جامعة عمار ثليجي الأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرقي العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون عقاري

من إعداد:

- مشراوي آسيا
- صحراوي فتيحة

بإشراف

د/ بن زريق محمد

لجنة المناقشة

أ.د	زبيري بن قويدر	رئيسا
د.	بن زريق محمد	مشرفا ومقررا
د.	سعودي سعيد	مناقشًا

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وعرفان

ﷺ من لا يشكر الناس لا يشكر الله

ولهذا نتقدم بشكرنا وتقديرنا للأساتذة الكرام الذين رافقونا في المسار الدراسي

ونتقدم بالشكر أيضا الى أساتذة وعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية

وكما نتقدم كذلك بالشكر لزملائنا في السنة الثانية ماستر فوج واحد تخصص قانون عقاري

ونخص بالذكر الدكتور المشرف بن زريق محمد

كما نشكر من ساهم من قريب او بعيد في إنجاز هذا البحث المتواضع.

مشراوي اسيا، صحراوي فتيحة

الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم وصلى الله على صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم وعلى آله وصحبه الميامين وبعد

أهدي هذا العمل الى ابي الصبور حفضه الله ورعاه

الى أمي الحنونة التي لم تدخر نفسا في تربيتي الى جدتي التي كان لها الفضل في اكمال مساري الدراسي الى كل الاخوة والاخوات وابنائهم الى كل الزملاء والزميلات وخاصة رفيقات دربي.

الى كل من صح فيه القول " من علمني حرفا كنت له عبدا"

الى جميع اساتذتي عبر كل الاطوار التعلمية لاسيما الاسرة الجامعية

الى كل من أفادني ولو بالنصيحة الى كل من ساعدني سواء من قريب او بعيد.

فتيحة

اهداء

بعد بسم الله الرحمان الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين أهدي هذا العمل

الى إلهي لا يطيب الليل الا بشكرك، ولا يطيب النهار الا بطاعتك

ولا تطيب اللحظات الا بذكرك، ولا تطيب الاخرة الا بعفوك

الى امي ملاكي في الحياة الى معنى الحب والحنان والتفاني الى بسمة الحياة وسر الوجود الى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي

الى أغلي الحبايب حفظها الله لي واطال في عمرها.

الى ابي تاج الزمان وصدر الحنان

فلقد كان له الفضل الكبير في بلوغ التعليم العالي حفظه الله لي اطال في عمره

الى اخي واختي الى نور عيناي اللذان انظر بهما اللذان لا يعوضون مهما أحببت من ناس ومهما تسرب هذا الحب في تربية النفوس اللهم احفظهما وارعاهما واطل لي في عمرهما

الى جدتي الغالية التي لم تفارقني دعوتها حتى فارقت الحياة رحمها الله وغفر لها واسكنها دارا خيرا من دارها ربي اجعلها من عتقاء النار

والى جميع افراد الاسرة التربوية في الجزائر الحرة الابية

اسيا

قائمة المختصرات:

ج.ر	.....	الجريدة الرسمية
ب.د	.....	بدون طبعة
OPGI	.....	دواوين الترقية والتسيير العقاري
AADL	.....	الوكالة الوطنية لتحسين وتطويره
ENRI	.....	المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
EPLF	.....	مؤسسات ترقية السكن العائلي
EURL	.....	شركة ذات الشخص الوحيد
SARL	.....	شركة ذات مسؤولية محدودة
SPA	.....	شركة مساهمة

مقدمـــــــة

مقدمـــة:

منذ ان وجد الانسان على وجه الأرض، وهو يبحث عن متطلبات العيش اللازمة ويسعى سعيا دائما لاستقراره ومن أبرز مساعيه البحث عن مسكن يأويه، ونتيجة للتطور الذي عرفته البشرية سواء من الناحية العلمية أو الإجتماعية، أدرج المسكن في كثير من التشريعات القانونية كأحد الحقوق الأساسية التي ينبغي توفيرها للمواطن، حيث وضعت العديد من الآليات للقضاء على أزمة السكن ويعتبر نشاط الترقية العقارية إحدى هذه الآليات التي إنتهجتها الجزائر.

لهذا سعى المشرع من خلال إصداره لقوانين الترقية العقارية المختلفة الى تنظيم النشاط العقاري بما يحقق حاجات الافراد في السكن من جهة والمصلحة العامة من جهة اخرى، حيث صدر قانون 07/86

الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية يعبر صراحة عن بعث هذا النشاط، وفتح الباب امام المبادرات الخاصة لإنجاز المشاريع السكنية، فالهدف الأساسي للمشرع من خلال إصدار هذا القانون هو محاولة إشراك الخواص في السياسة السكنية للدولة عن طريق إنجاز بعض البرامج لتلبية الحاجات الاجتماعية.

غير انه سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيق هذا القانون نتيجة بعض السلبيات التي كانت تميزه خاصة فيما يتعلق بالتمييز الواضح بين المرقيين العموميين والخواص، وبعض العراقيل الأخرى التي لم تسمح لهذه الفئة بالاندماج الحقيقي في السياسة السكنية للدولة، مما زاد في تفاقم أزمة السكن التي اصبحت الشغل الشاغل للمواطن البسيط وللدولة على حد سواء.

وامام هذا التطور التشريعي ودخول الدولة اقتصاد السوق الحر وتخليها على النظام الاشتراكي ،حيث اصبحت النصوص لا تتلاءم مع الوضعية لاقتصادية والاجتماعية الجديدة للدولة فجاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري باطار يواكب التطور الحاصل ، وفتح بذلك المجال للمرقي العقاري الخاص التطوير النشاط العقاري بإدماجة في النظام العام الاقتصادي ، والعمل على تفادي السليبات الناجمة على تطبيق القانون السابق فقد اعتبر المشرع الجزائري المتعامل في الترفيه العقارية تاجرا وقام باستحداث اجراءات اخرى تنظم كيفية

قيام المرقين العقاريين ببعض العمليات العقارية في سبيل توسيع نشاطات الترقية العقارية غير انه لم يقم بتنظيم مهنته بشكل شامل وحقيقي مقارنة مع التشريعات الوضعية لأخرى وهو ما ساهم ايضا في ظهور بعض المشاكل خاصة بين المرقين الخواص والمكتتبين الراغبين في الحصول على سكنات في إطار صيغة بيع العقار، بناء على التصاميم ، والتي اثرت بشكل سلبي على النشاط العقاري .

ان جميع هذه المعطيات السلبية التي رافقت تطبيق المرسوم التشريعي السابق ومانجم عنه من عرقلة لترقية هذا النشاط دفع بالمشرع الجزائري الى البحث عن حلول جديدة لمختلف المشاكل التي تسبب فيها هذا المرسوم مما تجلى بصورة قانون 04/11/ المحدد للقواعد المنظمة النشاط الترفيه العقارية حيث استهدفت جل احكامه ضبط المركز القانوني للمرقي العقاري من خلال تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري، وضبط مضمون العلاقة بين المرقي والمقتني.

وقع اختيارنا على هذا الموضوع لعدة اعتبارات، اولها اعتبار ذاتي نابع من شغفنا بدراسة المرقي العقاري منذ ان درسناه في سنة اولى ماستر حيث تشكلت لنا الملامح العامة لهذه الدراسة ومازاد في تصميمنا هو تشجيع بعض الاساتذة، وثانيها اعتبار هو قلة الدراسات التي تطرقت له نظرا لحداثته وهذا ما دفعنا لاختيار هذا الموضوع وجعل هذا العمل المتواضع بمثابة مرجع يعتمد عليه أي طالب علم ومساهمة في تطوير البحث العلمي.

