



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

المركز القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

طارق مخلوف

إعداد الطالبة

مرغادي لندة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
الكاملة طواهرية	أستاذ محاضرة - ب -	رئيسا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقرا
بخوش إلهام	أستاذة مساعدة - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017-2018

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

لا اله الا الله محمد رسول الله

شكر و عرفان

حتى لا نكون ممن قال فيهم الرسول صلى الله عليه و سلم

" لَا يَشْكُرُ اللَّهُ مَنْ لَا يَشْكُرِ النَّاسَ "

يشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر و عظيم الامتنان إلى أستاذتي الفاضلة "طارق مخلوف" لما بذلته من جهد و نصح و إرشاد لإنجاز هذا العمل فشكرا لكي أستاذتي الكريمة و أدامك الله تعالى شمعة تضيء درب طلبة العلم .

كما أتقدم بشكر خاص لأساتذتي الكرام أعضاء لجنة المناقشة و اشكرهم على اجتماعهم لتقييم هذا العمل المتواضع.

كما يسعدني و يشرفني أن أتوجه بخالص التقدير و العرفان إلى كل أستاذتي الكرام الذين كانوا دعما لي طيلة الفترة الدراسة في مرحلتي الليسانس و الماستر، فقبلوا مني أساتذتي فائق التقدير و الاحترام.

كما اشكر كل من ساهم من قريب و بعيد في انجاز هذا العمل و لو بالكلمة الطيبة عسى أن يكون هذا بمثابة تقدير خاص لكل واحد منهم دون أن أنسى أن أتقدم بجزيل الشكر إلى زملائي و زميلاتي في دفعة الماستر 2018/2017

الإهداء

إلى قدوتي و صاحب الفضل في تعليمي

والدتي العزيزة...

إلى كل من كانوا عونني و سندي...

زملائي و أخوتي...

إلى أساتذتي الأجلاء عرفانا للأولين و تقديرا

للآخرين...

إلى كل طالب علم...

إلى هؤلاء جميعا أهدي عملي المتواضع..



المقدمة

مقدمـة

إن حاجة الفرد للسكن لا تقل أهمية عن حاجته إلى المأكل والملبس، حيث تبرز هذه الأهمية واضحة في المجتمع الذي يعرف منذ عدة سنوات أزمة سكن حادة.

فقد حاولت الدولة الجزائرية جاهدة في مواجهة تلك الأزمة ولم يكن الأمر سهلا نتيجة الطلبان المتزايدة والمستمرة للسكن نظرا للتزايد المستمر في عدد السكان.

ورغم المجهودات التي قامت بها للنهوض بهذا القطاع إلا أنها لم تستطع القضاء على أزمة السكن نتيجة عوامل ساهمت في تأزم الوضع، فأصبح هذا المشكل يؤرق الدولة خاصة في ظل ظاهرة البناء غير المشروع بعد أن ورثت الجزائر هذه الظاهرة، الأمر الذي دعا المشرع الجزائري إلى البحث عن وسيلة جديدة للحد من هذه الظاهرة فقام بإصدار القانون رقم 86-07 المؤرخ في: 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية وذلك بتخفيف العبء على الدولة الجزائرية باعتبارها هي المحكرة للنشاط العقاري في ظل النظام الاشتراكي، حيث سرعان ما فشل هذا القانون في تحقيق الغرض الذي وضع من أجله، وهو الحد من ظاهرة أزمة السكن وهذا راجع لأسباب مختلفة منها امتيازها بأحكام صارمة لا تشجع المتعامل العقاري في الدخول إلى برامج الترقية العقارية، كما أنه لم يعترف بصفة المرقى العقاري للخواص.

وبالتالي أصبح لا يساير النظام الاقتصادي الجديد الذي حدد المعاملات العقارية بفتح المجال للاستثمار للقطاع الخاص الذي تبنته الجزائر، مما فرض تدخل المشرع الجزائري لإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في: 1993/01/19 المتعلق بالنشاط العقاري والذي ألغى القانون رقم 86-07 بموجب المادة 30 منه، كونه أتى بالجديد حيث قام بفسخ المجال للقطاع الخاص فأصبح النشاط العقاري نشاطها تجاريا، حيث سمي الممارس للنشاط بالمتعامل في الترقية العقارية واعتبره تاجرا، وأهم ما جاء به هذا المرسوم هو السماح بالبيع قبل الانجاز من خلال تنظيم عقد البيع على التصاميم الذي أضفى حق الاستفادة من دفعات وأقساط المقتني للتمويل عملية الانجاز بالإضافة إلى ذلك فان

هذا المرسوم فرض ضرورة إحداث مصادر واليات تمويل الترقية لإيجاد توازن بين العرض والطلب في مجال السكن.

غير ذلك فإن المرسوم لم ينجح في إرساء إطار قانوني ملائم لنشاط الترقية العقارية، وأدى هذا الوضع إلى تداخل نشاط المتعامل في الترقية العقارية مع نشاط متدخلين آخرين في مجال الترقية العقارية كالمقاولين والمهندسين.

ونظرا للنقائص والسلبيات التي عرفها القانونين السابقين قام المشرع الجزائري بإصدار قانون جديد رقم 11-04 المؤرخ في: 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى بدوره المرسوم التشريعي رقم 93-03 بموجب المادة 80 منه، وذلك لسد الفراغات القانونية التي تسببت في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية.

أضف الى ذلك فإن هذا القانون وسع من دائرة مجالات تدخل المرقى العقاري لتشمل عمليات الترميم والتجديد وإعادة الهيكلة والتدعيم من أجل البيع أو الايجار.

كما أنه نظم شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقى العقاري وصولا إلى الإقرار بالتزاماته أيضا الإقرار بالمسؤولية التي تقع على عاتقه من خلال الإخلال بأحد الالتزامات القانونية.

من خلال القانون 11-04 أعاد المشرع ضبط أحكام نشاطات الترقية ونوع في طرق الحصول على السكن، واشترط انجاز هذه النشاطات من قبل المرقى العقاري، إذن فمجال الترقية هو قطاع عام تديره الدولة، كما أنه يكون خاصا يديره شخص سواء شخص طبيعي أو معنوي، يطلق عليه اسم المرقى العقاري الذي هو موكل بمجموعة من المهام والاختصاصات التي تطرقت إليها العديد من المراسيم ومن بينها المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في: 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

ومن بين المهام التي يقوم بها المرقى العقارى أنه يبادر بعمليات البناء أو الترميم أو التأهيل أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة للبنىات قصد البيع أو التأجير.

وزيادة على ذلك فإن المرقى العقارى ملزم بعدة التزامات أثناء ممارسته لنشاط الترقية، فيتوجب عليه احترامها، وعند الإخلال بأحد الالتزامات يترتب عليه مسؤولية سواء مسؤولية مدنية أو عشرية أو جزائية، حيث تكمن أهمية الموضوع في الأهمية النظرية: المتمثلة في كون أن المشرع الجزائري نظم مهنة المرقى العقارى بداية من التعريف بالمرقى إلى غاية الإقرار بالمسؤولية سواء مدنية أو جزائية في حالة تخلفه عن تنفيذ التزامه، أما الأهمية العلمية: فتتمثل في مساهمة المرقى العقارى في الحد من أزمة السكن، والقضاء على السكن الفوضوي من خلال مبادرته لعملية البناء، كذلك ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير وعملية الترميم والتجديد وإعادة التأهيل والهيكلية وهذا لغرض بيعها أو تأجيرها، ومن بين دوافع وأسباب اختيار الموضوع: هناك دوافع شخصية تكمن في اختياري لموضوع المرقى العقارى هو ميولي الشخصي إلى الاختصاص العقارى والاهتمام الكبير بهذا المجال خاصة الترقية العقارية، أما الأسباب الموضوعية: تتمثل في أن مجال الترقية العقارية يلعب دورا هاما وأساسيا في مجال التعمير والبناء وهذا ما نلاحظه في حياتنا اليومية، كذلك قلة الدراسات التي تطرقت له نظرا لحدثته إضافة إلى الأهمية التي تحتلها العقارات في حياة الأفراد، إبراز مختلف التزامات المرقى العقارى قصد تقادي التجاوزات التي يقومون بها.

وعلى ضوء ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وقف المشرع الجزائري في وضع أسس لنظام القانوني للمرقى العقارى؟

وتحت هذه الإشكالية تبرز عدة أسئلة فرعية نذكر منها ما يلي:

- ✓ ما مفهوم المرقى العقارى؟
- ✓ ما هي الالتزامات المترتبة على عاتق المرقى العقارى؟
- ✓ ما هي شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقى العقارى؟

✓ ما هي أنواع المسؤولية التي يخضع لها المرقي العقاري عند تخلفه في تنفيذ التزاماته؟

وللإجابة على الإشكالية تم الاعتماد لدراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي وذلك لضبط مختلف المفاهيم القانونية المرتبطة بالموضوع و المنهج التحليلي المناسب وذلك بتحليل النصوص القانونية للقانون 11-04 والمراسيم التنفيذية له.

حيث ترمي دراستنا لهذا الموضوع إلى تحقيق الأهداف التالية:

✓ توضيح المهام الجديدة للمرقي العقاري مع إمكانية إبراز مختلف التزاماته بصدد التصرفات القانونية التي يبرمجها مع مشتري العقار.

✓ تنظيم دور المرقي العقاري في تجسيد عملية انجاز السكن وهذا للحد من أزمة السكن.

✓ محاولة تحديد طبيعة المسؤوليات في مراحل الانجاز وبعد تمامه وتحديد نتائجها.

✓ التعرف على الشخص القائم بعملية الترقية (المرقي العقاري)، من حيث معرفة المهام التي يتميز بها عن باقي الأشخاص المتدخلون في عملية الترقية العقارية.

ولقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على بعض الدراسات السابقة حول موضوع الترقية العقارية، حيث لاحظنا أن بعضها كان اتجاها في البحث عن نشاطات الترقية دون التركيز المفصل على المتدخل في عملية الترقية أي بصفته مرقي عقاري، حيث ارتكزت دراستنا على موضوع المركز القانوني للمرقي العقاري ومن بين هذه الدراسات التي لم تكن متمحورة حول موضوع المركز القانوني للمرقي العقاري إلا أنها كانت مساعدة لي في بعض المحاور، ومن بينها نذكر على سبيل المثال ليس الحصر:

مذكرة ماجستير تحت عنوان: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري لبن عيسى

محمد، جامعة عبد الحمدي بن باديس، مستغانم، 2016/2017

محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية

بخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، بن

عكنون 2013/2014

شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2014/2015

مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري مترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2015/2016

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا في هذا الموضوع :

- لم يتسنى لي الحصول على مراجع وطنية متخصصة في مجال الترقية العقارية وهذا نتيجة لحدثة الموضوع وعدم تلقيه الدراسات الواسعة بعد.
- أيضا قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال والذي سببه حداثة القانون 11-04، كذلك انعدام الدراسات المعمقة التي تتصدى للجوانب المختلفة الملمة بالموضوع بسبب حداثة القانون الذي ينظمه ،وبناءا على ماسبق ارتأينا أن نقسم هذا الموضوع إلى فصلين :

تناولنا في **الفصل الأول** : ماهية المرقي العقاري العقاري الذي يتضمن مفهوم المرقي العقاري و شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري و مهامه، في حين تناولنا في **الفصل الثاني**: الأحكام القانونية المتعلقة بمهنة المرقي العقاري المتضمنة التزاماته و مسؤوليته. ا

الفصل

الأول

تعتبر الملكية العقارية من الأولويات التي تشغل الفرد بعد إدراكه لمدى حاجته للسكن، مما يؤدي إلى تدخل الدولة لتنظيم قطاع السكن الذي أصبح من القطاعات الرئيسية وأكثر المجالات التي تهتم بها الدولة من خلال تشريعاتها القانونية ، ومنه نجد أن المشرع الجزائري قد خلق لهذا الجانب باب خاص في مجال الترقية العقارية وأعطى للمرقى العقارى دور فعال وأهمية بالغة في تحسين السكن وكذلك يتولى زمام المبادرة بالمشاريع العقارية ويسهر على تسييره بالتنسيق مع المهندسين المعماريين والمقاولين ، وبالتالي ومن خلال هذا الفصل يتم التعرف على المفهوم الخاص بالمرقى العقارى. وعليه سنتناول في هذا الفصل :

المبحث الأول: مفهوم المرقى العقارى.

المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقى العقارى ومهامه.

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري

تعتبر مهنة المرقي العقاري مهنة حديثة في الجزائر ، فمصطلح المرقي العقاري يرتبط أساسا بنشاط الترقية العقارية ، حيث يقوم المرقي العقاري بعملية البناء قصد البيع ، ومنه يربطه بالمشتري عقد بيع عقار لا عقد معاولة ، حيث أصبح للمرقي العقاري أهمية كبيرة في مجال الترقية العقارية خاصة في تنفيذ البرامج ومخططات الدولة السكنية ، ومنه استوجبت دراستنا التعرف على مفهوم المرقي ، حيث تناولنا في المطلب الأول تعريف المرقي، أما المطلب الثاني خصصناه إلى أنواع المرقيين العقاريين.

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري

لم يعرف التشريع الجزائري مصطلح المرقي العقاري إلا حديثا ، وذلك بموجب القانون رقم 11-104¹، بعدما كان يعرف باسم المكتب في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية المعدل والمتمم، والمصطلح الأصح والأكثر دقة ما ترجمه القانون رقم 11-04 الذي ترجم مهنته بخلاف ما كان يطلق عليه في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم بالمتعامل في الترقية العقارية ، لذلك استوجب علينا التطرق إلى مختلف تعاريفه.

الفرع الأول: التعريف اللغوي و الاصطلاحي للمرقي العقاري

أولا: التعريف اللغوي

إن مصطلح المرقي العقاري مركب من كلمتين **المرقي**، وتعني الباعث، الرائد، المتعهد بالبناء، المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد ، وتختلف هذه التسمية من بلد إلى آخر حسب الوظائف التي يلتزم بها².

أما المصطلح الثاني **عقاري**، هو نسبة إلى العقار وهو كل من شيء مستقر بجيزه وثابت لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف³

¹ أنظر القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 أبريل 2011، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011، ص 04.

² مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون عقاري وزراعي، ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2015/2016، ص 14.

³ أنظر المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي

عامة يعتبر المرقى العقاري بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء . كما حرص المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 السالف الذكر ، على إعطاء تعريف للمرقى العقاري بعد الإشارة إليه من خلال المرسوم التشريعي رقم 03-93¹ المعدل و المتمم المتعلق بالنشاط العقاري ، نلاحظ من خلال ما تضمنته المادة 03 فقرة 14 من القانون رقم 04-11 أن المرقى العقاري يعد شخص طبيعي أو معنوي يتولى انجاز بناية أو جزء من بناية أو جزء من بناية ، كذلك يتكفل بجميع العمليات القانونية و المالية والإدارية المرتبطة بعملية الانجاز و البناء و الترميم إعادة تأهيلها كذلك يلتزم بقيادتها حتى النهاية².

كما يلاحظ على التعريف المتقدم للمرقى العقاري أن المشرع وسع في المهام التي يقوم بها فمن المعروف أن مهمة المتعامل العقاري في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 03-93، كانت تتمثل أساسا في قيامه بانجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، بينما في ظل القانون الجديد رقم 04-11 ، بموجب المواد من 03-15 يقوم المرقى العقاري بالمبادرة بعمليات البناء و التشييد و التأهيل وإعادة الهيكلة و ترميم و إعادة هيكلة و تدعيم البنايات التي تتطلب احد هذه التدخلات³.

ثالثا: التعريف القانوني للمرقى العقاري

عرّف المشرع الجزائري المرقى العقاري بموجب المادة 03 فقرة 14 من القانون السالف الذكر على انه " كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع

¹ أنظر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 صادرة بتاريخ 03 مارس 1993 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 أبريل 2011 ، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 المؤرخ في 06 مارس 2011.

