the technical and aesthetic side. In order to protect rights, the legislator has decided to organize access to the profession of private real estate developer under Law 11 04 and to define the legal nature of this activity, in addition to determine a number of tasks and rights, as well as the most important sanctions in case of breach of obligations.