وتبدو أهمية الترقية العقارية ايضا في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص لإنجاز سكن وتمويله من خلال جعل المحيط التنافسي يؤدي الى تحسين مستوى السكنات سواء من حيث الكم او من حيث نوعية البناءات ، والى جانب ذلك فان نشاط الترقية العقارية يقوم على التوجيه تدخل الدولة نحو كل الفئات الاجتماعية المحرومة والمتوسطة الدخل .كذلك تؤدي الى تنويع في صيغ العروض السكنية لتستوعب كل فئات المجتمع فيكون بذلك عرض السكن في مستوى قدرات كل الفئات ،ونظر للأهمية التي يكتسبها في معالجة ازمة السكن وكذلك حجم المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع في الجزائر هذا ما دفعنا الى

البحث الموسوم بالمرقي العقاري في التشريع الجزائري أي هو البحث في الاحكام القانونية المنظمة له.

ويرجع الهدف من اختيار الموضوع هو إبراز صورة للتنظيم الذي يخضع له المرقي العقاري في القانون الجزائري وماله من فضل على واقع الترقية العقارية مما يوفر جو من الائتمان على التعاقد مع المرقي العقاري ولضمان إنجاز المشاريع السكنية في امن وعرض لائق باعتبار هو المحرك الاساسي لنشاطات الترقية العقارية، كذلك التعرف على أسباب عدم فعالية هذه المهنة وعدم تطورها رغم حاجة المجتمع لحل أزمة السكن الخانقة.

قد اعتمدنا في دراستنا في لهذا الموضوع على بعض الدراسات السابقة حول موضوع الترقية العقارية بشكل عام حيث ارتكزت على المرقي العقاري.

وعليه طرحنا الاشكالية التالية:

ما هو النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري؟

وللإجابة على هذه الاشكالية تم الاعتماد على المنهج التحليلي لتحليل ما تتضمنه النصوص القانونية من احكام، الى جانب المنهج الوصفي من خلال الولوج في الموضوع وجزئياته وتفسير النصوص القانونية بطريقة علمية.

اعتمدنا خطةُ ثنائية التقسيم متكونة من فصلين، بتخصيص الفصل الأول لمركز المرقي العقاري الذي يشتمل على مبحثين يتمحور اولهما حول الإطار القانوني للمرقي العقاري والثاني حول ممارسة مهنة المرقي العقاري.

اما الفصل الثاني المخصص لنشاط لمرقي العقاري ومسؤوليته فقد انصب المبحث الاول على نشاط المرقي العقاري وفي المبحث الثاني تم التركيز على المسؤولية التي تقع على عاتقه.

وأخيرا اختتمنا موضوع بحثنا بخاتمة التي تكون حوصلة لأهم النتائج المتوصل إليها وأهم الاقتراحات المستخلصة من دراسة هذا الموضوع.

الفصل الأول

المركز القانوني للمرقي العقاري

المرقي العقاري مهنة مقننة ومنظمة في إطار القانون 04/11 ومن بين اهداف القانون 04/11 هو وضع قانون أساسي للمرقي العقاري ولذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم مهنة المرقي العقاري

وتبعا لذلك سنقسم هذا الفصل الى النحو التالي حيث خصصنا المبحث الأول للإطار القانوني للمرقي العقاري

والمبحث الثاني خصصناه لأحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري

المبحث الأول: الإطار القانوني للمرقي العقاري

إذا كان نشاط الترقية العقارية يتمثل في مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية، فإن هذه العمليات قد يشترك في تحقيقها عدة اشخاص وعليه سنحاول تحديد الإطار القانوني للمرقي العقاري في ثالث مطالب المطلب الاول: ندرس تعريف المرقي العقاري والمطلب الثاني: نتناول فيه تمييز المرقي العقاري عن أصحاب المهن المشابهة له كما خصصنا المطلب الثالث: للطبيعة القانونية للمرقي العقاري

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري

ان الشخص الذي يقوم بنشاط الترقية العقارية يعتبر مرقياً عقارياً، وبما ان الترقية موضوع المرقي العقاري، تبعا لذلك سندرس تعريف المرقي العقاري في فرعين، الفرع الأول سندرس تعريف المرقي العقاري وفي الفرع الثاني سندرس التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري في التشريع الجزائري

مهنة المرقي او المتعامل في الترقية العقارية كما سمّاها المشرع الجزائري أحيانا مهنة حديثة الظهور سواء من ناحية الممارسة الميدانية او من ناحية التنظيم القانوني لها لذلك لا نجد تعريفا مستقرا خصوصا النصوص القانونية.

في القانون 07/86 عرفت المادة 02 الترقية العقارية بانها: " بناء عمارات او مجموعة تستعمل في السكن أساسا وتشمل بصفة ثانوية على محالات ذات طابع مهني تجاري تقام على أراضي خاصة ومقتنيات عارية او مهنية واقعة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن ان تخصص العمارات او مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية او للبيع او للإيجار وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها واحكام هذا القانون " [1]

كما عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 03 الفقرة 14 في قانون 04/11 بانه: " كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة او ترميم او إعادة تأهيل او تجديد او إعادة هيكلة او تدعيم بنيات تتطلب أحد هذه التدخلات او تهيئة الشبكات قصد بيعها او اجارها " [2]

وعليه وفقا لما نصت عليه المادة 03 الفقرة 14 من القانون 04/11 بما ان المرقي العقاري قد يكون شخصاً طبيعياً او شخصاً معنوياً.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري.

للمرقي العقاري تعريف فقه وقضائي وهو كالنحو التالي :

أولا: التعريف الفقهي للمرقي العقاري

لقد عرف المرقي العقاري بأنه:

"المخصص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد إليها رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات الازمة "

وعرف كذلك على أساس دوره الإقتصادي بأنه

[1] عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة ال جزائر1 ،2014، ص 13

[2] القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخ في 2012/03/06

"الوكيل الإقتصادي الذي يتولى إنجاز بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم ملتقى الملكية "

في حين عرفه الفقيه الأجنبي بأنه "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تمثل نشاطه في إتخاذ المبادرة بعملية البناء العقاري وتنظيمها على المخططات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها بعناية، ووضع المباني وأجزاء المباني في يد مستعمليها"

وبالخصوص قد عرف الفقيه الجزائري المرقي العقاري بأنه

"كل شخص طبيعي أو معنوي يلزم بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية من أجل أنجاز أو تحديد أملاك عقارية مخصصة للسكن او لغرض حرفي او الصناعي او تجاري بغرض بيعها او تأجيرها او استعمالها لتلبية الحاجيات الخاصة "[1] كما عرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين " بأنه الشخص الطبيعي الذي يتولى مقابل اجر يتفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها اليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري ، وذالك للقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وابرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسن العقار تاما خاليا من العيوب "[2]

ثانيا:تعريف القضائي المرقي العقاري

نادرا ما نجد قراراً او حكماً صادراً عن الهيئات القضائية الجزائرية يعرف المرقي العقاري، وفي أحد القرارات الصادرة عن المحكمة العليا سنة 1991 تحت رقم 64728 المؤرخ في 1991/10/23 حيث جاء في منطوق القرار ما يلي: " قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من ان الخبرة المنجزة اظهرت انه ضامن للبناء، مع المقاول يكون قد أخطؤوا في تطبيق القانون".

---

[1] مصعور فاطمة الزهراء، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مذكرة شهادة ماجستير، عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة الجزائر01 ،2013-2014، ص05.