² بوقرة أم الخير ، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (دراسة تحليلية)، عدد تجريبي ، مجلة الحقوق و الحريات بسكرة ، 2013، ص 355.

³ أو محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون العقود ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2015/2016، ص 33.

جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ."

من خلال ما تضمنته هذه المادة نستنتج أن المرقى العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنوي ينفرد بسلطة المبادرة بهذه العمليات ، أضف إلى ذلك أن هذه المادة أتت على صيغة العموم حيث لم تفرق بين المرقى العقاري العام و المرقى العقاري الخاص .

أيضا جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-184¹، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ، و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، من خلال هاته المادة نستنتج أو نفهم أن المشرع الجزائري عرف المرقى العقاري من خلال شروط الالتحاق بالمهنة و كذلك من خلال ممارسته نشاط الترقية العقارية ، أيضا إشارة إليه المادة 18² من القانون رقم 11-04، ما يلاحظ من خلال هذه التعريفات أن المشرع لم يفرق بين المرقى العام و الخاص ، كذلك الملاحظ على أن المشرع قام بتفصيل كل المهام التي يقوم بها المرقى العقاري ، بالإضافة إلى إبراز مفهوم بعض الأشخاص المتدخلة في عمليات الترقية العقارية مثل : المقاول و ذلك بموجب المادة 16³ من القانون السالف الذكر ، قام أيضا بالفصل بين مهنة المرقى العقاري و المقاول و إلزام المرقى بالاستعانة بمقاول ، ولهذا يكون المشرع الجزائري قد حسم مفهوم المرقى العقاري ، و ذلك من خلال التعريف المحدد له و كذا من خلال تعريف المقاول و بالتالي أعطى اهتمام أكبر لمهنة الترقية العقارية من خلال البحث عن تنظيمها بشكل أوضح.

رابعاً: التعريف الفقهي والقضائي للمرقى العقاري

أولى العديد من الفقهاء اهتمامهم البالغ بالمرقى العقاري ، ومن خلال التعاريف التي أوجدوها أن المرقى يعرف بالبناني PROMOTEUR CONSTRUCTEUR أي انه هو

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر عدد 11 ، صادرة بتاريخ 26 فيفري 2012 ، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/13، المؤرخ في 26/02/2013، ج ر عدد 13 صادرة بتاريخ 06 مارس 2013.

² أنظر المادة 18 من القانون رقم 04/11، السابق الذكر

³ أنظر المادة 16 من نفس القانون.

ذلك " الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي مهنته أو هدفه اتخاذ وبصفة اعتيادية، وفي إطار تنظيم مستمر ، العناية بانجاز عقاري ، ويتحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات اللازمة للدراسة والتنفيذ ، ووضعها تحت تصرف المستعملين للبرامج المنجزة ¹ ".
 أيضا لقي المرقى العقاري تعريفات شتى بين الفقهاء القانون سواء في الفقه العربي أو الأجنبي ، حيث عرفه الفقه الأجنبي بأنه " شخص طبيعي أو معنوي الذي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية ، ووضع المباني وأجزاء المباني في يد مستعملها ² ".
 أما الفقه العربي الجزائري فقد عرفه على أنه " الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل ، بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة " .

أما التعريف القضائي للمرقى، فلم نجد تعريف وضعه القضاء الجزائري للمرقى العقاري سواء بتسميته الجديدة " المرقى " أو التسمية السابقة " المتعامل في الترقية العقارية " ، حيث وجدنا القرار رقم 192317 المؤرخ في 10 أفريل سنة 2000، مجلس الدولة الغرفة الثانية ، غير منشور متعلق باستفادة المشتري من عقد اكتتاب من الترقية العقارية ، حيث لاحظنا في حيثياته هو أن القضاء الجزائري لم يهتم بوضع تعريف للمرقى العقاري ، و إن اجتهد فيما تخص النزاع الذي سينشأ بين المرقى العقاري (البلدية) في هذه القضية و المشتري (المستفيد) ³ .

أيضا بالرجوع إلى بعض القرارات التي جاءت لتعريف المرقى العقاري، وجدنا القرار الصادر عن مجلس باريس في 12 جوان 1963 الذي عرف المرقى العقاري على أنه ((كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو

¹ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص: عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 34.

² عربي بايزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 20.

³ قرار رقم 192317، المؤرخ في 10/04/2000، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور، متعلق باستفادة المشتري من عقد الاكتتاب من الترقية العقارية.

اقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن ، و عليه يأخذ المبادرة و العناية التامة بالعملية¹)).

الفرع الثاني: خصائص المرقي العقاري

يعتبر المرقي العقاري في مفهوم المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المعدل والمتمم ، على انه " كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتمادا ويمارس نشاط الشرقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04-11".

فلا يكفي اعتبار الشخص الطبيعي أو المعنوي مرقيا عقاريا ، أن يمارس نشاط الترقية العقارية على النحو المبين في القانون 04-11 ، بل يستوجب أن يكون حاصلًا على اعتماد ومسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين ، نظرا لان ممارسة نشاط الترقية العقارية يمثل مهنة منظمة تخضع لضوابط محددة قانونا وبناءا على هذا ينفرد المرقي العقاري عن غيره من المتدخلين في المشروع العقاري بجملة من الخصائص يمكن استخلاصها فما يلي :

- 1) أن المرقي العقاري شخص مهني يمارس مهنة منظمة تشريعيا، تقوم خاصة على عدم جواز الجمع بينهما وبين أي نشاط آخر مدفوع الأجر، وهذا وفقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 ، المعدل والمتمم.
- 2) المرقي العقاري يتولى المبادرة بعمليات انجاز مشاريع البناء الجديدة وغيرها من الأعمال المحددة في القانون رقم 04-11 فهو صاحب المشروع العقاري.
- 3) أن المرقي العقاري حسب أهمية مشروعه العقاري ، ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا بناءا على عقد مقاوله وهذا طبقا للمادة 16 من نفس القانون ، مما ينبغي عليه تولي المقاول لعملية تنفيذ المشروع العقاري ، ومن ثم إرساء المسؤولية المهنية للمتدخلين في المشروع العقاري.

¹ شعوى مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري فرع: قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ، 2014/2015، ص 10.

4) نهاية المرقى العقاري من هذه الممارسة المهنية تكمن في بيع أو إيجار العمل الذي تولى المبادرة بانجازه ، مما يضفي الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها إلا أن يكون قد قصد من مبادرته تلبية الحاجات الخاصة¹ .

الفرع الثالث: تمييز المرقى العقاري عن غيره من أصحاب المهن الأخرى.

قد تختلف بعض المهن المتشابهة بمهنة المرقى العقاري، وذلك بتدخل عدة أشخاص كالمقاول والمهندس المعماري في عملية الترقية العقارية، وقد يصعب التمييز بينهما، وبهذا سنتطرق إلى أهم المميزات التي تميز المرقى العقاري عن المقاول والمهندس المعماري.

أولاً: تمييز المرقى العقاري عن المقاول

عرف المشرع الجزائري عقد المقاوله من خلال المادة 549² من القانون المدني الجزائري، من خلال ما تضمنته المادة نستنتج أن المقاول هو ذلك الشخص الذي يتعهد بتأدية عمل وفق تصاميم المهندس مقابل اجر معين.

أيضا عرفته المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 94-07³، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، على أن المقاول " هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه " .

وعليه فالمقاول البناء هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المرقى العقاري لقاء اجر معين على القيام بعمل معين، أو يتعلق أساسا بالبناء أو عمليات التهيئة أو الترميم، علما أن المرقى العقاري ملزم باستعانة بالمقاول⁴.

¹ بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، المجلة السابقة، ص 356.

² أنظر المادة 549، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ أنظر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 مؤرخة في 28/08/2004، الملغى بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06، ج ر عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.

⁴ أنظر المادة 16 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

وأهم ما يميز المرقى العقاري عن المفاوض، أن المفاوض يناط به في تنفيذ أشغال البناء وانجازها وفقا للتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري ، بما يقتضيه مضمون العلاقة تجاه المرقى العقاري بموجب عقد المفاوضة الذي يربطهما.

كذلك يختلف دور المرقى عن المفاوض، حيث أن هذا الأخير ملزم بتجسيد التصاميم الهندسية من مخططات و خرائط، أما المرقى العقاري فهو ملزم بتوفير الإمكانيات اللازمة لقيام بدوره في عملية التشييد والتنسيق بين الأطراف المتدخلة في عملية البناء¹.

هناك أوجه تشابه بين المرقى العقاري والمفاوض، أي نقطة الالتقاء بينهما تكمن في أن كل منهما له صفة التاجر، فالتاجر يخضع إلى الالتزامات المترتبة على اكتساب صفة لتاجر أي تخضع للقانون التجاري وهي القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، وعلى هذا الأساس يلتزم المفاوض بانجاز المشروع العقاري بنفسه أو يلجأ إلى الاستعانة بمقاولين فرعيين، فيوكل لهم تنفيذ العمل إذ لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة النشاط تفرض الاعتماد مع كفاءته الشخصية².

كما يختلفان المرقى العقاري والمفاوض، فكون المرقى العقاري يتولى زمام المبادرة والعناية بإعداد المشروع العقاري في حين المفاوض يتولى التنفيذ المادي للمشروع فقط.
ثانيا: تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري.

يعرف المهندس المعماري على أنه هو الذي " يعهد إليه في وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المفاوض والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه³."

المهندس المعماري له علاقة بالترقية العقارية من حيث انجاز التصاميم البناء والعمل على متابعة تنفيذها وكذا في إبداء ملاحظته لمشاريع الترقية العقارية التي شارك أو أشرف في تصورها وهذا طبقا لما تضمنته المادة 12 من المرسوم رقم 94-07⁴،

¹ شعوى مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة سابقة، ص 15، 16.

² بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون مدني أساسي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2017، ص 15.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المفاوضة والوكالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان، 1964، ص 109.

⁴ أنظر المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، السابق الذكر.

السالف الذكر، حيث تظهر لنا العلاقة بين المهندس المعماري والمرقى العقاري من حيث إعلامه وتوعيته بالتراث المعماري¹.

أيضا عرف المهندس المعماري من خلال المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، على أنه " الشخص المحترف المكلف عادة بمهمة صاحب العمل الذي يتولى تصور انجاز البناء ومتابعته".

لقد أوجب المشرع الجزائري اللجوء إلى المهندسين المعماري في المشاريع الخاضعة لرخصة البناء وفقا لما تضمنته المادة 55 من قانون رقم 29-90، المعدل والمتمم، على أنه يجب إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومن خلال التعاريف المقدمة نستنتج أوجه الاختلاف بينهما وهي:

- المهندس المعماري يقوم بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المرقى العقاري لا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من إختصاصه.
- أيضا المهندس يتدخل في عملية البناء بتكليف من المرقى العقاري أو الملك أو من يمتلكه قانونا ولحسابه، أما المرقى العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية بالمشاريع العقارية.

المطلب الثاني: أنواع المرقين العقاريين.

من خلال التعاريف السابقة للمرقى العقاري نستنتج أن المرقى قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، لأن الشخص الطبيعي لا يمكن أن يكون شخصا عاما، على عكس الشخص المعنوي يمكنه أن يكون شخص عام أو شخص خاص، حيث يتمثل الشخص المعنوي العام في الدولة والهيئات التابعة لها، أما الأشخاص المعنوية الخاصة يقصد بها

¹ أنظر المادة 55 من القانون رقم 29-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، متعلق بالتهيئة، ج ر عدد 51 سنة 2004، معدل ومتمم بالقانون 08-15 مؤرخ في 20 جوان 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في عملها إلى القانون الخاص¹.

لهذا رأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول: المرقى العقاري العام أما الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص.

الفرع الأول: المرقى العقاري العام

يعتبر المرقى العقاري العام شخص معنوي عام يتولى مهمة المبادرة بنشاط الترقية العقارية وذلك من خلال ما تضمنته المادة 03 فقرة 14² من القانون رقم 04-11، حيث تعتبر الترقية العقارية الممارسة من قبل المرقين العموميين هي الأصل وفي القانون الجزائري قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 كانت الهيئات العمومية تحتكر نشاط الترقية العقارية حيث تتمثل الأشخاص العامة في الجماعات المحلية بالإضافة إلى ديوان الترقية العقارية والتسيير وكذا الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

أولاً: الجماعات المحلية (الإقليمية):

حيث ما تضمنت المادة 16 من القانون رقم 16-01³ المتضمن التعديل الدستوري، فإن الجماعات المحلية (إقليمية) للدولة هي البلدية والولاية، أيضا تعد البلدية هي الجماعة القاعدية، أيضا الجماعات المحلية لعبت دورا كبيرا في ميدان الترقية العقارية حيث كانت البلدية تتشارك باسم مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية لانشاء التعاونيات العقارية، بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط، والتي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي

¹ عربي بايزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة سابقة، ص 27.

² أنظر المادة 03 فقرة 14 من قانون رقم 04-11، سابق الذكر.

³ المادة 16 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، منشور بموجب المرسوم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر عدد 76، صادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر عدد 63، صادر بتاريخ 16 نوفمبر 2008، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14، صادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

الفنية¹، حيث كانت تتلقى تدعيماتها من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية، لكن أمام نقص خبرت البلديات وتأطيرها مع الوقت وكذا مصاعبها المالية²، تدخلت الدولة لوضع حد لهذه المشكلة وتتمثل في إنشاء الوكالات العقارية، التي تعد فيها حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية³، وهذا طبقا لما ورد في قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري وكذا القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴.

وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 11-04 من خلال المادة 09 الفقرة 14 السالفة الذكر، منه نجد أن المشرع الجزائري فتح المجال للجماعات بإعتبارها شخص معنوي عام في القيام بنشاط الترقية العقارية وذلك من خلال ما تضمنته المادة 119 الفقرة 01 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية⁵، وأيضا المادة 100 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية لأنه " يمكن المجلس الشعبي الولائي أن يساهم في إنجاز برامج السكن "

ثانيا : ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانوني التجاري⁶، وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها، ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى المرسوم رقم 85-270⁷ الذي بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى الإقتصادية، لتعرف بعدها

¹ أ -حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، سنة 2002، دار هومة، الجزائر، ص 293.

² أنظر المادة 73 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49.

³ أنظر المادة 40 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 91-147، المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، ج ر عدد 2 المؤرخة في 16/06/1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02/01/1993.

⁵ أنظر المادة 119 فقرة 01 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

⁶ أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، السابق الذكر.

⁷ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 85 - 270 المؤرخ في 05/11/1985، المتعلق بالتحويل وتنظيم وتسيير دواوين الترقية العقارية للولاية، ج ر عدد 46.

طابعا صناعيا وتجاريا بصدور قانون 88-01¹، وتماشيا مع الإصلاحات الإقتصادية تم تنظيمها من جديد عن طريق المرسوم التنفيذي 91-147، السالف الذكر، الذي عرف فيما بعد تعديلا في بعض مواد المرسوم التنفيذي رقم 93-08²، حيث هذه الدواوين تمارس نشاطها على كامل التراب الوطني .

بالإضافة هناك مهام لديوان الترقية والتسيير العقاري، فقد عدتها المواد من 04 إلى 06³ من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، ومن بين هذه المهام نذكر ما يلي :

- تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الإجتماعية
- ترقية البناءات .

- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصياغتها .

نستنتج من المادتين أن الديوان بإعتباره مرقى عقاري عام فإنه خولت له عدة مهام وصلاحيات سواء في مجال السكن الاجتماعي بمختلف صيغه ومن بينها، السكن الاجتماعي التساهمي LSP الذي استبدل بالعمومي المدعم LPA وكذا السكنات الترقية.