[2] عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء –شورطها-نطاق تطبيقها، الضامنات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسيوط، مصر،1987، ص 534

ان هذا القرار لم يتضمن تعريف المرقي العقاري وهذا ما جعل نستأنس بأنه اعفى على ديوان الترقية وتسيير العقاري العام الترقية العقارية.

وبالرجوع الى القضاء الفرنسي نجد حكماً صادراً عن محكمة التعقيب لا سان في 1995/03/12 تناول مهام ودور المراقب العقاري في الترقية العقارية، في تأسيس شركة بناء للقيام بالخطوات اللازمة للحصول على التراخيص الإدارية والقروض البنكية وبيع الحصص للمشترين، والقيام بمهام رب العمل وبكل العمليات المتعقلة ببناية العقار.

غير ان التعريف الواضح والدقيق ظهر بعد صدور قرار عن مجلس القضاء بباريس 1969/06/12، الذي عرفه واستد عليه في صدور عدة قرارات فيما بعد، حيث جاء فيه " كل شخص طبيعي او معنوي يبادر مباشرة او عن طريق شركة مخصصة البناء او اقناء عقار او جزء من عقار مخصص للسكن او البناء [1]

المطلب الثاني: تمييز المرقي العقاري عن أصحاب المهن المشابهة له

بما ان المرقي العقاري يتدخل في نشاط الترقيةالعقارية، فله عدة اشخاص في المهنة المشابهة له، وعلى ضوء هذا المبدأ سنحاول من خلال هذا المطلب تمييز المرقي العقاري عن أصحاب المهن المشابهة له ولقد قسمنا المطلب الى فرعين :خصصنا الفرع الأول لتمييز المرقي العقاري عن المقاول والمطلب الثاني خصصناه لتمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري.

الفرع الأول: تمييز المرقي العقاري عن المقاول.

لم يضع المشرع الجزائري قانوناً مستقلا ينظم مهنة المقاول رغم انه كذلك من بين المتدخلين الأساسيين في عملية البناء كما ان الدور الذي يقوم به في هذا المجال لا يقل أهمية عن دور المهندس المعماري ، لكنه نظم عقد المقاولة في التقنين المدني طبقا للمادة 549 بانه " المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين ان يصنع شيئا او يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به الآخر " وعرفه الفقهاء بانه الشخص الذي يعهد اليه في إقامة المباني او المنشأة الثابت الأخرى

[1] سالمي عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص، في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جماعة يحي فارس،2011-2012، ص 13.

بالبناء أو " هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء اجرة معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناءات الانشاءات كإقامته او تعديله او ترميمه او هدمه " [1] كما عرفه أيضا بانه شخص طبيعي او معنوي مهمته الاصلية انجاز المشروع وفقا للمخططات الموضعية مسبقا و للشروط التعاقدية المتفق عليها لكن بصدور القانون رقم04/11 عرف المشرع المقاول في المادة13/03 منه بأنه ، " [2]كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفة حرفية او مؤسسة تملك المؤهلات المهنية " حيث كانت تخضع العلاقة بين المقاول والمرقي العقاري في السابق الى القواعد العامة وجاء هذا القانون لتنظيم العلاقة بينهما

وانطلاقا من هذه التعريفات:

يتشابه المرقي العقاري والمقاول ان كليهما يلتزمان بتحقيق نتيجة كما ان كليهما يتحملان مسؤولية العشرية بصفة تضامنية.

في حين يختلفان كون ان المرقي العقاري لابد ان يكون شخصاً طبيعياً او معنوياً،عاماً او خاصاً وطنياً فقط أي لا يمكن في أي حال بالإضافة انه له صفة التاجر ويخضع للقانون التجاري، وتكيف اعماله التجارية بحسب الموضوع.

-ان المقاول يمكن ان يكون شخصاً طبيعياً او معنوياً عاماً او خاصاً، وطنياً او أجنبياً يخضع للقانون المدني.

-بحيث صنف المشرع الجزائري عقد المقاولة بانه من العقود الواردة على العمل.

- وكذلك يختلفان في ان المرقي العقاري يتولى زمام المبادرة والعناية لإعداد المشروع العقاري.

-في حين ان المقاول يتولى تنفيذ المادي للمشروع فقط

---

[1] مقراني سارة، مسؤولية التضامنية، عقد الترقية العقارية على ضوء احكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، تخصص العقود المسؤولية، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة يوسف بن خدة،الجزائر،2016-2017، ص 31

[2] لكرون سيد احمد، تنظيم والترقية العقارية في إطار القانون 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فروع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، 2013-2014، ص 23

الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعمري

يطلق مصطلح المهندس المعماري على الشخص متحصل على شهادة من كلية الهندسة المعمارية،تثبت تخصصه في هذا المجال وهو يمارس مهنته غير تجارية يجمع فيه بين صفة المهني وصفة الفنان لكن يغلب عليها الطابع الفكري او الذهني او الترجمة للكلمة الفرنسية" architecte " ذات الأصل الاغريقي اذ يعبر عنها بـ" architecture"

وهي تتكون من شقين" archi» الهيمنة والرفعة بمعنى السيد الرب والثاني"tecture " وتعني العامل.[1]

وذلك طبقا للمادة 09 من مرسوم تشريعي رقم 94 /07 " المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري مصطلح صاحب العمل وعرفته بانه كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء ومتابعته «.

وطبقا للمادة 02 من المرسوم نفسه نصت على أن " هي تعبر عن مجموعة المعارف والمهارات المتجمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها " [2]

فانطلاقا من التعريف نلاحظ ان المرقي العقاري والمهندس المعماري يتشابهان من حيث شروط الالتحاق بالمهنة بحيث لابد للمرقي العقاري ان يحصل على الاعتماد في الجدول الوطني للمرقين العقارين، اما بالنسبة للمهندس المعماري يجب ان يكون مسجلاً في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين. كما ان المهندس المعماري والمرقي العقاري كلاهما يخضعان للأحكام المسؤولية العشرية.

في حين يختلفان في نقاط وهي كالنحو التالي:

-المهندس المعماري هو شخص طبيعي يعتمد دائما في عمله على مجهوده الذهني اما بالنسبة للمرقي العقاري قد يكون شخصاً طبيعياً او معنوياً عام او خاصاً.

---

[1] مقارني سارة، مرجع سابق، ص24-25.

[2] مرسوم تشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 1994/05/18، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة، الجريدة الرسمية عدد 32، الصادر 1994/05/25، المعدل والمتمم

-يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم ويشير على حسن تنفيذها، المرقي العقاري يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا اشغال انجاز المشروع العقاري.

- المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك او من يمثله قانونا، اما المرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسة لإنجاز المشروع وليس بتكليف من الغير.

-المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية، على عكس المرقي العقاري يعتبر تاجرا ويكيف عمله بانه تجاري بحسب الموضوع.[1]

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري

سيتم تصنيف الطبيعة القانونية للمرقي العقاري بحسب تطور الترقية العقارية في الجزائر.

وعليه سندرس الطبيعة المدنية للمرقي العقاري للفرع الأول والفرع الثاني سندرس فيه الطبيعة التجارية للمرقي العقاري

الفرع الأول: الطبيعة المدنية للمرقي العقاري

في ظل القانون رقم 86/07 اعطى المشرع الطبيعة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشيا مع سياسة الدولة والتي كانت تهدف من وراء عمليات البناء التسديد للقضاء على ازمة السكن لا البناء من اجل البيع او تحقيق الربح.

إذ كان ينظر الى عمليات البناء وفقا لأحكام القانون المدني كما أبقي المشرع على الطابع المدني بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/03 على عمليات البناء والتسديد المخصصة لتلبية الحاجيات الخاصة او حاجات المشاركين[2].

والمقصود هنا في الترقية العقارية الأشخاص الذين يقومون ببناء او التشييد لغرض البيع.

---

[1] بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية:" دراسة تحليلية " ،دار الهدى للنشر 2011 ن ص 54

[2] بوستة ايمان، مرجع سابق، ص 56

الفرع الثاني: الطبيعة التجارية للمرقي العقاري

طبقا لما نصت عليه احكام القانون 04/11 اعتبر المشرع الجزائري المرقي العقاري تاجرا بحيث نص في المادة 19 على ان " يسمح لكل شخص طبيعي او معنوي مؤهل للقيام بأعمال تجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و18 أعلاه وطبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"

وعليه من خلال هذه المادة قد اخذ المشرع الجزائري بالأهلية التجارية بحيث ان يبلغ المرقي العقاري سن 19 سنة حسب المادة 40 من القانون المدني التي تسمح لكل شخص بالغ سن الرشد متمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه بمزاولة التصرف القانوني كما نجد المشرع الجزائري قد اضفى الصفة التجارية على المرقي العقاري من خلال المادة 04 فقرة 01 من القانون 04/11 على انه:

" يرخص للمرقين العقارين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية ".

ومن خلال هذه المادة 58 من القانون نفسه اعتبر المشرع الجزائري المرقي العقاري تاجرا بحكم اخضاعه لنظام الافلاس والتسوية القضائية الذي ينص على ما يلي: " في حالة الإفلاس والتسوية القضائية للمرقي العقاري قام بالبيع على التصميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنيين ..."[1].

وحسب المادة 02 فقرة 03 من الامر 59/75 الاعمال التي يقوم بها سواء كانت بناء او ترميماً او إعادة الهيكلة او إعادة التأهيل او التجديد[2].

[1] مادة 04-19-58 من القانون 04/11، مرجع سابق

[2] **أمر رقم 75 / 59** –**مؤرخ** في 20 رمضان عام 1395 الموافق **26سبتمبر** سنة **1975**يتضمن القانون التجاري، مادة 02

وفي حالة انجاز المشاريع العقارية من اجل تلبية حاجته الخاصة يكتسي المرقي العقاري الصفة المدنية وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 14 من القانون 04/11.[1]

ونجد في مواد القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية 13-14-15: على ان المشرع الجزائري اضفى الصفة المدنية على المكتسب في احدى عمليات الترقية العقارية، لأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات، وذلك فإن القائم بالترقية العقارية لا يمكن ان يكون تاجرا[2].

[1] المادة 14 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق

[2] مواد 13-14-15، من القانون 86 /07، مرجع سابق

المبحث الثاني: احكام ممارسة مهنة المرقي العقاري

بعد ما حاولنا من خلال المبحث الاول التعرف على المرقي العقاري ومعرفة طبيعته القانونية سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق الى احكام ممارسة مهنته.

وتجسيدا لذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب حيث يتضمن المطلب الاول انواع المرقي العقاري والمطلب الثاني نبين فيه شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري أما المطلب الثالث نتطرق إلى حقوق والتزامات المرقي العقاري.

المطلب الأول: أنواع المرقي العقاري

يختلف الاشخاص القائمون بالترقية العقارية بحسب اختلاف طبيعة نشاطها فمن خلال تحديد مفهوم المرقي العقاري استخلصنا أنه قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً ومن البديهي ان الشخص الطبيعي لا يمكن أن يكون شخصا عاماً، بخلاف الشخص المعنوي الذي يكون شخص عاما أو خاصاً، طبقا للمادة 11 من القانون11/ 04، ومنه نستنتج ان هناك صنفين للمرقي العقاري، مرقي عقاري عام وسوف نتطرق له في الفرع الاول، اما المرقي العقاري الخاص فنتطرق له في الفرع الثاني

الفرع الاول: المرقي العقاري العام

يتمثل المرقون العموميون بصفة أساسية في الجماعات المحلية (الولاية، البلدية)، دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، وهذا ما سنتناوله كالتالي:

أولا: الجماعات المحلية:

تتمثل الجماعات المحلية في الولاية والبلدية، حيث نص المادة 119 من قانون04/11"الذي يتعلق بالبلدية توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية، في الترقية العقارية،كما تبادر

أو تساهم في ترقية برامج السكن وتشجع وتنظم كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة ترميم المباني أو الأحياء "[1]

كما نصت المادة 100 من القانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية بأنه " يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يساهم في إنجاز برامج السكن «.

بالرجوع إلى نص المادة 01/06 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، نجد أنه يتولى إنجاز عملية الترقية العقارية الجماعات المحلية طبقا للقانون المعمول به أي كل من الولاية والبلدية ، فكانت عملية الترقية العقارية مقيدة باعتبار الجماعات المحلية المتعامل الوحيد في الترقية العقارية ، لكن بإ صدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري نجد انه قد تراجع دور الجماعات المحلية في إنجاز عملية الترقية العقارية وذلك بتقليص دورها وباعتبار المتعامل في الترقية العقارية تاجرا وفتح المجال أمام المبادرة الخاصة ببروز مهنيين متخصصين في هذا المجال ، بالتالي تعد للبلدية القدرة على تنظيم و تأطير عملية الترقية العقارية بعدما كانت محتكرة من قبلها ومع ذلك مازالت الولاية والبلدية تقوم ببعض العمليات المتعلق بالترقية العقارية.

ثانيا: دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI

انشأت هذه الدواوين بموجب قانون رقم 63/74 المتضمن إحداث وتحديد القانون الاساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري ، ففي هذا الامر اعتبر المشرع ديوان الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتمارس نشاطها تحت وصاية الوالي ، لكن بموجب الأمر 93/76 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية والسير العقاري ، اعتبره مؤسسات عمومية ذات طابع إداري

[1] القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 صادرة بتاريخ 2011/07/03.

تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي تخضع لرقابة الوالي الذي يعمل كمندوب للحكومة ، وبعدها صدر المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05"[1].

المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير العقاري، الذي بموجبه تم تحويل الطبيعة القانونية والاستقلال المالي، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم إصدار المرسوم رقم 174/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية التسيير العقاري اعتبرها المشرع مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية ،بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن لاسيما الفئات الاجتماعية المحرومة ،كما يكلف بأعمال الترقية المبنية وللإنابة على اي متعامل من خلال الإشراف على المشاريع المسندة إليه ،والتي تعتبر نشاطاً ثانوياً بالنسبة للديوان لهذا عمليا اقتصر دوره الأساسي منذ نشأته على الترقية غير مبنية ، كما يقوم الديوان بصيانة وترميم الاملاك العقارية ، إضافة إلى ذلك يقوم إنجاز السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي ، وكذا جرد العمارات المكونة للحضيرة الوطنية التي يسيرها ، كما يراقب مراعاة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الموجودة بهذه العمارات[2].

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL:

أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، وتنشا هذه الوكالة في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وتقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية

[1] بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون الخاص، فرع قانون المدني الأساسي كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016-2017، ص 22.

[2] مرسوم تنفيذي رقم 148/91، المؤرخ في 1991/05/12 ن المتضمن، احداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 1991/05/21.

المعنوية والاستقلال المالي، وتمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، يقع مقرها بالجزائر العاصمة، وتعتبر تاجرة في علاقتها مع الغير[1].