ثالثا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL

أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148⁴ المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، حيث نصت المادة 01 منه على " تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفق التشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره، وتدعى في صلب النص بـ "الوكالة"، تقوم بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية للإستقلال المالي . " يتضح لنا من نص هذه المادة أن الوكالة

¹ أنظر المادة 03 من القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12-01-1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الإقتصادية، ج ر عدد 02.

² المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02-01-1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147، السابق الذكر.

³ أنظر المواد من 04 إلى 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147، السابق الذكر.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991.

الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والإستقلال المالي حيث يوجد مقرها في الجزائر العاصمة¹، حيث تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن²، والهدف من إنشاء هذه الوكالة هو المساهمة في حل مشكلة السكن خاصة بالنسبة للفئات الإجتماعية المحدودة ومتوسطة الدخل إضافة إلى ذلك ترقية السوق المتعلقة بالعقار المبني وغير المبني والقضاء على السكن الغير الصحي وتحديث الأنسجة القديمة وإصلاحه وإعادة الهيكلة العمرانية، إنشاء مدن جديدة.....³

يتمثل هدف الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره من خلال نص المادة 02 من

المرسوم التنفيذي السالف الذكر فيما يلي:

*ترويج السوق العقارية و تطويرها.

*تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها

*القضاء على السكن الغير صحي.

*تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.

*تغيير البنية الحضرية، إنشاء مدن جديدة.

*إعداد أساليب مستخدمة من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

*تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (

المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء

، مكاتب الدراسات و مؤسسات الإنتاج، مسيري العمارات و الجمعيات)⁴.

رابعا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI:

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية، أنشئت من طرف شركة تسيير مساهمات

الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي EPLE، و تأخذ على عاتقها طلبات السكن

للمواطنين ذوي الدخل المتوسطة اقل أو يساوي 80 ألف دينار، للذين لا تتوفر فيهم

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي، السابق الذكر.

² أنظر المادة 03 من نفس المرسوم.

³ بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للرقى العقاري، مذكرة سابقة، ص 26-27.

⁴ أنظر المادة 02 من الأمر رقم 76-92، مؤرخ في 23/10/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، جريدة رسمية

شروط السكن الاجتماعي التساهمي¹ و لقد تم حل هذه المؤسسة بعد أن سجلت عدة اختلالات في أدائها، حيث كان دورها محتشما في البرنامج الرئاسي المقرر بمليون سكن، الأمر الذي جعلها تتحل وتندمج في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية². ولقد تم إنشاءها على خلفية حل المؤسسات لترقية السكن العالي (E.P.L.F) و التي تعتبر هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية أنشأت بموجب كل من المرسومين 83-200 المحدد لشروط إنشاء المؤسسة العمومية المحلية³، و المرسوم رقم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي⁴، حيث تتمتع هذه المؤسسة بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁵، ولقد لعبت دورا مهما في الترقية العقارية في ظل القانون 86-07 بحكم تأهيلها إلى جانب دواوين الترقية و التسيير العقاري في انجاز عمليات البناء آنذاك⁶، وطبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 84-177 فهي تتولى من اجل اجل تحقيق مهامها ما يلي :

- 1- جميع الأعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها.
- 2- التكفل ببرامج السكن وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- 3- اقتناء الأراضي الضرورية و تهيئتها لتحقيق أهدافها.
- 4- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن و تجزئتها بالتعاون مع الجماعات المحلية.
- 5- تكوين جمعيات و تعاونيات عقارية و مساعدتها تقنيا وإداريا ، كما تتنازل عند الحاجة عما أنجز من السكنات للتعاونيات، وهذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسات ترقية السكن

¹ أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة سابقة، ص 40.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، السابق الذكر.

³ المرسوم التنفيذي رقم 83-200، الصادر في 19/03/1983، المتعلق بتجديد شروط إنشاء المؤسسة الوطنية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 12.

⁴ أنظر المادتين 01 و 02 من المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21/07/1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوق إلتزاماته ومستخدميه، ج ر عدد 30.

⁵ أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 83-200، السابق الذكر.

⁶ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 267.

العائلي في ميدان الترقية العقارية تخضع للمراقبة التقنية من قبل المصالح المختصة التابعة للجماعات المحلية المعنية¹.

الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص

تعد الأشخاص خواص سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية في شكل شركات تجارية يعملون لحسابهم الخاص ويتولون مهمة المبادرة والعناية الرئيسية بنشاط الترقية العقارية، فمن خلال التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري للمرقى العقاري فهو جاء بصورة عامة لم يفرق بين المرقى العام والمرقى الخاص.

ومن خلال المادة 03-14² السالفة الذكر من القانون رقم 11-04 نستنتج أن المرقى العقاري الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص ويبادر بصفة رئيسية بعمليات البناء والترميم وإعادة التأهيل والتجديد والهيكل أو تدعيم البناءات التي تتطلب أحد هذه التدخلات وتهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها . وفيما يلي تفصل في كل واحد من الصنفين على حدى:

أولاً: المرقى العقاري شخص طبيعي

يقصد بالشخص الطبيعي الإنسان أي الكائن البشري³، وهو الإنسان الذي يتمتع بالشخصية القانونية، حيث يكون أهلاً لأن يكون صاحب الحق أن يتحمل الالتزامات متى كان شخصاً قانونياً⁴، أي منحه الشخصية القانونية، وعلى هذا الأساس سمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي اكتساب صفة المرقى العقاري وذلك طبقاً لنص المادة 03 الفقرة 14 السالفة الذكر، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، غير

¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84-177، السابق الذكر.

² أنظر المادة 03 فقرة 14 من القانون رقم 11-07، السابق الذكر.

³ د- أ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001، ص 216.

⁴ د- أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية (دروس في النظرية العامة للحق)، الطبعة 01، دار الأكاديمية، طبع - نشر - توزيع، الجزائر، 2011/2012، ص 31.

أنها اشترطت عليه الحصول على الاعتماد وتسجيله في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين¹.

وقد اشترط أيضا المشرع لإكتسابه صفة الجنسية الجزائرية وعليه لا يمكن منح الاعتماد لشخص طبيعي أجنبي وهذا يخالف المبدأ الأساسي الذي يقضي بأن يكون الأشخاص الطبيعيون والمعنويون والأجانب نفس المعاملة التي يحض بها الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريون من حيث الحقوق والالتزامات فيما يخص الاستثمار².

ثانيا: المرقى العقاري شخص معنوي

قد يكون المرقى العقاري شخص معنوي أي اعتباري ويكون الشخص المعنوي مجموعة من الأشخاص يتحدون للقيام بنشاطات مشتركة ولأغراض مختلفة أو مجموعة من الأموال ترصد لتحقيق غرض معين يتعلق بالبر أو النفع العام "كمستشفى أو ملجأ".... ينشأ أحد الأشخاص وتكون له شخصية قانونية تقوم على أساس المال والغرض منه³.

كذلك عرف الشخص المعنوي على أنه " كيان قانوني له أجهزة خاصة وذمة مالية خاصة"، هذا التعريف البسيط دفع البعض إلى الاعتقاد بوجود اتفاق وجود هذا الشخص لأن الإقرار بوجود الشيء سابق بالضرورة على التعريف بالشيء⁴.

¹ أنظر المادة 04 فقرة 02 من نفس القانون.

² مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتورا، ص 47.

³ محمد حسين منصور، نظرية الحق (ماهية الحق، أنواع الحقوق، الأشياء محل الحق، ميلاد الحق وحمايته وإثباته، الشخصية القانونية: الشخص الطبيعي، الشخص المعنوي)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2004، ص 124.

⁴ د-عجة الجيلالي، المدخل للعلوم القانونية، (نظرية الحق)، الجزء الثاني، يرتي للنشر، الجزائر، سنة 2009، ص

المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري ومهامه

يرتبط نشاط المرقى العقاري بالنشاطات المعهودة إليه في إطار قانون الترقية العقارية، حيث عمد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم الترقية العقارية مجموعة من الشروط التي اشترطها على الأشخاص الراغبين في ممارسة نشاطات الترقية العقارية، بالإضافة إلى ذلك فقد يركز المرقى العقاري على عدة مهام أساسية ومتنوعة للوصول إلى الهدف المنشود عن ممارسته لنشاطات الترقية العقارية.

وعليه ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين : المطلب الأول بعنوان شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري ، أما المطلب الثاني تحت عنوان مهام المرقى العقاري.

المطلب الأول: شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري

من خلال القانون رقم 04-11 والمراسيم التنفيذية له، وضع المشرع مجموعة من الشروط الجديدة للالتحاق وممارسة مهنة المرقى العقاري، حيث تعتبر أكثر تنظيماً بعدما كانت هذه المهنة تمارس من بعض الأشخاص الذين لا يملكون الآليات اللازمة لتنشيط مجال الترقية العقارية، ومن بين هذه الشروط: الحصول على الاعتماد، القيد في السجل التجاري، التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الفرع الأول: الحصول على الاعتماد

يعد الاعتماد بمثابة الترخيص لممارسة هذا النشاط مع القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المحددة قانوناً، وللحصول على الاعتماد يجب أن يكون المرقى متمتعاً بكافة حقوقه المدنية¹، من أجل الحصول على استقلال هذا الاعتماد من طرف أشخاص آخرين، للاحتيال به، حيث أوجب المشرع في المادة 22² من القانون رقم 04-11 عدم التنازل أو تحويله....، بل أكثر من ذلك فإنه يفرض ضرورة تجديد الاعتماد حسب نفسه الأشكال و الشروط المطلوبة للحصول عليه في حالة أي تغيير من التغيرات المنصوص

¹ أنظر المادة 21 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

² أنظر المادة 22 من نفس القانون.

عليها سابقا، حيث يعتبر شرط منح الاعتماد من الشروط الجديدة التي سنها المشرع من أجل تنظيم و تأطير مهنة المرقى العقاري، إلى جانب شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، هذا ما نجد في المواد 04-21-22 من القانون رقم 04-11، كما أن المشرع وضع ضوابط وشروط لمنح الاعتماد¹ ويمكن إجمالها فيما يلي:

أولا: الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي

بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96² التي عدلت المادة 06 من المرسوم رقم 12-84 أي: يمكن للشخص الطبيعي أو المتقدم لطلب الاعتماد

لممارسة مهنة المرقى العقاري ما لم يستوفي الشروط:

لممارسة مهنة المرقى العقاري ما لم يستوفي الشروط التالية:

- أن يكون سن صاحب الطلب على الاعتماد 25 سنة على الأقل.
- أن يكون ذو جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع التعرض لعقوبة تتعارض مع مهنة المرقى العقاري.
- أن يثبت وجود مواد مالية كافية لانجاز مشاريع عقارية.
- أن يتمتع بالحقوق المدنية وأن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط العقاري.
- التوفر على المحلات ذات استعمال تجاري.

عند توفر شروط الاعتماد و تأتي مرحلة طلب الاعتماد أي يتم إيداع الطلب من طرف الشخص الطبيعي لدى المصالح المختصة بوزارة السكن و يجب أن يرفق بالوثائق التالية:

1- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.

2- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم 3 لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة أشهر.

¹ زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية (مخبر السيادة الوطنية) كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، العدد الأول، سنة 2015، ص 18.

² انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 أبريل 2013 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 أبريل 2012، الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 13 صادر بتاريخ 06 مارس 2013.

- 3- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية.
- 4- نسخة من عقد الملكية.
- 5- شهادة جنسية و شهادة إقامة الطالب.
- 6- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري و مسؤوليته المهنية كما ينبغي.

ثانيا: الشروط الخاصة بالشخص المعنوي

يمكن للمرقى العقاري كشخص معنوي خاص أن يكون في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو في شكل شركة أشخاص ذات مسؤولية محدودة توصية بالأسهم أو شركة مساهمة و عليه يشترط للشخص المعنوي طلب الاعتماد ما يلي:

* أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.

- * أن يثبت وجود مواد كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- * تقديم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة.

أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04¹

* يجب أن تتوفر في مؤسسيها المتعلقة بحسن السلوك و الكفاءات.

* و بنفس الطريقة يتم إيداع طلب الاعتماد لدى المصالح المكلفة أو المختصة للوزير المكلف بالسكن مقابل وصل استلام عندما يكون الملف كاملا²، و يجب أن يكون مرفقا بالوثائق التالية:

- 1- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- 2- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- 3- نسخة من المداولات التي تم من خلالها تعيين الرئيس و المدير العام أو المسير ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا.
- 4- دفتر الشروط المتعلق بالالتزامات المركب العقاري و مسؤولياته المهنية كما ينبغي
- 5- إثبات أن المدير العام المسير للمؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة بالنسبة للشخص الطبيعي³.

¹ أنظر المادة 20 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

² أنظر المادة 08 المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر.

³ انظر نفس المرسوم التنفيذي.

وفي الأخير يظهر جليا أن المشرع الجزائري وضع شروط وضوابط جديدة من اجل أن يحدد قانونا للمرقى العقاري، ومع هذا لم ينس أصحاب التجربة الذين يزاولون وينشطون في نشاطات الترقية العقارية ومكنهم من طلب الحصول على الاعتماد ، وهذا الإثبات 05 سنوات من النشاط الفعلي لمشاريع عقارية، أما الذين لا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها سابقا، فإنهم يمكن لهم أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعالية بمسير وتتوفر فيهم الشروط المطلوبة¹.

الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

بالإضافة إلى إجراءات الحصول على الاعتماد التي فرضها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04، هناك بعض الإجراءات القانونية التي يقوم بها المرقى قصد القيد في السجل التجاري، حتى يتسنى له المبادرة بجميع المشاريع العقارية.

أولا: تعريف السجل التجاري

يعتبر السجل التجاري دفتر أو موسوعة رسمية للأشخاص الطبيعية و المعنوية التي تكتسب صفة التاجر والتي تمارس نشاطا يرتبط بالتجارية².

تكمن أهمية السجل التجاري في دعم الثقة والقضاء على أساليب الغش وتحقيق العلانية لتسهيل المعاملات التجارية³، وكذلك دعم الائتمان التجاري، وهذا لن يأتي إلا عن طريق تعريف التاجر إلى الآخرين أو عن طريق شهر مركزه القانوني وشهر العناصر الأساسية التي يتألف منها شهر نشاطه التجاري⁴.

نستنتج من هذا التعريف أن المرقى العقاري مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان عاما أو خاصا يجب أن يخضع إلى التسجيل في السجل التجاري وذلك حسب ما

¹ أنظر المادة 28 من نفس المرسوم.

² د- حلو أبو حلو، القانون التجاري، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات ، مصر 2008، ص 154.

³ بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري، المذكرة السابقة، ص 40.

⁴ د- حلو أبو حلو، نفس المرجع، ص 154.

تضمنته المادة 04 الفقرة 01¹ من القانون 04-11، والتي تسمح فقط للمرقين الحاصلين على السجل التجاري بالمبادرة بإيداع ملف التسجيل للحصول على المشاريع العقارية².

ثانياً: إجراءات القيد في السجل التجاري

يتعين على كل مرقى عقاري معتمد أن يقوم بالإجراءات اللازمة للقيد في السجل التجاري على مستوى المركز الوطني للسجل التجاري أو على مستوى ملحقاته المحلية على مستوى كل ولاية، وذلك بتقديم طلب القيد يحتوي على المعلومات المتعلقة بالتاجر المتمثلة في طلب مرفوق بالوثائق اللازمة، فالشخص الطبيعي ملزم بملكية المحل أو عقد الإيجار، شهادة الجنسية، شهادة الحالة المدنية، شهادة الكفاءة والخبرة، صحيفة السوابق العدلية والمعلومات المتعلقة بنشاطه، وقرار الاعتماد.