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 يتمثل هدف الوكالة من هذا المرسوم فيما يلي:

-" ترويج السوق العقارية وتطويرها.

-تأطير لأعمال الآتية وتنشيطها

-القضاء على السكن لغير صحي

-تغييرالبيئة الحضرية

- إنشاء مدن جديدة

-إعداد اساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها

-تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية [2]"

رابعا: المؤسسة الوطنية للترقية العقاريةENRI :

وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الذي لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي أو الإيجاري السكن الاجتماعي المدعم وتختص المؤسسة العمومية الاقتصادية هاته بما يلي:

. اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتناء اية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على

[1] المادة 01-03-05 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي، سبق ذكره.

أن تكون مخصصة للبيع ناهيك عن تسيير الاملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير[1].

ولقد تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية حل مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF التي أنشئت بموجب مرسوم رقم177/84 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، كما أنها كانت تكيف بأنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

ولقد لعبت دورا مهما في الترقية العقارية في ظل القانون 07/86 بحكم تأهيلها إلى جانب دواوين الترقية والتسيير العقاري في إنجاز عمليات البناء آنذاك، وتهدف مؤسسات ترقية السكن العائلي إلى إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي[2].

وطبقا للمادة 03 من المرسوم رقم 177/84 فهي تتولى المهام التالية.

"جميع الاعمال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها سواء لدى المرشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة ، فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية لجمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية ،التكفل ببرامج السكن تقوم مؤسسة مختصة بتمويله المسبق في إطار اتفاقية بيع المساكن حسب شروط تمويلها ، اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك فيما يخص ، تنفيذ برامج تجهيز الاراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها طبقا للقانون المعمول به بالتعاون مع الجماعات المحلية ، تكوين جمعيات تعاونية عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا .

---

[1] العربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 31-32

[2] المرسوم التنفيذي رقم 177/84 المؤرخ في 1984/07/21، يتضمن حل الديوان الوطني للسكن الترقوي العائلي وتحويل اعمله واملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه،ج.ر، عدد 30، صادرة بتاريخ 1984/07/21.

التنازل عند الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات[1]."

الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص

تطبيقا لأحكام القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فإنه يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي او معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها كانت المبادرة الأولى لظهور مهنة المرقي العقاري في المجال الخاص إلى الدولة الفرنسية في إطار الجمعيات ، من خلال تلك التجمعات التي كانت تؤسس قبل سنة 1914 بشكل جمعية كطريقة للملكية المشتركة بحيث كانت تخص العائلات التي ترغب السكن في نفس المبنى لأنها تتعارف أو للتقارب بينهما ،ومن خلال هذا التنظيم أو الاتفاق يتلقى أحد الملاك في الشيوع وكالة لإبرام الصفقات وحراسة التنفيذ وعن طريق هذه الوكالة يقوم بشراء الأراضي و التعامل مع المقاولين ، في حين أن المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، لا يمكن الحديث عنه إلا بعد سنة 1993 أي بعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، والمرقي العقاري الخاص قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً [2].

أولا:المرقي العقاري شخص طبيعي

ينصرف مصطلح الشخص الطبيعي إلى كل إنسان أي كل كائن بشري أي كان لونه أو عرقه، حيث منحته مختلف القوانين الوضعية والشرعية الشخصية القانونية وهذا بمقتضى المادة25 من القانون المدني تبدأ تمام ولادة الإنسان حيا وتنتهي بموته، والجدير بالذكر أن ارتباط الإنسان بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية[3].

كما أن اكتسابها ينتج عنه جملة من الخصوصيات ومميزات الشخص الطبيعي.

---

[1] المادة 03 من القانون رقم 177/84، المرجعالسابق.

[2] سالمي عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري،مرجع سابق،ص 24

[3] جيلالي عجة، مدخل الى العلوم القانونية، الجزء 02، نظرية الحق، ، دار بربتي للنشر الجزائر،2009 ص 69.

وعلى هذا الاساس واستنادا إلى نص المادة 15/03 من القانون 04/11 «يعد مرقياً عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي ..."

وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 84/12 «يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتماد أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11"[1]

وبذلك فالشخص الطبيعي الذي يبادر بعمليات بناء جديدة او ترميم او اعادة تأهيل او تجديد او إعادة هيكلة او تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها يعتبر مرقيا عقاريا.

في حين لا يمكن الادعاء بهذه الصفة مالم يكن حاصلا على اعتماد من طرف وزارة السكن ومسجلاً في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقيين العقاريين كما أن ممارسة هذا الشخص الطبيعي من باب أولى أن يمارس مهنة المرقي العقاري[2].

ثانيا:المرقي العقاري شخص المعنوي

يراد بالشخص المعنوي بأنه مجموعة من الاشخاص يضمهم تكوين واحد لتحقيق هدف معين، أو مجموعة من الأموال مرصودة لغاية معينة يضفي عليها الصبغة القانونية، وهكذا ينشأ شخص جديد ينظر إليه القانون على أنه وحدة قائمة بذاتها مستقلة عن الأشخاص الطبيعيين، الذين يتكونون من مجموعهم أو يساهمون في نشاطه أو يستقدون منه ويسمى الشخص معنويا لأن ليس له كيان مادي وإنما له وجود معنوي فقط، كما يجب التنويه في هذا المقام أن الشخص المعنوي هو شخص قائم بذاته ومستقل كليا عن الأشخاص المكونين له[3].

وكذلك طبقا للمرسوم التنفيذي 84/12 المادة 02 " يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي او معنوي، يحوز الاعتماد..."

---

[1] المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ 2012/02/20، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقارين، ج.ر عدد 11، المؤرخ 2012/02/26.

[2] المادة 04 من القانون 04/11، مرجع سابق.

[3] عبد المجيد زعلان، المدخل لدراسة القانون ن النظرية العامة للحق، ط 02، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 153.

إن رصد جماعة أشخاص أو مجموعة أموال من أجل هدف مشترك غير كاف لإنشاء الشخص المعنوي، فلا بد من الاعتراف بميلاده من قبل السلطات المعنية وذلك من خلال احترام إجراءات معينة، وقد يأخذ الشخص المعنوي عدة أشكال، إما في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد EURL، أو في شكل عدة أشخاص في إطار شركة ذات مسؤولية المحدودة SARL كما يمكن أن يكون في شكل شركة التوصية بالأسهم أو شركة مساهمة SPA.[1]

هذه الشركات تكتسب شخصيتها القانونية بمقتضى المادة 549 من القانون التجاري، كما أن عملية القيد التي يتم بموجبها الاعتراف بالشخصية القانونية للشركات التجارية التي تتطلب حتما توفر شروطا محددة من كل المعنيين، لاسيما القانون الأساسي المثبت بعقد رسمي[2]، طبقا للمادة 324 مكرر 01 قانون مدني، هذا بالنسبة للشركات التجارية، أما عن الشركات المدنية فلا تكون محلا للدراسة باعتبار أن المرقي العقاري يأخذ صفة التاجر ويمارس عملا تجاريا بحسب الشكل، ولا تكتسب الشركة صفة التاجر إلا إذا كان غرضها تجاريا.[3]

وهذا ما يميز الشركات المدنية عن الشركات التجارية، هذه الشركات تأخذ صفة المرقي العقاري بحيث تبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وبهذا فإن هذه الشركات من حيث تأسيسها تخضع للقانون المدني استنادا إلى المواد من 416 الى 448 هذا القانون.