أما بالنسبة للشخص المعنوي: التصريح باسم ولقب وصفة مقدم طالب التسجيل إضافة إلى القانون الأساسي للشركة ومداولات الجمعية العامة التأسيسية في حالة وجودها³....، حيث يسجل سجل واحد بالنسبة للشخص المعنوي الطبيعي أما الشخص المعنوي فيسجل له مدة بقاء نشاط الشركة ما لم يتم الشطب⁴.
و يجب أن يقدم طلب القيد خلال شهرين من تاريخ الترخيص بمزاولة التجارة سواء كانوا أشخاص طبيعى ناو معنويين⁵.

¹ أنظر المادة 04 الفقرة 01 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

² موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 04-11 (تشجيع أو تثبيط)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، بجاية، 2013، ص16.

³ بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة سابقة، ص 41.

⁴ مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة سابقة، ص 58.

⁵ أنظر المادة 22 من الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 26/09/1975، الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

القيود في السجل الوطني للمهن المنظمة عامة تباشره المنظمات المهنية على غرار مهنة المحاسبين و الخبراء المهندسين العقاريين وغيرها، غير أن الجدول الوطني للمرقين العقاريين تمسكه سلطة إدارية مركزية ممثلة في وزير السكن¹ بهدف محاربة المشاريع الوهمية و شركات الترقية العقارية المحتالة.

حيث استحدث الجدول الوطني للمرقين العقاريين بموجب القانون رقم 04-11 السالف الذكر ، تم بعد ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، و بهذا أصبحت مهنة المرقى العقاري كغيرها من المهن التي يتطلب تنظيمها الحصول على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري و الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، حيث يعتمد تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا إداريا لممارسة هذه المهنة²، و المحدد شكله بقرار من الوزير المكلف بالسكن حسب النموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جانفي 2013³.

وعند الرجوع إلى المادة 23 الفقرة 01 من القانون رقم 04-11 " يتطلب منح الاعتماد للمرقين العقاريين تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و يعد ترخيصا لممارسة المهنة ، مع مراعاة القيام بإجراءات التشكيلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه."، من خلال هذه المادة نستنتج أن عملية التسجيل في الجدول تسبق منح الاعتماد ولا يمكن قبول اعتماده دون استخراج شهادة التسجيل.

أما من خلال ما تضمنته المادة 04⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 أن الحصول على الاعتماد يسبق التسجيل في الجدول عكس المادة 23 سالف الذكر، حيث لا يعتبر الموافقة على منح الاعتماد سارية المفعول إلا بعد القيد في الجدول الوطني

¹ عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون أعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 1، 2014-2015، ص 71.

² أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر.

³ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/01/2013، المحدد لنموذجي الإعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري، ج ر عدد 14 المؤرخة في 14/03/2013.

⁴ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر.

للمرقين العقاريين الذي يكون موضوع منح شهادة تسجيل تسمح له باكتساب صفة مرقى عقاري معتمد والقيد في السجل التجاري.

المطلب الثاني: مهام المرقى العقاري

تتمثل مهمة المرقى العقاري في التنسيق بين مختلف المهام الأخرى المتعلقة بهذه المهنة وبعمليات التشييد والبناء وبذل الجهود المكثفة فنيا وماليا وإداريا، لهذا ارتأينا دراسة وظائف المرقى العقاري التي تتمثل في مجموعة من المهام والأعمال المساهمة في التهيئة والتجديد.

الفرع الأول: المهمة الترقية

تتمثل وظيفة الترقية في وضع أرض لرأس المال وتسيير رأسمال في المرحلة التي يتحول فيها إلى سلعة وبعبارة أخرى يتكفل بضبط المشروع¹ من خلال إمكانية الرأسمال المستثمر أو المملوك للمرقى العقاري 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 كان ذلك بناء سكنات جماعية أو فردية فاخرة أو عادية، أو محلات ذات استعمال تجاري أو مهني أو ترقية البناء المبني وإعادة التهيئة.

فمجرد الاختيار يشرع المرقى العقاري في دراسة ميدانية وتحليل دقيق للبيع التي تمت من قبل النفس نوعية المشرع في مجال الترقية العقارية، ورغم الحرص الدقيق في هذا المجال، فإن العديد من المرقين الذين أسأوا الاختيار في مكان تواجد الأرضية المخصصة للمشروع، وكذلك الطبيعة أو الهدف المراد من هذا الأخير يؤدي بهم إلى التعرض لعدم القدرة على بيع وتأجير هذه السكنات أو المحلات مهما كان نوعها وطبيعتها².

¹ عبد الحليم بن مشري وفريد علواش، إلترامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الدولي (الترقية العقارية واقع وآفاق)، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2012، ص 08.

² شعوى مهدي تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة سابقة ص 20-21.

الفرع الثاني: المهام التقنية

يقوم المرقى العقاري بإبرام عقود مع المهنيين الذين يقومون بتنفيذ المشروع العقاري، سواء كانوا مهندسين أو مقاولين أو تقنيين وفنيين 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 اختيار أحسن المتدخلين في ميدان البناء والتعمير¹. أما في الميدان التقني فإن جزءا من المسؤولية في حالة ظهور عيوب أو أضرار على هذه البناءات، ويجب أن يكون حاضرا وقت القيام بالخبرة ولا يمكن له الاحتجاج بعدم معرفته لقواعد البناء التقنية.

وبالتالي فممارسة مهنة المرقى العقاري تتطلب الحرص على مطابقة المشروع العقاري للمخططات والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، غير أنه على المرقى العقاري إحترام آراء التقنيين وعدم حصرها في مجال الدراسة التقنية الأولية أو في بداية المشروع².

الفرع الثالث: الوظيفة التمويلية

إن عملية التمويل تعد من الهام الرئيسية، فعلى المرقى العقاري إعداد خطة مالية محتملة تحتوي على المناصب الخاصة بالعمليات العقارية بإعداد هذه الوثيقة يساعد على تحديد هامش الربح المحتمل والذي يجب أن يساوي بصفة عامة 7 و 15% من سعر المبيعات، وبعدها يقوم المرقى العقاري بخطة التمويل وكذا احتمالات تطور الأعمال ويمكن تمويل العمليات بطرق مختلفة وهم ضمانات للمستثمرين في المستقبل: الضمان الظاهري، الخارجي والضمان الجوهري، الأساسي للوظيفة القانونية ويجب على المرقى العقاري أن يختار تنظيم قانوني ملائم، فلا بد أن يكون قادرا على فهم المختصين في القانون، والمختصين في الضرائب وفهم خصائص المهنة³.

¹ زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة سابقة، ص 31.

² بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة سابقة، ص 20.

³ عبد الحليم بن مشري وفريد علواش، إلتزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2012، ص 09.

وعليه اشترط القانون على المرقي العقاري ضمان توفير موارد مالية كافية لانجاز مشروعه، حتى يضمن عدم وقوع في عجز مالي يحول دون إتمام أشغال البناء ويعرضه للإفلاس بصفته تاجرا¹، لذا يجب على المرقي العقاري أن يقوم بدراسة جدية للمشروع العقاري وأن يحدد جميع النفقات المالية الكافية، وبالتالي على المرقي العقاري التحكم جيدا في مراحل تمويل نشاطه، وضمان استمرارية المشاريع التي سينجزها حتى لا يتوقف على إتمام أشغال البناء والسيطرة على الموارد المالية المهمة في نجاح المشروع العقاري، نظرا لأهمية الأموال المستعملة التي تمثل جزءا من رأس مال المرقي العقاري كأمواله الخاصة².

¹ أنظر المادة 01 من القرار المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر عدد 02 مؤرخة في 2013/01/13، ص 10.

² بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة سابقة، ص 20-21.

خلاصة الفصل الأول:

نستنتج من خلال هذا الفصل أن المرقى العقاري قد يكون شخص طبيعي أو معنوي خاص يخضع للقانون الخاص.

ولقد أعاد المشرع الجزائري ضبط مهنة المرقى العقاري وجعلها من المهن المنظمة في القانون 04-11 وذلك بفرض شروط خاصة للدخول إليها وممارستها، ولكي يلتحق الشخص الطبيعي أو المعنوي بهذه المهنة لابد أن يستنفد الشروط القانونية التي تكون متزامنة بعضها ببعض والمتمثلة في طلب الاعتماد، القيد في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

بالإضافة إلى بروز عدة مهام للمرقى العقاري من بينها مهام ترقية وتقنية والوظائف التمويلية وذلك للوصول إلى الهدف المنشود من ممارسة نشاطات الترقية العقارية. و من خلال ما سبق ذكره توصلنا إلى عدة نتائج نذكر منها على سبيل المثال: أن المرقى العقاري يعتبر الشخص المعتمد المؤهل للقيام بنشاطات الترقية العقارية و الأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط. المرقى العقاري ملزم بعدة مهام تقع على عاتقه في التنسيق بين مختلف المهام الأخرى المتعلقة بهذه المهنة و من بينها المهمة الترقية التقنية. المرقى عند ممارسته لالتحاق بالمهنة يتوجب عليه الحصول على الاعتماد و القيد و التسجيل في السجل التجاري و الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الفصل

الثاني

لقد أصبحت مهنة المرقى العقارى مهنة مقننة ومنظمة في إطار أحكام القانون رقم 04-11، حيث يرتبط مصطلح المرقى العقارى أساسا بنشاط الترقية العقارية، وأمام التطورات الاقتصادية و التوجيهات الجديدة للدولة أصبح المرقى العقارى له أهمية كبيرة في مجال الترقية العقارية خاصة في تنفيذ برامج ومخططات الدولة السكنية، وعليه قام المشرع الجزائري بإصدار قانون جديد ينظم المهنة ويضع لها شروط والتزامات التي تتطلبها عملية إنجاز السكن الترقوي على أحسن وجه، حيث أن كل إخلال بالتزامات المرقى العقارى فإنه تترتب عليه مسؤولية مدنية وعشوية، أو مسؤولية جزائية.

لهذا جاء المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 لتنظيم التزامات ومسؤولية المرقى العقارى في مجال الترقية العقارية.

وعليه سنتناول في هذا الفصل مبحثين:

المبحث الأول: إلتزامات المرقى العقارى.

المبحث الثاني: مسؤولية المرقى العقارى.

المبحث الأول: إلتزامات المرقى العقاري

يعتبر مجال الترقية العقارية من أكثر المجالات الحيوية في الجزائر، نظرا لإسهامه في التخفيف من أزمة السكن التي بات يعاني منها غالبية الجزائريين، فقد عمل المشرع الجزائري على الاهتمام بمجال الترقية بإصداره عدة قوانين والهدف منها ضبط نشاط الترقية العقارية.

حيث تبني القانون الجزائري مجموعة من الأحكام القانونية في ظل القانون الجديد رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية والذي يضمن مجموعة من الإلتزامات التي تقع على عاتق المرقى في نشاط الترقية العقارية.

وعليه سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإلتزامات التعاقدية للمرقى العقاري.

المطلب الثاني: الإلتزامات القانونية للمرقى العقاري.

المطلب الأول: الإلتزامات التعاقدية للمرقى العقاري

يعتبر البيع قبل الإنجاز من بين العقود الحديثة النشأة في التشريع الجزائري والتي تهدف إلى تنظيم تقنيات تسويق العقار قبل إنجازه، بحيث كانت في أواخر السبعينات تعتمد تقنية الحصول على السكن من خلال الإنخراط واكتتاب حصص في تعاونيات عقارية ومن خلال هذا المطلب سنتعرف على التزامات المرقى العقاري التعاقدية من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: الإلتزامات الخاصة بحجز أو بيع العقار قبل الإنجاز

لقد أجاز المشرع من خلال ما تضمنته المادة 92 من القانون المدني أن التعامل في الأشياء المستقبلية وذلك يكون مستقبلا ومحققا وعدم التعامل في تركة الإنسان على قيد الحياة¹.

كما يعتبر أيضا عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية، ولكن بموجبه يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه بعد إنجازه، في الفترة بين تحرير

¹ أنظر المادة 92 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

عقد حفظ الحق والإنتهاء من إنجاز المشروع لا يرتب سوى إلتزامات شخصية بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، وهذا لو اكتب العقد في شكل رسمي في إنتظار صدور التنظيم المتعلق بالقانون رقم 04-11 فلا ينتج أي آثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه للإجراءات الشهر العقاري¹.

حيث نصت المادة 31 من القانون رقم 04-11 على أنه: « يتم تحويل ملكية العقار محل عقد الحفظ عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ويجب إعداد العقد أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به »، حيث أن العقد ينبغي أن يعده المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى بعد الإستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها مقابل تسديد السعر الكلي للبيع من طرف صاحب حفظ الحق²، واثر تحرير هذا العقد يتم القيام بإجراءات نقل الملكية العقارية عن طريق الشهر العقاري والتسجيل، كما يتم عقد حفظ الحق عن طريق الإلتزام بالتسليم وهو نتيجة لطبيعة الإلتزام بإعداد العقد النهائي وما يتبعه من إجراءات نقل الملكية حيث أن العقار كان غير موجود خلال عقد حفظ الحق، إلا أن الإلتزام بإنجازه وتحرير عقد بيع نهائي ينتج عنه بالضرورة الإلتزام بالتسليم الذي يعد الهدف النهائي الذي يقصده طرفا عقد حفظ الحق³.

الفرع الثاني: الإلتزام المترتبة على عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم أولاً: الإلتزام المترتب على عقد حفظ الحق

باعتبار عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين، فإنه يولد إلتزامات متبادلة بين الأطراف بين الأطراف تتعلق في نهاية الأمر بتحقيق نقل الملكية عقار في طور الانجاز. وعملا بالقواعد العامة يعتبر البيع الوسيلة القانونية لنقل الملكية والحقوق من البائع إلى المشتري ولا تنتقل الملكية عند عقد البيع العقار إلا بشهر العقد بقوة القانون⁴، وبالتالي فإن عقد حفظ الحق رتب إلتزامات متقابلة، حيث أن المرقي العقاري يلتزم بإنجاز وتسليم

¹ دوة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص: القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2012، ص 127.

² انظر المادة 33 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

³ عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة سابقة، ص 119.

⁴ المادة 165 من القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

العقار المقرر بناؤه أو الذي هو في طور الانجاز لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، في المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي يودعه باسمه في حساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية¹.

فيقع على عاتق المرقي العقاري في إطار عقد حفظ الحق إلتزامات تتمثل في الإلتزام بنقل ملكية العقار المحفوظ والإلتزام بالتسليم.

حيث تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري وهذا طبقا للمادة 793² من القانون المدني وكذلك المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³.

وهذا سمح ببيع العقار قبل الانجاز، ولضمان وجوده مستقبلا أوجد ضمانات قانونية تقنية ومالية كافية لحماية المقتني من مخاطر عدم إتمام الإنجاز وتعسف البائع، وإعطاء الطابع الإلزامي للأحكام المنظمة لهذا البيع تتعلق بالنظام العام، لا يجوز الاتفاق على ما يخلفها، كما أجاز حجز هذا العقار وهو طور الانجاز ليتم إبرام عقد البيع بعد انجازه وإتمام محل العقد، وألزم المرقي العقاري بعدم التصرف في العقار وانجازه لفائدة صاحب حفظ الحق⁴.

وعليه يقصد العاقدان التعاقد على شيء مستقبلي، بحيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء عند وجوده مادام هذا الشيء قابل للوجود، ومن ثم يجوز بيع الدار لم يبدأ البناء فيها بعد، كما في حالة البيع على التصاميم، حيث « أن الدار من الأشياء المستقبلية والمحقة في وجودها »⁵.

بمعنى أنها ليست محتملة الوجود، تنطبق هذه الحالة على عملية شراء البناء في حالة الانجاز بوجود أحكام صارمة فيما يخص الضمانات القانونية والمالية التي تسمح

¹ انظر المادة 27 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

² أنظر المادة 793 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ المواد 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

⁴ مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة سابقة، ص 239.

⁵ د- خليل احمد حسن قادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003، ص 78.

بإتمام الانجاز خلال المدة المحددة في الحقد ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها ولقواعد البناء والتعمير، مما يجعلها محققة الوجود.

حيث أن المشرع الجزائري أباح التعامل في الأشياء المستقبلية بشرط إمكانية الوجود فعلا، فلا يكون مستحيلا استحالة مطلقة، لأنه يبطل العقد بطلانا مطلقا، وهذا طبقا للمادة 127¹ من القانون رقم 05-10 المعدل لنص المادة 93 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، في حين إذا كانت إستحالة طارئة لا يترتب عليها البطلان لأن الإلتزام قد نشأ ممكنا، ولكن يترتب عليها الفسخ².

وبالرجوع إلى أحكام عقد البيع على التصاميم، فهو يعتبر الشيء مستقبلي بالنسبة للعقار محل الإنجاز، أما بالنسبة للأرض محل التشييد فهي ملك للبائع تنتقل إلى المشتري وقت البيع وقت إشهار العقد، وما يميز هذا النوع من البيع كونه لا ينطوي على المجازفة كباقي العقود المستقبلية، حتى أن المشرع أحاطه بضمانات قانونية وأحكام صارمة كوجوب إتمام الإنجاز خلال الأجل المحدد لذلك، وبهذا يتكفل المرقى العقاري في البيع على التصاميم بمهمة إنجاز البناية وإتمام الإنجاز حتى يتسنى له نقل ملكيته وتسليمه للمشتري³.

أما عن حفظ الحق فيعتبر عقد غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق، فهو عقد يرتب فقط إلتزامات شخصية بين طرفيه، لهذا نص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، إما بإتفاق الطرفين أو بطلب من أحدهما سواء كان صاحب حفظ الحق أو المرقى العقاري⁴ وهذا طبقا لنص المادة 32 من القانون رقم 11-04⁵.

¹ انظر المادة 27 من القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المعدلة لنص المادة 93 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 44 سنة 2005.

² محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 47.

³ صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وأفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة.

⁴ دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، "الواقع وأفاق"، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، ص 06.

⁵ أنظر المادة 32 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

وفي الأخير وباعتبار عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين وغير ناقل للملكية، من الطبيعي أن يقابل إلتزام المرقي العقاري بإلتزام صاحب الحق، بإعتبار الإلتزامات شخصية وليست متعلقة بنقل ملكية العقار، بل يخص العقار فقط في طور الإنجاز، ويكون الإخلال بأحد هذه الإلتزامات العقديّة بمثابة المساس بحق شخصي سواء من المرقي العقاري أو من صاحب الحق¹.

ثانيا : الإلتزام المترتب على عقد البيع على التصاميم

يعتبر البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء في مقابل ثمن نقدي، وأن الإلتفاق الذي يعدله كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا بتعيين جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي سبب إبرامه فيها².

أما بخصوص عقد البيع بناء على التصاميم فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريفه بل إكتفى بنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 93-03 المعدل والمتمم سالف الذكر والتي جاء فيها ما يلي : « يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتركين 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 18 وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل» .

بالإضافة إلى أن عقد البيع على التصاميم يبرم بين شخص طبيعي أو معنوي مكلف بإنجاز مباني معدة للسكن أو لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري مخصصة للبيع أو الإيجار وبين شخص آخر هو المشتري، المستفيد من الملك العقاري³. حيث يتميز عقد البيع على التصاميم بعدة خصائص يشترك فيها مع عقد البيع العقاري ومن بينها نذكر :

¹ نسيمّة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، « عقد بيع العقار في طور الإنجاز»، أطروحة دكتوراه، فرع: القانون الخاص، جامعة الجزائر 01، سنة 2015، ص 109.

² ق-أ- حمدي باشا عمر، القضاء المدني، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص 111.

³ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة 01، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 100.

* إن عقد البيع هو من العقود الناقلة للملكية حسب المادة 351 من القانون المدني، وقد ألقى المشرع هذا الإلتزام على عاتق البائع في جميع أنواع البيوع، ومن بينها عقد البيع بناء على التصاميم .

* كما أن عقد البيع هو من العقود الرضائية، إلا فيما يتعلق بالعقارات أو بعض الأموال الخاصة، فيتحول العقد من عقد رضائي إلى عقد شكلي .
* كما أن عقد البيع هو من العقود المحددة المدة¹.

كما نصت المادة 28 من القانون رقم 04-11 على : « عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض وملكيات البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز، يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم » .

ومن هذا نستنتج أن عقد البيع على التصاميم يتم إعداده في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، و يخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء، حيث يتم عقد البيع بناء على التصاميم بمحضر يعد حضوريا في نفس الوقت مكتب التوثيق، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية، وهذا حسب ما تضمنته المادة 34² من القانون رقم 04-11 السالف الذكر .

وانطلاقا من هاته التعاريف فإننا لا نكون أمام بيع بناء على التصاميم إلا إذا توافرت مجموعة من الشروط ومنها لا بد أن يكون المبني محل البيع لم يتم تشييده بعد أو ما يزال في طور الانجاز، بحيث يلتزم البائع بإتمام الانجاز في حين يلتزم المشتري في

¹ بوجنان نسيمية، عقد البيع بناء على التصاميم مذكرة ماجستير، في قانون العقود والمسؤولية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2009/2008، ص 13 .

² أنظر المادة 34 من القانون رقم 04-11، السابق للذكر .

هذا العقد بأن يدفع للبائع أثناء الانجاز أقساطا من الثمن تحدد قيمتها وأجال دفعها في بنود العقد الذي يكون مكتوبا وفق نموذج يحدده التنظيم¹.

ومن هنا يلتزم المرقي العقاري في حالة بيع العقار بناءا على التصاميم بالبناء وإتمام العقار محل البيع في الأجال المتفق عليها اعقد، حرصا على تنفيذ التزامه بالبناء الذي يتضمنه العقد نفسه، فبناء العقار شرط أساسي للقيام بتسليمه العقار للمشتري².

ولقد أكد المشرع الجزائري على اشتراط الشكلية في عقد البيع على التصاميم بموجب القانون رقم 04-11، حيث يحرر عقد البيع بناءا على التصاميم تحت طائلة بطلان العقد وهذا وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431³، المحدد النموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية والذي يجب أن يتضمن البيانات المحددة في نصي المواد 30 و 37 من القانون رقم 04-11، حيث يحدد العقد صفة كل هذا البائع والمقتني، تضاف إليها تصريح البائع حسب ما ورد في العقد بأنه باشر في إنجاز البناءات التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 04-11 وتكون البناية أو جزء من البناية محل العقد موضوع الملكية الكاملة دون ما يحد الملكية، وبالمقابل يصرح المكتتب إنه أطلع على ملف الإنجاز بما يضمن عمله بالملك موضوع البيع وتحمل أعباء الملكية المشتركة وهذا وفقا لما هو محدد قانونا⁴.

أيضا يترتب على عقد البيع بناءا على التصاميم الالتزام بنقل ملكية المبيع للمشتري وهو إلتزام عام وارد في القواعد وذلك بموجب المادة 361⁵ من القانون المدني، باعتبار

¹ محجوب بن عمر، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية، بخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع : حماية المستهلك وقانون المنافسة، جامعة الجزائر 01، بن عكنون سنة 2013/2014، ص 26.

² أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة سابقة، ص 111.

³ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18/12/2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ التأخير وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66 مؤرخة في 25/12/2013، ص 11.

⁴ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04/03/2014، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14 مؤرخة في 16/03/2014، ص 16.

⁵ أنظر المادة 361 من القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

أن البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية، حتى يقوم البائع بكل ما هو لازم لنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري، وأن يتمتع عن أي عمل يعيق ذلك فلا بد أن يقوم المرقي العقاري بكل الإجراءات التي تنقل الملكية، ومنها إجراءات التوثيق، وهذا طبقا للمادة 1793¹ من ق م ج، وقد نصت المادة 25 من القانون رقم 04-11، بان البيع الصادر من المرقي يجب أن يخضع للشكل الرسمي طبقا للقانون المعمول به، كذلك يلتزم المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم بالالتزام بالتسليم وهو القيام بتسليم العقار المنجز لفائدة المكتب أو المقتني بعد انجاز جميع الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون 04-11، بمعنى آخر بعد الانتهاء من تحرير العقد النهائي وفقا للأشكال المتعلقة بالتسجيل والشهر.

فالالتزام الأصلي للمرقي العقاري بنقل الملكية يتفرع عنه فيما بعد عدة التزامات بما فيها الإلتزام بالتسليم للعقار وتظهر أهميته في أن هذا الأخير هو الذي يستكمل نقل الملكية من الناحية العملية، فهو إلتزام فرعي بالالتزام الأصلي بنقل الملكية². وهكذا يخضع نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى أحكام القانون المدني بالإضافة إلى أحكام القانون 04-11 وخاصة المادة 34 منه والتي تلزم المرقي بالقيام بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري إنطلاقا من إبرام العقد الذي يجب أن يكون في شكل رسمي، إضافة إلى إخضاعه إلى الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويجب أن يتضمن العقد كأي عقد لإلتزامات طرفيه ومنها إلتزام المرقي العقاري بتسليم البناء في أجل محدد³.

أيضا وبعد الإلتزام بنقل الملكية، يلتزم المرقي العقاري أن يسلم للمشتري شهادة مطابقة عند التسليم، وهذه الأخيرة تفيد أن البناية أنجزت وفقا للمواصفات وهذا طبقا للمادة 39 من القانون 04-11 السالفة الذكر التي تنص على: « في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة

¹ أنظر المادة 793، من نفس القانون.

² شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة سابقة، ص 190.

³ زرارة عوطف، إلتزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ص 89.

المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المذكور أعلاه. «، هذه الشهادة تعتبر ضرورية بإعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة¹.

وفي الأخير لاحظنا أن عقد البيع على التصاميم رغم كونه من العقود الملزمة لجانبين، ورغم أن إبرامه يخضع للقواعد العامة التي تخضع لها العقود المدنية بصفة عامة، إلا أنه عقد ذو طبيعة خاصة، حيث المشرع يحيطه بجملة من الأعمال من أجل تنظيمه².

المطلب الثاني: الالتزامات القانونية للمرقى العقاري

لقد اشترط المشرع الجزائري على المرقى العقاري ضمان توفير موارد كافية بالانجاز مشروعه حتى يضمن عدم الوقوع في عجز مالي يحول دون إتمام أشغال البناء ويعرضه بالإفلاس بصفته تاجرا³.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب الفروع التالية:

الفرع الأول: الالتزام باحترام النظام العام العمراني:

بالتطرق للدور الذي تلعبه نشاطات الترقية العقارية والتصدي بالإشكالات التي تعترضها وجب على الدولة التعرف على الوضعية الحالية وترقب الوضعية المستقبلية حيث تدخل المشرع بضبط عملية التوفيق بين الحق والبناء والنظام العام العمراني ومع توفير الخدمات اللازمة والالتزام باحترام المخططات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به.

¹ سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، تيزي وزو، ص 35.

² وزارة عواطف، مجلة سابقة، ص 93.

³ انظر المادة 01 من القرار المشترك المؤرخ في 06/12/2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر عدد 02 مؤرخة في 13/01/2013، ص 10.

لهذا على المرقى العقاري بصفته الملزم بالبناء احترام النظام العام العمراني الذي نقصد من خلاله الالتزام بتطبيق هذه القواعد والقيود والسعي نحو تطوير وسائل توفير سكنات احترمت فيها مخططات وعقود ومعايير الرفاهية والجمالية المطلوبة¹.

أولاً: المخططات العمرانية

تضمنت المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، الذي يحدد كفايات تخضير عقود التعمير وتسليمها²، من خلال ما تضمنته هذه المادة أن المخططات العمرانية المعتمدة هي كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث يجب على المرقى العقاري إحترام هاته المخططات:

1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري يحدد فيه التوجيهات الأساسية العمانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير، ظهر بموجب القانون رقم 90-29³، أيضا يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة عمرانية يحدد إطار التهيئة والتعمير وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه " PDU " وللمخطط العمراني المؤقت "PUP"⁴.

¹ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، اطروحة سابقة، ص 197.
² أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25/10/2015، الذي يحدد كفايات تخضير العقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07 الصادرة في 12/05/2015، جاءت هذه المادة معدلة ومتممة لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد كفايات تخضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر للجمهورية الجزائرية، العدد 26 مؤرخة في 01/06/1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22/09/2009 الذي يحدد كفايات تخضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ح ر عدد 55 لسنة 2009.
³ آسيا جرور، المباني المقاومة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرت ماجستير في الحقوق، فرع : عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر سنة 2003/2004، ص 103.
⁴ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرت ماجستير في العلوم القانونية، تخصص : قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2011-2012، ص 09.

حيث نظم المشرع الجزائري أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة بموجب القانون 90-29¹ السالف الذكر، والمرسوم التنفيذي رقم 91-177²، حيث إعتمدت الجزائر هذا المخطط كوسيلة لتنظيم المجال العمراني، والذي عوض المخطط العمراني الموجه "PUD"، وذلك بعد أن أثبت عدم فاعليته، ولهذا جاء ليرسم ويحدد آفاق التوسع العمراني مستقبلا كخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على مستوى الوطن³.

حيث يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة لتحديث المخطط العمراني "PUD" الذي يحدد التوجيهات العامة الأساسية للتهيئة والتعمير وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها⁴، وهذا على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير والمخططات الوطنية الجهوية للتهيئة العمرانية....بالإضافة الى ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي الذي يبين التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع⁵.

فالمخطط التوجيهي يعتبر بدوره أداة تعمير ذات وجهين، قانونية وتقنية في نفس الوقت فمن الناحية القانونية يواجهه به الغير إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف المخطط، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي وغير المعمر⁶.

¹ أنظر المواد من 16 إلى 30 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/25 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق، ج ر عدد 26 الصادرة في 1991/06/01، المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر عدد 62 الصادرة في 2005/09/11.

³ قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة وإعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 101.

⁴ أنظر المادة 04 من نفس القانون.

⁵ أنظر المادة 18 من نفس القانون.

⁶ أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة سابقة، ص

حيث يتم تحديد وتوسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى الأساسية ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها¹.

2 - مخطط شغل الأراضي "POS":

عرّفته المادة 31 الفقرة 01 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر على أنه « ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الأراضي والبناء ». نستنتج من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأرض يعتبر المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو الأداة التي من خلالها يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة كتحديد المناطق السكنية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والمساحات الخضراء والغابات الأراضي الفلاحية... كما يحدد نوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها².

كما يتضح من خلال الفقرة الثانية من المادة 31³ من القانون 90-29 السالفة الذكر التي حددت موضوع مخطط شغل الأراضي من خلال:

- * التحديد بصفة مفصلة للشكل الحضري ولحقوق البناء.
- * تعيين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية أو بالمتر المكعب من الأحجام.
- * ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي من البنايات.

يتميز مخطط شغل الأراضي بأنه الأداة الأقرب لإنشغالات المهندسين المعماريين والمختصين في ذلك الميدان، إذ يحدد طرق الشغل للقطعة الأرضية والخصائص الرئيسية

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 173.

² منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، التخصص: القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2008، ص 119.

³ أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

والفيزيائية للبناء، وفي بعض الأحيان يضبط نمطها العمراني إذ يعد لذلك وثيقة "جيو مترية متنوعة"¹.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 34² من القانون رقم 90-29 يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة في المجلس الشعبي البلدي المعني في المخطط أو المجالس المعنية بعد هذه المداولة يصدر القرار الذي يتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل : الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة ، الوزير الكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب يدخل ضمن تراب ولايتين، يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزما بإستشارة الهيئات المحددة بالمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178³.