كما تخضع من حيث القواعد المنظمة لها إلى القانون التجاري وبحكم تخصصها في نشاط الترقية العقارية تخضع للقانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

---

[1] سهام مسكر، بيع العقار على التصميم في الترقية العقارية ،دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير ، سعد دحلب ، جامعة البليدة ، كلية الحقوق 2008/2007، ص 36

[2] على فلالي، نظرية الحق، دار هومة للنشر، الجزائر، ط 2011، ص 278.

[3] عمار عمور الوجيز في شرح القانون التجاري، ب.د.ط، دار المعرفة للنشر، 2000، ص103

أما الأشخاص المعنوية في شكل تعاونيات عقارية خاصة والتي كانت منتظمة بالأمر 92/86 المؤرخ في1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري هذه التعاونيات وفق أحكام المادة02 من هذا الأمر هي شركات أشخاص مدنية، ذات رأس مال متغير هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية سكن عائلي كما انها لا تكتسب صفة التاجر وتقوم بعمليات الترقية العقارية لتلبية الحاجات الخاصة او حاجات المشاركين في ذلك.[1] هذا الأمر الذي لم يصبح له وجود في الواقع وذلك بالغائه بموجب المادة 80 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترفيه العقارية والتي تنص على " تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم المؤرخ في اول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري المعدل والمتمم باستثناء المادة 27 منه وكذا احكام والأمر رقم 92/86 المؤرخ في23 اكتوبر 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري[2] "أ

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

لقد جاء القانون 04/11، ليعيد تنظيم مجال الترقية العقارية وقام بجعل مهنة المرقي العقاري مهنة مقننة تخضع في ممارستها إلى ضرورة استيفاء مجموعة من الشروط القانونية وذلك من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري، وهذا ما يدفعنا إلى تقسيم هذه الشروط إلى فرعين فنتطرق في الفرع الأول إلى الشروط العامة لممارسة المرقي العقاري أما الفرع الثاني فنتناول فيه الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقي العقاري.

الفرع الاول: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري

تتمثل الشروط العامة حسب القانون رقم 04/11 في الأهلية والحصول على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والتي سنبينها كالتالي:

[1] اسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البلدية، 2011-2012، ص82.

[2] المادة 80 من قانون 04/11، مرجع سابق.

أولا: الأهلية

في ظل القانون رقم 04/11 نجد أن المشرع الجزائري سمح لكل شخص معنوي أو طبيعي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3و18 منه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون وهذا ما نصت علية المادة 16 من نفس القانون.

وما نلاحظه أن المشرع الجزائري في ظل هذا القانون أكد على ما تم النص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بضرورة التمتع بالأهلية القانونية الكاملة وهذا ما نصت عليه المادة 6 أنه:" تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المادة 2و3و4و5أعلاه طبقا للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية القيام بأعمال تجارية."[1]

بشأن هذا الامر يقتضي الرجوع إلى أحكام القانون المدني كون أن القانون التجاري أحالنا لتوضيح سن الرشد للقانون المدني ، إلا فيما يخص الشخص الحاصل على رخصة خاصة من القضاء بناء على مجلس العائلة لممارسة الأعمال التجارية وهذا الأمر وفقا للمادة 40 من القانون المدني نجد أن كل شخص بلغ سن الرشد يتمتع بكل قواه العقلية ويكون كامل الأهلية يمكن له مباشرة حقوقه المدنية ، فكل من بلغ سن 19 سنة يعد أهلا لممارسة أعمال التجارة حسب القانون رقم 04/11 وهذا مالم يظهر هناك عوارض للأهلية ، كما تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أورد استثناء على الأشخاص القصر في ممارسة النشاط التجاري ، حيث نص على إمكانية ترشيده وهذا طبقا للشروط المنصوص عليها في القانون التجاري أنه يجب على القاصر المرشد أن يحصل على إذن من والديه او على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة في حالة توفي والداه أو عدم وجودهما يجب عليه أن يقدم هذا الإذن الكتابي مدعما بطلب التسجيل في السجل التجاري .

---

[1] المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري،المؤرخ في 1993/03/10، ج.ر عدد14، مؤرخة 1993/03/03"ملغى"

من خلال كل هذا يمكن ترشيد المرقي العقاري وهذا ما نص عليه المشرع في القانون 04/11 على أن أهلية المرقي العقاري مرتبطة بما هو منصوص عليه في القانون التجاري وذلك طبقا لنص المادة 19 من القانون 04/11.

ثانيا: الحصول على الاعتماد

إن حصول المتعامل العقاري على الاعتماد في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وفي ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، لم ينص على ضرورة الحصول عليه لممارسة مهنة الترقية العقارية، لكن بمجيء القانون 04/11 قام بوضع مجموعة من الشروط لممارسة مهنة المرقي العقاري من بينها الحصول على الاعتماد وهذا ما نصت 2/4 منه: " تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ".

فالحصول على الاعتماد شرط أساسي لممارسة مهنة المرقي العقاري، وبالتالي على المرقي الذي يلتمس اعتماد أن يتمتع بكامل حقوقه المدنية ليتمكن من الحصول عليه وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 21 من القانون 04/11.[1]

ويتم منح الاعتماد للمرقي العقاري طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وتنص على:" يتم تسليم اعتماد للمرقي العقاري، وفق الشروط المبينة أدناه، من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية ".

من خلال هذه المادة يفهم أنه لا يمكن اعتماد المرقي العقاري إلا بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في الواد 6و7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 والتي هي كما يلي:

[1] إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2014-2015، ص 40

1. بالنسبة للشخص الطبيعي:

. أن يكون عمره 25 سنة على الأقل

. أن يكون ذا جنسية جزائرية

. ان يتمتع بكامل حقوقه المدنية

. أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه

. أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية المهنية لنشاطاته

. أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط

2. بالنسبة للشخص المعنوي:

. أن يكون خاضعا للقانون الجزائري

. ان يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه

. أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك

. يجب أن تتوفر فيه الكفاءات المهنية كما هو محدد بالنسبة للأشخاص الطبيعية.[1]

زيادة على هذه الشروط يجب أن تتوفر لدى طالب الاعتماد أو تحويله، ويترتب تغيير الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير السير يؤدي إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، في هذه الحالة إذا اراد المرقي العقاري تجديد الاعتماد فما عليه الا تقديم طلب جديد وأن يستوفي الشروط اللازمة للحصول على الاعتماد.

[1] المرسوم التنفيذي 84/12، المؤرخ 2012/02/20، مرجع سابق.

ثالثا: التسجيل في السجل التجاري

فالمشرع الجزائري سمح لكل شخص طبيعي او معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بأن يمارس نشاط الترقية العقارية، فهذا الشرط خص به المشرع الأشخاص المتمتعين بصفه التجارة طبقا لأحكام القانون التجاري، المشرع الجزائري أقر حق ممارسة نشاط الترقية العقارية لكل شخص له سجل تجاري، وهذا نصت عليه المادة 1/4 من القانون 04/11:"يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية " وهذا ما يجعل هذا الشرط شرطاً أساسياً لممارسة نشاط الترقية العقارية[1].

رابعا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

لا يكفي اكتساب صفة التاجر كما كان من قبل للقيام بنشاط الترقية العقارية، بحيث لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط مالم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاري، وهذا عملا بنص المادة 23من القانون 04/11التي تنص على ما يلي «يتطلب منح الاعتماد وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بعد ترخيص لممارسة المهنة ..."

فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 12/84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين فنجد المادة 24 منه فسرت مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن[2]

ويتوج التسجيل في الجدول الوطني سلم المرقي العقاري شهادة تسجيل، كما يحدد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن، كما يجب أن يظهر الجدول الوطني بالنسبة لكل التجار ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء ،وهوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير

[1] إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 40-41.

[2] المادة 24 من المرسوم التنفيذي 12/84، مرجع سبق ذكره

. اي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون قد تعرض اليها

. التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري

فهذه العملية هي شرط يقوم به المرقي لممارسة هذه المهنة حيث أن التسجيل في الجدول له أثران، الانتساب الى الصندوق الوطني للضمان والكفالة ويمنع المرقي العقاري من ممارسة نشاط الترقية القارية حيث نصت المادة 25من المرسوم التنفيذي 12/84 فنجد أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقارين يعد بمثابة أمر ضروري من أجل الترخيص على ممارسة هذه المهنة،وإذا لم يسجل في الجدول ليس له الحق في ممارسة نشاط الترقية العقارية[1].

خامسا: توفر الموارد المالية

اشترط نظام الترقية العقارية أنه يجب على المرقي العقاري أن يكون يحمل في ذمته موارد مالية لإنجاز المشاريع العقارية ويعتبر شرط أساسي.

فبالرجوع إلى المرسوم التشريعي 03/93المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي ينص في المادة 09منه: " يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لاحد المشترين بناية أو جزء من البناية قبل إتمام إنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية "[2]

اما بصدور القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ايضا فرض توفر القدرة المالية لدى المرقي وهذا ما أثبته من خلال المادة 12 منه نصت على ما يلي:

" يجب ان يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع او الايجار، محترفون يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية "[3]

---

[1] مريم بودخاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2012-2013، ص 45

[2] مرسوم 03/93، المتعلق بنشاطات الترقية، مرجع سابق

[3] المادة 12 من قانون 04/11، مرجع سابق.

وبالرجوع الى نص المادة 2من المرسوم التنفيذي 84/12" يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار الموارد المشكلة من:

- الموارد الخاصة للمرقي العقاري

- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري

- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية فيإطار عقد البيع على التصاميم [1]" ، فيجب على المرقي ان يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه العقاري، حيث ان هذا الاثبات يتم بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

الفرع الثاني: شروط خاصة لممارسة مهنة المرقي العقاري

إضافة الى الشروط العامة نجد هناك شروطاً خاصة لابد من توفرها في كل ممارس لنشاط الترقية العقارية، هذا ما سنحاول تبيانه في النقاط التالية:

اولا: ان يتمتع المرقي العقاري بجميع حقوقه المدنية

إعمالا بنص المادة 21من القانون 04/11 انه يجب على المرقي العقاري الذي يلتمس اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية.

كما أشارت المادة 20 من نفس القانون أنه يمكن اعتبار مرقيين عقاريين من صدرت ضدهم أحكام من جريمة من الجرائم التالية:

. التزوير أو الاستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية

. السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الاموال والقيم أو التوريق

. النصب وإصدار شيك بدون رصيد، رشوة موظفين عمومين، شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي

[1] المادة 02 مرسوم 84/12، مرجع سابق.

. الجنح المنصوص عليها بموجب الاحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الاشخاص المشطوبون تأديبيا بصفة نهائية بسبب الاخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات "

يراد بالحقوق المدنية الحقوق المقررة لحماية الشخص او الفرد لتمكينه للقيام بأعمال يستفيد منها في حمايته مثل حق الملكيةوالحرية والمساواة[1]

ولقد منع الاشخاص المنصوص عليهم في المادة 20من القانون 04/11 من الانتساب الى مهنة المرقي العقاري هي استبعاد كل من يرتكب جريمة من جرائم الأموال من مزاولة مهنته

فالشخص الذي يرتكب جميع هذه الجرائم يصبح في نظر القانون غير أمين على حقوق المشترين وهذا دليل على حرص المشرع و إصراره على تطهير قطاع الترقية العقارية عموما، فمجال الترقية العقارية متاح لكل شريف يحترم أصول المهنة ويلتزم بتنفيذ التزاماته فلا مكان لمن يكون أمينا في تنفيذ التزاماته ولا يحترم تعهداته، وبهذا قد وفر المشرع الجزائري لمشتري العقار حمايته قبل إبرام العقد[2].

ثانيا: التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بضرورة الاكتتاب في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا يؤمن عجزه المادي أو إفلاسه .

تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/93 المتعلق بقانون المالية 1993، ويتمتع هذا الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويهدف هذا الصندوق الى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية وكل أشكال التسديد التي تكتسب طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين[3].

---

[1] محمد الصغير بعلي ، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم الجزائر، 2006، ص 101

[2] عياشي شعبان، عقد بناء بيع العقار على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011ص 110.

[3] المادة 131 من المرسوم التنفيذي، رقم 01/93، مرجع سابق.

كما أنه في القانون 04/11 يتوجب على المرقي العقاري المسجل لدى الجدول الوطني للمرقيين العقاريين من الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن و العمران ، وهو ذا طابع تعاوني ولا يهدف إلى تحقيق الربح مما يتبين لنا أنه وسيلة تستعملها السلطة الوصية لأجل إضفاء الشفافية والامان في المعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية ، فمهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عند التأمين في هذا الصندوق تمكن في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشتري للمرقي العقاري في إنجاز مشروع عقاري قصد بيعه قبل إنهائه ، يحل هذا الصندوق محل المشتري فيما يخص ديونه الموجودة لدى المرقي العقاري ، بالتالي يمكن لهذا الصندوق أن يكلف بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليه في هذا القانون طبقا للمادة 56 من قانون 04/11 منه فتأمين أمر إلزامي وعلى الموثق احترام ذلك وعدم إبرام عقود البيع دون وجودها ، لأنها تعد مخاطرة وقد يؤدي إلى خسارة أموال المشتري وعدم تحصله على السكن[1] .

[1] رحماني فايزة، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر -2004-2005، ص 44.

المطلب الثالث: حقوق والتزامات المرقي العقاري.

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت احتمالات المتدخلين في ممارسته، لذا يجب على القانون تنظيم هذا المجال وضبطه لكيلا يتعرض المفتنين من احتمالات المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية فجاء قانون 04/11 وذلك بتحديد حقوق والتزامات الطرفين ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات لذا خصصنا فرعين حيث ان الفرع الاول يتضمن حقوق المرقي العقاري أما الفرع الثاني التزاماته

الفرع الاول: حقوق المرقي العقاري

كون المرقي العقاري تاجرا فإن من أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني كما يمكن للمرقي طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية ومنه سوف نبينها كالتالي:

اولا: الحصول على المبلغ المتفق عليه

من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار.

فيتعين في عقد حفظ الحق على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري لا يتجاوز 20/ط من السعر التقديري للعقار

تنص الفقرة الثانية من المادة 27من قانون 04/11 ضمان مبلغ التسبيق يودع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية ، الا ان المادة 52 من نفس القانون تقتضي أنه يتعين لصاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري لكن لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب بأي تسبيق قبل توقيع عقد البيع ، ولقد جاء هذا الحكم لوضع حد للاحتيالات التي تظهر من قبل المرقيين العقاريين ، تلك الاحتيالات التي لا تظهر إلا بعد لجوء المواطنين الى العدالة لاسترجاع حقوقهم ، ومن أكبر هذه الاحتيالات هروب المرقيين العقاريين بأموال المواطنين ، ولا يعوض المواطن بأي دينار بسبب عدم وجود ضمان ماعدا إذا كان المرقي يملك قطعة أرض فيتم بيعها بالمزاد العلني

ويتم تقسيم المبلغ على عدد من المواطنين الى جانب بيع المرقي العقاري للعقار نفسه لأكثر من مقتني .