وعليه يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية⁴.

الفرع الثاني : الإلتزام بإحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير

عند غياب أدوات التهيئة والتعمير تطبق القواعد العمة المنظمة بموجب القانون رقم 90-29 والرسوم التنفيذي رقم 91-175⁵ المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بحيث تهتم هذه القواعد بتنظيم الحق في البناء والذي

¹ عيسى بن دوخة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، التخصص: القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2011، ص 25.

² أنظر المادة 34 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر.

³ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 المؤرخة في 11/09/2005.

⁴ قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة وإعتبارات التنمية المستدامة، مجلة سابقة، ص 103.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991.

حرص المشرع على احترامه في نشاطات الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء وعدم الإضرار بالبيئة وهذا إستنادا لنص المادة 05 من القانون رقم 11-04¹.

أولا : القيود الواردة على حق البناء في القواعد العامة للتهيئة والتعمير

للمرقى العقاري الحق في البناء غير أنه يتقيد بقيود المدة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث تضمنت المادة 04 من القانون رقم 90-29 على أنه « لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية التي تكون في الحدود متلائمة مع ضرورة حماية التوازن الطبيعي عندما تكون موجودة في المواقع الطبيعية .

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .

«تضبط كفاءات هذه المادة عن طريق التنظيم»

فهي تبين القيود الواردة على القطع الأرضية ،وقد حرص المشرع الجزائري على تأكيد ذلك في مشاريع الترقية العقارية وذلك بموجب المادة 10² من القانون 11-04 كذلك إحترام المعايير المعمول بها وهذا عملا بنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 12-85.

إضافة إلى أن الإلتزام بالقوانين المتعلقة بحقوق الجوار والإرتفاق وبالأصول الفنية للبناء والإلتزام بصلاحية مواد البناء ومطابقتها للمواصفات القياسية ، وموافق للشروط الصحية والإجتماعية الفنية³ .

وقد أكد المشرع هذا الإلتزام على المرقى العقاري وهذا بموجب المادة 16 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 12-85 والتي تنص على : « يتعين على المرقى العقاري السهر على إستعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبي المعايير المعمول بها ».

¹ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة سابقة، ص 205.

² أنظر المادة 10 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

³ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة سابقة، ص 206.

ثانيا :الإلتزام بعدم الإضرار بالبيئة

تتشرط القواعد العمة للتهيئة والتعمير لمنح رخصة البناء التأكد من ضرورة حماية البيئة فمن المؤكد أن حماية البيئة وتحقيق مقاصد التنمية المستدامة بالتبعية مرهون بمدى التحكم في التعمير وتنظيمه وضبطه على أحسن وجه ولهذا حرص المشرع الجزائري للحفاظ على النظام البيئي وعدم الإضرار بالبيئة وهذا طبقا لنص المادة 11¹ من القانون 04-11 السالف الذكر، كذلك ضرورة حماية البيئة إذا كان البناء يخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية أو مكان مظهرها الخارجي والحفاظ على المعالم الأثرية والمناطق المحمية والمحافظة على العقار الفلاحي .

ثالثا : الرخص الإدارية الواجب إستخراجها قبل الإنجاز :

1 رخصة التجزئة:

طبقا لنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وتطبيقا لهذا النص فقد ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر بتوضيح الذي يتعلق بإشتراط إستعمال القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من أجل تشييد البناية² .

وبهذا يشير إلى أن المرقى العقاري قد لا يحتاج لإستخراج رخصة التجزئة إذا لم يكن بحاجة لتقسيم الملكية العقارية محل الإنجاز، فهي ليست ضرورية كرخصة البناء الواجب إستخراجها لتشييد العقار، أما إذا لزم إستخراجها يتقدم بصفه صاحب الملكية أو بواسطته موكله بطلب الرخصة والتوقيع عليها بالوثائق المطلوبة³ .

2 رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء عبارة عن قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة

¹ أنظر المادة 11 من القانون رقم 04-11، السابق الذكر.

² كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، ماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2001/2012، ص 64.

³ أنظر المادة 58 من القانون رقم 90-25، السابق الذكر.

والتعمير¹، وهذا طبقاً لنص المادة 50 من القانون رقم 90-29 أي أنه لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة البناء، لأن حق البناء مرتبط بحق الملكية المكفول دستورياً .

وعملاً بنص المادة 06 والمادة 11 من القانون رقم 11-04، فإن المرقي العقاري ملزم بإستخراج رخصة البناء مع تحديدها ضمن الوثائق المرجعية في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق وهذا عملاً بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي العقدين ، حتى يتقدم المرقي العقاري بطلب موقع منه أو من موكله مرفق بنسخة من عقد الملكية أو توكيل في حالة الوكالة وهذا طبقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19² الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

¹ عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 310.

² أنظر المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر.

المبحث الثاني: مسؤولية المرقى العقاري

تعد الترقية العقارية من أكثر المجالات المعقدة من حيث تعدد العقود والإلتزامات وبالتالي تباين المسؤوليات المترتبة عنها¹ حيث تنتوع مسؤولية المرقى العقاري بتنوع إلتزاماته القانونية، فبصفته صاحب المشروع والمحرك الرئيسي لنشاط الترقية العقارية² فهو المسؤول القانوني الأول عن كل إخلال بقاعدة من قواعد السلوك التي تسبب ضررا، حيث تعتبر المسؤولية بوجه عام هي الحالة التي يؤاخذ فيها الشخص عن عمل أتاها، وهذا العمل يفترض إخلال بقاعدة قانونية لأن القانون نظمها بهدف حماية الأشخاص . وحتى تتمكن من دراسة مسؤولية المرقى العقاري سنتعرض في المطلب الأول إلى المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، حيث يليه المطلب الثاني بعنوان المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري .

المطلب الأول : المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

يمكن للمسؤولية المدنية أن تترتب على عدد غير محدد من الأفعال التي يرتكبها المسؤول نفسه أو من هم تحت المسؤولية قانونا أو إفاقا، إذا كانت هذه الأفعال قد ألحقت ضررا بالغير، كما تهدف المسؤولية المدنية إلى تعويض الشخص عما لحقه من ضرر نتيجة لفعل ضار، فإن للمضروب كامل الحرية في التنازل عن طلباته المدنية لتعلقها بمصلحته الشخصية .

ومن خلال هذا المطلب سنتطرق على الفروع التالية:

¹ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مذكرة سابقة، ص 09.

² أنظر المادة 17 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

الفرع الأول : المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

لا تقوم المسؤولية إلا إذا توافر الخطأ من جانب المرقى العقاري، وأن يصيب المقتني ضرر، وأن يكون خطأ المرقى هو الذي تسبب في الضرر الذي أحدثه للمقتني أي ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ والضرر¹.

أيضا عرفت المسؤولية المدنية بأنها تحمل الشخص لنتائج وعواقب التقصير الصادر عنه أو كمن يتولى رقابته والإشراف عليه، أما مدنيا فهي تعني المؤاخذة عن الأخطاء التي تضر بالغير وذلك بالتزام المخطئ بأداء تعويض للطرف المضرور، ووفقا للطريقة والحجم الذي يحدده القانون².

حيث يقصد بالمسؤولية المدنية المهنية الإخلال بالإلتزام المهني الذي يرتبط بأخلاقيات المهنة أو الإلتزامات المهنية المحددة في نصوص قانونية .

أما في حالة الإخلال بالإلتزام العقدي الذي يربته عقد الملزم لجانبين ويؤدي هذا الخطأ العقدي إلى ضرر يصيب المتعاقد الآخر، هنا نكون أمام المسؤولية العقدية التي تسمح للمتعاقد الذي نقد إلتزامه بالمطالبة بالتعويض في حالة إستحالة التنفيذ العيني وفسخ العقد وعند عدم تنفيذ إلتزاماته أو التقصير في تنفيذه بخلاف ما إلتزم به في العقد تترتب مسؤولية عقدية³ ولتفصيل هذه المسؤولية نتناول ما يلي :

أولا : مسؤولية المرقى العقاري على أخطائه الشخصية

تقوم المسؤولية الشخصية المستحقة للتعويض عند ممارسة الشخص لحرية من حرياته أو لرخصة من رخصه لتكون بصدد المسؤولية التقصيرية أو بمناسبة إستعمال حق من حقوقه عن طريق التعسف في إستعمال الحق وعليه حتى أخل المرقى العقاري بالإلتزام قانوني نتيجة خطأ أو إهمال أو تقصير منه بالمفهوم التقليدي للمسؤولية، غير أنه في الوقت الحالي وفقا للمفهوم الحالي أصبحت المسؤولية تقوم على الضرر دون الحاجة

¹ مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر 01، سنة 2013/2014، ص 07.

² عواطف زرارة، مسؤولية ملك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورافي العلوم القانوني، تخصص: قانون عقاري، جامعة لحاج لخضر باتنة، 2012/2013 ص 141

³ بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، ط 06، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2008، ص 248.

لإثبات الخطأ إستناداً لفكرة تحمل التبعية التي تهدف لحماية الضحية على حماية المسؤول¹.

ثانياً : إلتزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية

عرف التأمين في القواعد العامة على أساس أنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أنه يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالح مبلغ من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن².
حيث تنص المادة 49 من القانون رقم 04-11 على أنه " يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لزيائنه .
ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية «.

وعليه يلتزم المرقى العقاري والمتدخلون في عملية الانجاز بتغطية مسؤوليتهم المدنية المترتبة عن ممارسة المهنة، والتي قد ترتب مسؤوليتهم التقصيرية أو العقدية إتجاه الريان أو المتدخلين في عملية الانجاز أو غيرها عما يصيبهم من أضرار نتيجة تنفيذ أشغال البناء وككل مهنة حرة تتطلب من صاحبها حمايته من قيام مسؤوليته عن طريق إكتتاب تأمين كما ألزم المشرع المرقى العقاري بتأمين مسؤوليته المدنية المهنية التي قد تنتج جراء تعرض الغير للضرر بسبب أشغال البناء سواء كان الضرر مادي أو معنوي³.

¹ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، اطروحة سابقة ، ص 370.

² نسيمه موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية " عقد بيع العقار في طور الانجاز"، اطروحة سابقة ، ص 209.

³ انظرالمادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 35-414 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بإلزامية التأمين في التأمين مسؤولية المتدخلين المدنية المعنوية، ج ر عدد 76، الصادرة في 10 ديسمبر 1995.

والأصل في عقود التأمين أنها اختيارية غير أن المشرع خص بعض الحالات بتأمين إلزامي لاسيما فيما يخص تأمين المسؤولية المدنية بالنظر لضرورة هذا التأمين¹. وقد جعل المشرع التأمين في مجال البناء إلزامي لأنه يضمن مسؤولية المتدخلين في عملية تشييد البناء، وهذا ما تضمنه القسم الثالث من الأمر رقم 95-07 المعدل والمتمم والمتعلق بالتأمينات. وعليه يلتزم المرقى العقاري والمتدخلون في عملية الإنجاز بتغطية مسؤوليتهم المدنية المترتبة عن ممارسة المهنة والتي قد ترتب مسؤوليتهم التقصيرية أو العقدية.

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقى العقاري

تنص المادة 46 من القانون المدني رقم 11-04 « تقع المسؤولية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة للأرضية الأساس. ».

نص هذه المادة لم يستحدث الضمان العشري فهو معروف في عقود المقاوله وهذا بموجب المادة 554² من القانون المدني، حيث يتحمل المرقى العقاري بموجب المادة 49 فقرة ثانية من القانون السالف الذكر، مسؤولية العشرية وهذا إعمالا بالمادة 49 فقرة 01 والتي جاءت على أنه « يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه³ »، حيث تعد المسؤولية العشرية أو ما يسمى بالضمان العشري ضمانا كلاسيكيا وجد من أجل تغطية وإصلاح العيوب الخفية التي قد تشوب البناية محل العقد طيلة مدة عشر سنوات وتعتبر من بين الضمانات الخاصة التي استحدثها المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى، حيث تقضي القواعد العامة بانقضاء الالتزام بمجرد التنفيذ الكامل لمقتضيات العقد من الطرفين أو من أطرافه، إلا أن خصوصية

¹ أنظر المواد من 145، 158، 163 إلى 173 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995، ج ر عدد 13 المؤرخة في 08/03/1955، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ 20/02/2006 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 15 المؤرخة في 12/03/2006.

² أنظر المادة 554 من القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

³ بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (دراسة تحليلية)، مجلة سابقة، ص 366.

الالتزام في مجال الترقية العقارية تجعلها تتجاوز القواعد العامة من حيث النطاق الزمني للمسؤولية¹.

أولاً: شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية

إضافة إلى التزام البائع بضمان العيوب الظاهرة عند التسليم المؤقت للعقار لمدة

سنة، فإنه بعد تحرير المحضر التسليم النهائي يلتزم بالضمان العشري، وإن كان في الأصل أن العقود تخضع للقواعد العامة في المسؤولية المدنية، فإن كل من عقد المقاوله أو عقد البيع لعقار مبني يخضع لضمانات خاصة تتمثل في المسؤولية المدنية العشرية². حيث تقوم المسؤولية المدنية العشرية طبقاً للقواعد العامة متى ثبت الخطأ في جانب

المتدخل في عملية الانجاز أو المرقي العقاري أو المكلف بالرقابة، الذي سبب ضرراً للغير نتيجة تدهم البناء سواء كان تدهم كلي أو جزئي.

كما تقوم أيضاً المسؤولية المدنية العشرية وذلك وفقاً للمادة 554 السالفة الذكر من القانون المدني والمادة 46 أيضاً من القانون رقم 11-04 السالفة الذكر والمادة 178 من الأمر رقم 95-07 حيث توفرت ثلاثة شروط نذكرها فيما يلي:

- 1 ضرورة وجود عقد مقاوله مباني أو منشآت أخرى أو عقد البيع لعقار مبني سواء في إطار عقد البيع بعد الانجاز أو على التصاميم³.
 - 2 تسليم العمل بصفة نهائية إلى رب العمل أو من يقوم مقامه في عقد المقاوله أما في عقد البيع السكن الترقوي فإن المرقي يتسلم العقار المنجز من المقاول ثم يلتزم بتسليم الملكية إلى المشتري ليستفيد من الضمان.
 - 3 حصول التدهم خلال عشرة سنوات من التسليم النهائي بسبب عيب في البناء أو النوعية الرديئة لأرضية الأساس.
- ويجب على المتضرر رفع دعوى الضمان خلال ثلاث سنوات من حصول التدهم⁴، وقد تخطى المشرع عن العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناء خلافاً للقواعد العامة.

¹ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في المجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مذكرة سابقة، ص 180.

² أنظر المادة 26 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

³ مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة سابقة، ص 393.

⁴ أنظر المادة 557 من القانون المدني، السابق الذكر.

ثانياً: أطراف المسؤولية المدنية العشرية

نصت المادة 554 من القانون المدني على: « يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقامته من منشآت ثابتة أخرى ولو كان تدهم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما لم يوجد في المباني أو المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وتبدأ مدة عشر سنوات من وقت تسليم العمل نهائياً، ولا تسري هذه المادة ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين ».

والأصل في أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاولين والمهندسين بموجب عقد المقاوله إلا أن هذا الضمان يمتد إلى بائع العقار المبني سواء قبل أو عد الإنجاز بصفة رب العمل الملزم بالبناء المكلف بالرقابة على المي ادين غير أنه بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 85¹، يتحمل المرقى العقاري المسؤولية العشرية بالتضامن مع المتدخلين في عملية الانجاز خلافا للقواعد العامة.

وعليه قسمت أطراف المسؤولية العشرية إلى الأشخاص الذين تقع عليهم المسؤولية من جهة ومن جهة أخرى إلى المستفيدين من الضمان بصفتهم أطراف مدعية.

1/ المسؤولون عن الضمان العشري

بالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني، فإنها تلتزم بالضمان العشري وأن المقاول والمهندس المعماري عند اشتراكها في عملية البناء فهم مسؤولون عما قد يصيب المباني أو المنشآت الثابتة من تدهم أو عيوب وهذا خلال مدة 10 سنوات ولصاحب المشروع الرجوع عليها معاً، أو على أحدهما، للتقويض كاملاً وعلى من يقوم بالتعويض الرجوع على الآخر بما يدفعه لصاحب المشروع².

وبالنظر إلى نص المادة 46 من القانون رقم 11-04 و المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 بأنها تلزم المرقى العقاري بتحمل المسؤولية العشرية بالتضامن مع المتدخلين في عملية الانجاز وهذا ما أكدته أيضاً نص المادة 26 فقرة 03 من القانون

¹ أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، السابق الذكر.

² حجارى محمد، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة الجيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20، ديسمبر 2017، ص 70.

السالف الذكر رقم 11-04 أي لا يمكن إعفاء المرقى العقاري من مسؤوليته العشرية ولو بحيازة السكن وبحصوله على شهادة المطابقة.

أما المقاولون وهم الأشخاص الذين يتعهدون لرب العمل بضع شيء أو أداء عمل مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر¹، وبصفتهم يقومون بالتشييد فإنهم يخضعون للمسؤولية العشرية .

أما المهندسون المعماريون الذين تتوفر فيهم شروط ممارسة هذه المهنة ويخضعون للمرسوم التشريعي رقم 94-07² يعتبرون متضامنون مع المقاولين في الضمان العشري وهذا عملاً بنص المادة السالفة الذكر من القانون المدني.

2/ المستفيدون من الضمان العشري

يعتبر المستفيدون من الضمان العشري بصفتهم أطراف مدعية في حالة رفع دعوى قضائية مشتري السكن الترقوي ومالكيه المتتاليين بقوة القانون وهذا عملاً بنص المادة 46 من القانون المذكور سابقاً وأيضاً المادة 178 من الأمر رقم 95-07 والتي تنص على «.....يستفيد من هنا الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتاليين إلى غاية إنقضاء أجل الضمان»³.

ولتحديد الأشخاص الملتمزون بالضمان العشري يمكن تحديد الإطار الشخصي لقواعد هذا النوع من المسؤولية وهذا من خلال صاحب المشروع وخلفه، حيث يعرف صاحب المشروع بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي عاماً كان أو خاصاً يربطه بالمقاول أو المهندس عقد مقاوله مضمونة إنجاز بناية أو تشييد منشأة، ويستوي أن يكون صاحب العمل هو من أبرم عقد المقاوله الواردة على البناء بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه ويمثله، أيضاً ورد تعريف آخر في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بتنظيم مهنة المهندس المعماري⁴ بأنه « كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكيها أو حائزاً حقوق البناء

¹ أنظر المادة 549 من القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر .

² أنظر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 10/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، المؤرخة في 25/05/1994.

³ مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة سابقة، ص 400.

⁴ أنظر المادة 07 من نفس المرسوم.

عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول به»، وهذا ما قرره القانون في أحكام الضمان العشري وأساسا لمصلحة صاحب المشروع بإعتبره مالكا لبناء والشخص المتضرر نتيجة تدمره أو تعيينه، فغالبا ما يصاب به رب العمل جراء العيوب التي تصيب المنشأة وهو من يتعاقد مع المهندس المعماري ومقاول البناء اللذين يلتزمون إتجاهه بتسليم بناية سليمة خالية من العيوب¹.

ثالثا : إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية العشرية

يعتبر التأمين على المسؤولية المدنية العشرية من التأمينات الإلزامية الواقعة على البناء، حيث يتم التأمين على المسؤولية المدنية العشرية بمقتضى عقد يبرم بين شركة التأمين من جهة ، ومشيدي البناء الذين يرتبطون بصاحب المشروع بموجب عقد مقاوله بصفتهم مهندسون معماريون أو مهندسون مستشاريون، مؤسسات مكلفة بالدراسة أو الرقابة أو بصفتهم مؤسسة مكلفة بالتنفيذ، والذين يشاركون في إنجاز عملية البناء².

وبالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني والمادة 181 من الأمر رقم 95-

07 فإننا نلخص الأضرار الموجبة للمسؤولية العشرية في ما يلي :

- كل تهدم كلي أو جزئي للبناء محل البيع
- كل عيب يهدد سلامة ومتانة البناء
- الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز البناية غير قابلة للإنفصال فإذا توفرت أحد هذه الأضرار تقوم المسؤولية العشرية.

وعليه الضرر المرتقب على التهدم هو الوحيد الموجب للضمان، ويقصد بالتهدم نقص البناء وسقوطه شيئا فشيئا حيث يحدث الهدم سوء إستخدام المواد المستعملة في البناء أو سوء التشييد أو لعيب في الأرض جراء التوعية الرديئة للأرضية الأساس³.

وهذا المشرع الجزائري لم يكتفي بإلزام المرقى العقاري بوجود اكتتاب تأمين على مسؤوليته العشرية، بل ألزمه أيضا بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين

¹ حجري محمد، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون رقم 11-04، مجلة سابقة، ص 74.

² عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه: قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2012، ص 98.

³ انظر المادة 46 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، وهذا طبقا لما جاءت به المادة 49 الفقرة الثانية من القانون رقم 11-04¹.

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

تقام المسؤولية الجزائية بغية إنزال العقاب على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونيا، فمجال تطبيق المسؤولية الجزائية محدد بشرط كون الفعل المعاقب عليه مجرما بنص القانون، والأفعال المجرمة محددة حصرا بموجب القانون.

فالمسؤولية الجزائية هي سبب توقيع العقوبة على الشخص الذي ارتكب فعلا مجرما ينص القانون وتقوم هذه المسؤولية على الأفعال التي تمس بحق المجتمع مثلا تمس بالنيابة العامة².

تعتبر المسؤولية المرقى العقاري العقارية الجزائية في حالة مخالفة شرط وقواعد ممارسة مهنة أو حالة مخالفة بعض الالتزامات، الهدف منها هو تدقيق المصلحة العامة وحماية المقتني بصفته الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية وعليه ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

إن الجزاء الجنائي المقرر والملازم للجريمة من شأنه ردع الأفراد مسبقا، ومنهم من الانزلاق في دائرة المحذور، فالعقوبة تلعب دورا وقائيا تمكن الأفراد من الانضباط في المجتمع وتكثيف سلوكاته مع مقتضياته المعبر عنها في النصوص التجريبية وعليه يتدخل القانون الجزائي في مجال نشاط الترقية لإضفاء حماية وضمن حقوق المقتني السكنات من تجاوزات المرقين العقاريين³.

وبذلك يمكن تصنيف الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات إلى:

¹ بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة سابقة، ص 31.

² لخضر زرار، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مداخلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحلاج لخضر، باتنة، ص 04.

³ راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 11-04، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 249.

أولاً: جرائم ضد الأشخاص

يكون المرقى العقاري مسؤولاً بوصفه فاعلاً الخطأ متى تهدم العقار وتسبب في وفاة المقتني أو إصابته، فلا يمكن تسليط أي عقوبة ما لم يوجد نص قانوني يقضي بذلك وهذا طبقاً لنص المادة 101¹ من قانون العقوبات أي أن جرمي القتل والإصابة بالخطأ يكون أساسها القانون في قانون العقوبات²، حيث نصت المادة 288 منه على: « لكل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونه أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 1000 إلى 20.000 دج ».

أيضاً نصت المادة 290 على: « تضاعفت العقوبات المنصوص عليها في المادتين 288 و 289 إذا كان مرتكب الجريمة في حالة سكر أو حاول التهرب من المسؤولية الجنائية أو المدنية التي يمكن أن تقع عليه وذلك بالفرار أو بتغيير حالة الأماكن أو بأية طريقة أخرى.»

كما نصت المادة 422 فقرة 02 على: « يعاقب بالحبس من عشرة (10) أيام على الأقل إلى شهرين (2) على الأكثر وبغرامة من 8000 إلى 16.000 دج»: «كل من تسبب بغير قصد في إحداث جروح أو إصابة أو مرض لا يترتب عليه عجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر وكان ذلك ناشئاً عن رعونه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاة النظم.»

وبذلك فإن المشرع جرم أفعالاً تمس بالسلامة الجسدية بالإنسان حتى لو تكن عمدية، ومع أن هذه القواعد عامة إلا أنه يمكن تطبيقها على المرقين العقاريين. أي حتى تقوم جريمة القتل والإصابة بالخطأ لابد من توافر أركان الجريمة من ضرر وخطأ أي تعد جرائم القتل والجروح الخطأ جرائم مادية بمعنى لا عقوبة فيها إلا إذا حدث ضرر ويتمثل هذا الضرر في إزهاق الروح أو إصابة شخص في جسده بجرح أدى إلى عجزه .

¹ انظر المادة 01 من قانون العقوبات.

² أنظر الأمر 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، السابق الذكر .

أما الخطأ فهو إنحراف عن السلوك الواجب إتخاذه لتحقيق النتيجة المقصودة، فتكمن العلاقة بين الضرر والخطأ في كون الجاني مسؤولاً عن النتيجة المعترف بها لقيام الركن المادي في الجريمة و يجب أن يتسبب في فعله في إحداثها ، وباعتبار أن القتل والجروح الخطأ من الجرائم الغير العمدية فإنه يجب توفر الرابطة السببية بين الخطأ والضرر كونه ركن من أركان الجريمة¹.

ثانياً: الجرائم التي تمس بالأموال

تكمن الجرائم التي تمس بالأموال في جريمة النصب والغش، حيث نصت المادة 372 من قانون العقوبات على « كل من توصل إلى إستلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبرام من إلتزامات أو إلى الحصول على أي منها أو الشرع في ذلك بإحتيال السلب لكل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما بإستعمال أسماء أو صفا ت كاذبة أو سلطة حالية أو إعتقاد مالي خيالي أو إحداث الأمل في الفوز بأي شيء منها أو في وقوع حادثة أو أية واقعة أخرى وهمية أو وحشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من 500 إلى 20000، وإذا وقعت الجنحة من قبل شخص لجأ إلى الجمهور يقصد إصدار أسهم أو سندات أو أدونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشر سنوات والغرامة إلى 200000 ديناراً».

أي أن النصب يعد جريمة عمدية تقوم على النية الإجرامية، فالمرقى العقاري يجب أن يشعر بالضرر الملحق للمقتني، وأن يكون قد إستعمل الوسائل الإحتيالية بنية النصب على المقتني بالإستلاء الجزئي أو الكلي لماله .

أما جريمة الغش فالمرشع لم يعم بتعريفها ، فترك هذا الأمر للقضاء والفقهاء أي أن الغش في مجال البناء هو إستخدام مواد البناء بإضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة، تغير من خواصها وتؤثر في صلابة البناء وتماسكه وقدرته على المقاومة، والهدف منه التقليل من التكاليف نظراً للإرتفاع الفاحش في أثمان مواد البناء .

¹ بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة سابقة، ص 54.

من خلال ما تضمنته المادة 429¹ من قانون العقوبات أن المشرع الجزائري جرم الغش عن طريق الخداع، أما جنحة الغش فهي متعلقة بأنواع معينة من المواد تتمثل في المواد الغذائية والطبيعية وهذا حسب ما جاء في المادة 431² من نفس القانون أي ليس لها علاقة بمواد البناء لذا يقتصر الدراسة على الغش عن طريق الخداع. والخداع بدوره يعتبر القيام بأعمال أو أكاذيب من شأنها إظهار الشيء على غير حقيقته، أو إلباسه مظهر يخالف ما هو عليه في حقيقة الواقع .

الفرع الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

أولاً: الجرائم المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية

لقد كان للمرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى) المتعلق بالنشاط العقاري دور هام تقدم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، حيث أدى هذا المرسوم إلى تشجيع الاستثمار في المجال وخلق منافسة قوية بين القطاع العام والخاص³.

حيث يتميز القانون الجديد رقم 11-04 عن المرسوم التشريعي القديم رقم 93-03 بالتشديد في الجزاءات المفروضة على المرقى العقاري، وذلك بفرض عقوبات تختلف باختلاف الجريمة المرتكبة، والملاحظ من استقراء مواد القانون 11-04 أن هناك التزامات تخضع للقانون المدني جرّمها المشرع الجزائري نظراً لأهميتها وخطورة عدم تنفيذها من قبل المرقى العقاري.

وينبغي أن ننوه القانون الجديد أوكل مهمة معاينة كل مخالفة لأحكام ذات القانون لضباط وأعاون الشرطة القضائية، كما نص القانون على وجوب تاهيل متصرفين إداريين ومهندسين معماريين، وأسلاك تقنية أخرى تابعة لإدارة السكن والعمران⁴. وفيما يلي سنستعرض الأفعال الملقب عليها بموجب القانون 11-04 وكذا العقوبات الجزائية المترتبة عنها:

¹ انظر المادة 429 من قانون العقوبات، السابق الذكر.

² انظر المادة 431 من نفس القانون.

³ وزارة لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مداخلة سابقة، ص 09.

⁴ أنظر المادة 66 من القانون رقم 11-04، السابق الذكر.

1) جريمة الشروع في الأشغال دون ترخيص إداري مسبق:

لقد فرض المشرع الجزائري على المرقى العقاري ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق الشروع في أي عمل أو نشاط معماري أي عند الشروع في أشغال وترميم أو إعادة تأهيل وتجديد البناء العمراني دون ترخيص إداري مسبق هنا يتعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار وهذا عملا بما نصت عليه المادة 69 من القانون 11-04¹.

2) جريمة عدم التصريح بالملكية المشتركة أثناء عملية البيع

من خلال ما تضمنته المواد 72 و 61 من القانون رقم 11-04 فإن المشرع الجزائري قد حدد طريقة إدارة الملكية المشتركة وعقوبة عدم التصريح بها، وقد ألزم المشرع المرقى العقاري بالتصريح بالملكية المشتركة لتقادي الخلافات التي قد تشوب بينه وبين المستفيد عند إبرام عقد البيع على التصاميم².

3) جريمة عدم الحصول المرقى على اعتماد لممارسة المهنة:

نصت المادة 04 من القانون رقم 11-04 على: « يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية » حيث يعتبر الاعتماد بمثابة ترخيص للمرقى العقاري لممارسة نشاط الترقية العقارية ولقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84³، الشروط الواجب توفرها حتى يتم منح الاعتماد سواء كان المرقى العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا أيضا بموجب المادة 243 من الأمر رقم 66-156 يتعرض المرقى العقاري في حالة عدم ممارسته مهنته دون اعتماد إلى عقوبة الحبس من ثلاثة أشهر (03) إلى سنتين⁴ (02) وكذلك إلى غرامة قدرها من 500 إلى 5000 دج ، وعندما تؤدي الممارسة الغير قانونية إلى النصب فتطبق عليه أحكام المادة 372⁵ من قانون العقوبات.

¹ أنظر المادة 69 من نفس القانون.

² انظر المواد 72 و 61 من نفس القانون.

³ أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق الذكر.

⁴ انظر المادة 243 من الأمر رقم 66-156، المتضمن قانون العقوبات، السابق الذكر.

⁵ انظر المادة 372 من نفس الأمر.

نلاحظ من خلال استقراء هذه المواد المتعلقة بالعقوبات الجزائية التي أقرها المشرع الجزائري للمرقى العقاري بأنه فرض غرامة كبيرة عليه وذلك لتحقيق حماية المشتري من ونصب المرقيين العقاريين، كما أنه فرض عقوبة الحبس التي تكونت من شهرين فأكثر والتي تعتبر في إطار قانون العقوبات.

ثانيا: الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتهيئة * جريمة عدم الحصول على رخصة البناء

تضمنت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير ما يلي: تشترط رخصة البناء من أجل البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البناءات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، تحضر رخصة البناء وتسلم الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم. «

انطلاقا من المادة نجد أنه لا يمكن للمرقى العقاري المباشرة في البناء دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق المتمثل في رخصة البناء حيث تقوم جريمة البناء دون ترخيص على الركن المادي والركن المعنوي.

أ - **الركن المادي** : في عدم وجود ترخيص: أي أن المرقى العقاري لم يطلب رخصة البناء من الجهات المختصة أو أنه طلبها وقوبل بطلبه بالرفض ومع ذلك تشرع بالبناء إذا وافقت الجريمة، تم تحصل الأعمال فإن التصريح لا يسري بأثر رجعي.

ب - **الركن المعنوي**: أي أن جريمة البناء دون رخصة جريمة عمدية يستلزم توافر القصد الجنائي فيها¹.

¹ بن رتبة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة سابقة، ص 64.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 حاول تحديد الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري أثناء ممارسته للمهنة. حيث أن نشاط الترقية العقارية يفرض على المرقى العقاري أيضا إلتزامات أثناء مبادرته بانجاز المشاريع العقارية، فيتوجب عليه احترام النظام العام العمراني والتنفيذ بقواعد التهيئة و التعمير. وعند عدم قيامه بالالتزامات المفروضة عليه بترتب عليه مسؤولية، فقد حصرناها في المسؤولية المدنية والعشوية التي تخضع للقواعد العامة التي نظمها القانون المدني. أما المسؤولية الجزائية فيترتب عند الإخلال بأحد إلتزاماته عقوبات ردية من حجم التجاوزات التي نص عليها قانون العقوبات وهذا نتيجة مخالفته لقانون الترقية العقارية. و من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل توصلنا إلى النتائج التالية: أن مصدر التزامات المرقى العقاري هي التصرفات القانونية التي يقوم بها، و التصرف القانوني هو كل إرادة تتجه إلى إحداث اثر قانوني. ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري الإلتزام بشروط البناء و تسيير المشاريع العقارية المنظمة في مختلف النصوص القانونية لاسيم القانون 90-29 المتعلق بالتعمير و النصوص التنظيمية التي صدرت لتنفيذه. قد حمل المشرع الجزائري المسؤولية المدنية و العشوية للمرقى العقاري و في حالة إخلاله بأحد التزاماته تترتب عليه مسؤولية جزائية.

الختام

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع المركز القانوني للمرقي العقاري، ونظرا إلى حساسية قطاع الترقية العقارية وتأثيره المباشر على حل أزمة السكن التي يتخبط فيها المواطن الجزائري، وأهم ما ميز القانون رقم 04-11 الجديد المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، أنه أحدث إطار قانوني خاص بمهنة المرقيين العقاريين وذلك من ناحية شروط ممارسة المهنة وتنظيمها، وكذلك ضبط الالتزامات من جهة أخرى حيث تدخل المشرع الجزائري وقام بوضع قواعد آمنة لتأطير مهنة المرقي العقاري وفي حالة مخالفة هذه القواعد أو الشروط أو مخالفة بعض الإلتزامات يترتب عليه مسؤولية جزائي ة، حيث نستخلص أن جميع هذه الإجراءات التي جاء بها المشرع الجزائري من خلال هذا القانون و كذا المراسيم التنفيذية المنظمة له جعلت من المركز القانوني للمرقي العقاري يعرف تطورا و منحى ايجابيا سواء على صعيد تنظيم شروط و كفاءات ممارسة هذه المهنة.

وبعد معالجتنا لجزئيات بحثنا هذا توصلنا إلى النتائج التالية :

- ✓ عند إصدار قانون 04-11 أعطى المشرع حماية لمقتني السكن في إطار الترقية العقارية وذلك من خلال إمكانية تعسف المرقي العقاري في حقه ولما قد يتعرض له من نصب واحتيال باعتباره يحتل مركز قانوني قوي .
- ✓ الحماية التي منحها المشرع للمقتني أو المستفيد في العقوبات الجزائية التي نص عليها القانون رقم 04-11.
- ✓ إلزام المشرع الجزائري المرقي العقاري بالتعهد بتطبيق القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والقيود في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقيين العقاريين
- ✓ توحيد النصوص القانونية المنظمة لقواعد البناء والتعمير والإحالة إليها، وتشجيع استخدام الطاقة المتجددة وبناء سكنات راقية وتكوين متخصصين في هذا المجال .
- ✓ اعتبار المرقي العقاري مشيدا بئعا للمشاريع العقارية في مواجهة المقتنين وبالتالي تطبق عليه أحكام 04-11 .

✓ كذلك حمل المشرع الجزائري المسؤولية المدنية والعشوية للمرقي العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته المدنية وذلك بتطبيق القواعد العامة المتعلقة بالمسؤولية العشوية التي نظمها القانون المدني .

وأهم التوصيات المتوصل إليها نذكر ما يلي:

- ✓ المراسيم و القوانين التي تضم المرقي العقاري قليلة فكان يستحسن على المشرع الجزائري وضع قوانين و مراسيم أخرى و ذلك من اجل سد كل الثغرات و تلاعبات المرقيين العقاريين
- ✓ منح تسهيلات مالية للمرقي العقاري من أجل مباشرته لمهامه
- ✓ لاحظنا أن المشرع الجزائري لم يحدد طبيعة العقد المبرم بين المرقي العقاري وباقي المتدخلين في عملية البناء مثل المهندسين والمراقبين والتقنيين.
- ✓ نأمل في صدور نصوص تنظيمية الواردة في القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية و التي تزيد عن 22 نص تنظيمي.
- ✓ من حيث المساهمين في صندوق الضمان نوصي أن تكون هناك إحصائيات دقيقة حول المساهمين حتى تكون لهم الأولوية في الاستفادة من الصفقات بدل التواطؤ مع غيرهم.
- ✓ توحيد المصطلحات الواردة في القانون 04/11.
- ✓ إلزام المرقي العقاري بتحرير محاضر التسليم مع المفاوض المتمثلة في التسليم المؤقت و النهائي.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص الرسمية:

1 الدساتير:

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1996م.

2-القوانين و الأوامر:

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49.

2. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة، ج ر عدد 51، سنة 2004، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جوان 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

3. القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2001، المتعلق بالبدية، ج ر عدد 37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

4. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 أفريل 2011، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

5. الأمر 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

6. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1947، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

7. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر، الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

8. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 مؤرخة في 10 نوفمبر 1975.

9. الأمر رقم 97-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتضمن قانون التأمينات، ج ر عدد 13 مؤرخة في 08 مارس 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم

04-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، ج ر عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006.

2-المراسم التشريعية:

• المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 صادرة بتاريخ 03 مارس 1993 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 أبريل 2011 ، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 المؤرخ في 06 مارس 2011.

• المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 مؤرخة في 28/08/2004، الملغى بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06، ج ر عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.

3-المراسم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 83-200، الصادر في 19/03/1983، المتعلق بتجديد شروط إنشاء المؤسسة الوطنية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 12 مؤرخة في 22/03/1983.

2. المرسوم التنفيذي رقم 84-177 المؤرخ في 21/07/1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوق والتزامات مستخدميه، ج ر عدد 30 مؤرخة في 24/07/1984.

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر عدد 02 مؤرخة في 16/06/1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08، مؤرخ في 02/01/1993.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25 مؤرخة في 29 ماي 1991.

5. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والبناء، ج ر عدد 26 مؤرخة في 01/06/1991.
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 08/05/1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك، ج ر عدد 26 المؤرخة في 01/06/1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009.
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 25/05/1991 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق، ج ر عدد 26 الصادرة في 01/06/1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 الصادرة في 11/09/2005.
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 المؤرخة في 11/09/2005.
9. المرسوم التنفيذي رقم 35-414 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995، المتعلق بالزامية التأمين في التأمين مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر عدد 76، الصادرة في 10 ديسمبر 1995.
10. المرسوم التنفيذي رقم 12/84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، مؤرخة في 26 فيفري 2012، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/96، المؤرخ في 26/02/2013، ج ر عدد 13 صادرة بتاريخ 06 مارس 2013.
11. المرسوم التنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 أفريل 2013 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 أفريل 2012، الذي يحدد كفايات

- منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 13 صادر بتاريخ 06 مارس 2013.
12. المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك القعارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ التأخير وكفايات دفعها، ج ر عدد 66 مؤرخة في 2013/12/25.
13. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية القعارية، ج ر عدد 14 المؤرخة في 2014/03/16.

ثانياً: المؤلفات:

1. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، (دون طبعة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001.
2. أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية "دروس في النظرية العامة للحق"، الطبعة 01، دار الأكاديمية، طبع - نشر - توزيع، الجزائر، 2011/2012.
3. بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، ط 06، ديوان المطبوعات الجامعية، د-ب-ن، سنة 2008.
4. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات القعارية. دون طبعة، سنة 2002.
5. حمدي باشا عمر، القضاء المدني، د ط، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.
6. حلو أبو حلو، القانون التجاري، الشركة العربية المتحدة للتسويق و التوريدات، مصر، سنة 2008.
7. خليل أحمد حسن قعادة، الوجيز في القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003.
8. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه القعاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، سنة 2004.

9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان، سنة 1964.
10. عجة الجيلالي، المدخل للعلوم القانونية، (نظرية الحق) ، د ط ، الجزء الثاني، يرتي للنشر، الجزائر، سنة 2009.
11. محمد حسنين منصور، نظرية الحق (ماهية الحق، أنواع الحقوق، الأشياء محل الحق، ميلاد الحق و حمايته وإثباته، الشخصية القانونية: الشخص الطبيعي، الشخص المعنوي)، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2004.
12. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة 01، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
13. إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، (دون طبعة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001.
14. أحمد سي علي، مدخل للعلوم القانونية "دروس في النظرية العامة للحق"، الطبعة 01، دار الأكاديمية، طبع - نشر - توزيع، الجزائر، 2011/2012.
15. بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، ط 06، ديوان المطبوعات الجامعية، د-ب-ن، سنة 2008.
16. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية. دون طبعة، سنة 2002.
17. حمدي باشا عمر، القضاء المدني، د ط، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.
18. حلو أبو حلو، القانون التجاري، د ط، حقوق النشر محفوظة ، مصر سنة 2008.
19. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.
20. خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، سنة 2003.

21. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المقاوله والوديعة والحراسة، الجزء السابع، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان، سنة 1964.
22. عجة الجيلالي، المدخل للعلوم القانونية، (نظرية الحق) ، د ط ، الجزء الثاني، يرتي للنشر، الجزائر، سنة 2009.
23. محمد حسنين منصور، نظرية الحق (ماهية الحق، أنواع الحقوق، الأشياء محل الحق، ميلاد الحق و حمايته وإثباته، الشخصية القانونية: الشخص الطبيعي، الشخص المعنوي)، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2004.
24. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة 01، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
- ثالثا: المذكرات و الأطروحات:**

1 الأطروحات:

1. منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، التخصص: القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2008.
2. عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون عقاري كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2012.
3. زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2013/2012.
4. شعوى مهدي، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري فرع: قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، 2015/2014.

5. نسيمه موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، « عقد بيع العقار في طور الإنجاز»، أطروحة لنيل دكتوراه، فرع: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2015.

6. مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2016/2015.

2 المذكرات:

1. آسيا جرورو، المباني المقاومة على أرض الغير في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع : عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر سنة 2004/2003.

2. بوجنانة نسيمه، عقد البيع بناء على التصاميم مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2009/2008.

3. عربي بايزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.

4. عيسى بن دوخة، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، التخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2011.

5. كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012/2001.

6. لعويجي عبد الله، قدرات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص : قانون إداري وإدارة عامة، كلية

- الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2011-2012.
7. دوة آسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم ال قانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليلة، سنة 2012.
8. محجوب بن عمار، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية، بخصوص العناصر التجهيزية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع : حماية المستهلك وقانون المنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون سنة 2013/2014.
9. مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2013/2014.
10. عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع: قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 01، بن يوسف بن خدة، سنة 2014/2015.
11. أو محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2015/2016.
12. حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
13. محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2017.

3-المجلات:

1. بوقرة أم الخير ، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (دراسة تحليلية)، عدد تجريبي ، مجلة الحقوق و الحريات بسكرة ، 2013.
2. موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04-11 (تشجيع وتثبيط)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، بجاية، سنة 2013.
3. زيتوني زكرياء، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية (مخبر السيادة الوطنية) كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، العدد الأول، سنة 2015.
4. حجاري محمد، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة الجيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 20، ديسمبر 2017.
5. قراري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة وإعتبرات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت، عدد ثاني ، جوان 2017.
6. راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة خيضر ، بسكرة ، دون سنة.
7. زرارة عواطف، إلتزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناءا على التصاميم وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور ، خنشلة، دون سنة.
8. سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضمائنه، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري، تيزي وزو، دون سنة.
9. عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

4- الملتقيات:

1. دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصري مباح، ورقلة .
 2. صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقارات على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مباح، ورقلة .
 3. عبد الحليم بن مشري وفريد علوش، إلتزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، ملتقى الدولي (الترقية العقارية واقع وآفاق) كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مباح، ورقلة .
- 5- المجالات القضائية:
- 1 القرار رقم 192317 المؤرخ في 10/04/2000، مجلس الدولة ، الغرفة الثانية، غير منشور، المتعلق باستفادة المشتري من عقد الاكتتاب من لترقية العقارية.
 - 2 القرار المشترك المؤرخ في 06/12/2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتساب صفة المرقى العقاري.
 - 3 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/01/2013 المحدد النموذجي للإعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري.

فهرس

الموضوعات

فهرس الموضوعات:

5-1	مقدمة
الفصل الأول: ماهية المرقي العقاري	
7	المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري
7	المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري
7	الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي
11	الفرع الثاني: خصائص المرقي العقاري
12	الفرع الثالث: تمييز المرقي العقاري عن غيره من المهن الأخرى
14	المطلب الثاني: أنواع المرقيين العقاريين
15	الفرع الأول: المرقي العقاري العام
20	الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص
22	المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري ومهامه
22	المطلب الأول: شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري
22	الفرع الأول: الحصول على الاعتماد
25	الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري
27	الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين
28	المطلب الثاني: مهام المرقي العقاري
28	الفرع الأول: المهام الترقية
29	الفرع الثاني: المهام التقنية
29	الفرع الثالث: الوظيفة التمويلية
31	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الأحكام القانونية المتعلقة بمهنة المرقي العقاري	
33	المبحث الأول: التزامات المرقي العقاري
33	المطلب الأول: الالتزامات التعاقدية للمرقي العقاري
33	الفرع الأول: الالتزامات الخاصة بحجز أو بيع العقار قبل الإنجاز

34	الفرع الثاني: الالتزامات المترتبة على عقد حفظ الحق وعقد بيع على التصاميم
41	المطلب الثاني: الالتزامات القانونية للمرقي العقاري
41	الفرع الأول: الالتزام باحترام النظام العام العمراني
45	الفرع الثاني: الالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير
49	المبحث الثاني: مسؤولية المرقي العقاري
49	المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري
50	الفرع الأول: المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري
52	الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري
57	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري
57	الفرع الأول: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات
60	الفرع الثاني: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة
63	خلاصة الفصل الثاني
64	الخاتمة
66	قائمة المصادر والمراجع
76	فهرس الموضوعات