كما أن رفض المرقي العقاري لتوقيع عقود يأتي بالمكتتب إلى دفع مبالغ إضافية بسبب رغبته في الحصول على السكن في آجال محددة[1].

ثانيا: فسخ العقد

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعذارين (2) مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.

أما في عقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع المكتتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعذارين مدة كل واحد منهما 15 يوما يبلغان عن طريق محظر قضائي[2].

وبالنسبة لعقد الإيجار نرجع إلى أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار، حيث أن المرقي بصفته مؤجر يحق أن يرد على العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذ أبقاها المستأجر تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.

---

[1] سعيداني لوناسيججيغة ، جامعة تيزي وزو ، مداخلة بعنوان : المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري ، القانون رقم 04/11 ، مقدمة خلال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية بالجزائر ، من كتاب الملتقى .يومي 27و 28 فيفري 2012.

[2] المادة 32 من القانون04/11، مرجع سابق.

ويكون فسخ عقد الإيجار بقوة القانون في حالة هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا أثناء مدة الإيجار وينتهي أيضا بقوة القانون بانقضاء مدة الاستعمال وحق السكن[1].

الفرع الثاني: التزامات المرقي العقاري

إن هذه الالتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقي العقاري لحماية المقتني ويمكن حصر هذه الالتزامات كالتالي:

أولا: الالتزام بنقل الملكية

يعرف حق الملكية بأنه حق الاستئثار بالشيءباستعماله وباستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون كما عرفه القانون المدني في نص المادة 674 " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة "

وهو التعريف الذي أقرته المادة 27 من القانون 25/90 المعدل والمتمم والتي جاء فيها " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها "

وفقا للمادة 27 فإن المرقي العقاري ينقل للمقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني، وقد يرجع استعمال هذه المصطلحات في تحديد طبيعة الملكية المنقولة للمشتري الى رغبة المشرع في التمييز بين عقد بيع العقار المبني وبيع العقار في طور الانجاز.

حيث لا تنتقل الملكية للمقتني منقوصة لا من حيث عناصرها ولا من حيث محلها، وتنتقل له الملكية الكاملة التي يستجمع فيها السلطات الثلاث، سلطة الاستعمال، سلطة الاستغلال، سلطة التصرف[2].

---

[1] رتيبة بكاكرة، مريم احاج عمار، المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، 2017-2018، ص24.

[2] سمية بولحية، مقال بعنوان بيع عقود الأملاك العقارية وفق قانون 11 /04، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، العدد12،2017، ص24.

ثانيا: الالتزام بالضمان.

يلتزم المرقي العقاري كأي بائع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به، ولذلك ينبغي عليه أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

كما نصت المادة 49من القانون 04/11 على وجوب التزام المرقي بكامل مسؤولياته في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه من أجل ذلك مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

والتزام المرقي بالضمان يترتب عليه صورتان من الالتزامات تتمثل الأولى في ضمان المرقي بدفع أي تعرض يلحق بملكية المشتري، والثانية تتمثل في تعويض المشتري عما لحقه من ضرر في حالة التعرض[1].

ثالثا: الالتزام بالإنجاز

أشار القانون 04/11 إلى هذا الالتزام بموجب المادة 17: " يتولى المرقي العقاري مسؤولية ...وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري ..."

ويرتبط هذا الالتزام بعقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق باعتبارهما بيعان لشيء غير موجود على عكس البيع العادي الذي يكون فيه العقار منجزا قبل إبرام العقد، فلا يتم التسليم الا إذا كان العقار تام الإنجاز في المدة المحددة وتحدد هذه المدة باتفاق الطرفين والهدف من تحديد أجل الانجاز يتمثل في حماية المقتني من الضرر الذي يلحق به نتيجة مماطلة المرقي العقاري في إنجاز البناء محل الاتفاق في المدة التي تم تحديدها.

ويتوجب على المرقي العقاري إنجاز العقار وفقا للمعايير والقواعد المنصوص عليها قانونا مما يضمن سلامة ومتانة البناء، ويتجسد ذلك بتسليم شهادة المطابقة بعد إتمام الاشغال

[1] زراراةعواطف، التزامات المرقي العقاري، في عقد البيع بناءا على تصميم وفق قانون 04/11، ـــ مجلة الحقوق والحريات، إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة،2013، ص 90.

بصفة نهائية، ويكون المرقي العقاري ملزما بتسليم تلك الشهادة للمقتني قبل حيازته للبناية مادة39قانون04/11 [1].

[1] بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلبة الحقوق، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر 2013 -2014، ص 10.

الفصل الثاني:

نشاط المرقي العقاري ومسؤوليته القانونية

للمرقي العقاري نشاط وهو يشمل مجموع عمليات التي ساهم في انجاز المشاريع سواء كانت عمليات بيع أو إيجار أو تلبية الحاجيات الخاصة وإبرام العقود، ولذلك حرص المشرع على نزاهة المهنة وحماية حقوق المستفيدين في عقود الترقية العقارية بحيث وضع تأطيرا قانونياً ينظم هذه المهنة وعلاقته بالمقتني في حالة عدم تنفيذ التزاماته أو تنفيذها بشكل معيب أو يرتكب المرقي بعض المخالفات أو تجاوزات المتعلقة بنشاطه بما يترتب عليه مسؤولية ومنه تتنوع المسؤولية حسب تنوع التزاماته القانونية.

ومنه ارتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول يتضمن مهام المرقي العقاري أما المبحث الثاني: خصصناه لمسؤوليته القانونية.

المبحث الأول: مهام المرقي العقاري

إن نشاط الترقية العقارية يعد موضوع مهام المرقي العقاري، التي تشمل مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع والإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محالات ذات استعمال سكني أو مهني أو ذات استعمال حرفي أو اتجاري، كما أن للمرقي العقاري في إطار ممارسته لنشاطه يبرم عدة تصرفات قانونية والمتمثلة في العقود التي يبرمها " عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق".

أو بناء على هذا ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، بحيث المطلب الأول: تناولنا فيه مجالات تدخل المرقي العقاري والمطلب الثاني: العقود التي يبرمها أما المطلب الثالث: خصصناه للأجهزة المكلفة بنشاطه.

المطلب الأول: مجالات تدخل المرقي العقاري.

لقد أصبح مجال تدخل المرقي العقاري واسعا وذلك بعد صدور القانون 04/11 وهذا من خلال نص المادة 03 و15 منه، مما تبين لنا أن المشرع وسع من نطاق نشاط المرقي العقاري ليشمل عمليات أخرى ولم يحصرها في عمليات البناء والانجاز فقط.

يظهر نطاق تدخل المرقي العقاري في عدة مجالات سواء كانت رئيسية أو ثانوية.

وتبعا لذلك ارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول عالجنا فيه العمليات الرئيسية والفرع الثاني عالجنا العمليات الثانوية للمرقي العقاري.

الفرع الأول: العمليات الرئيسية للمرقي العقاري

يتولى المرقي العقاري القيام بعمليات تدعى برئيسة نظرا لأنها تحتل المرتبة الأولى في نشاطه.

كما أنها تشكل هذه لعمليات لب أعماله وجوهره وذلك بالرجوع إلى المكانة المهمة التي تحتلها وهي كالتالي:

أولا: عمليات البناء والانجاز

لقد عرفت المادة 03 الفقرة 01 من القانون 04/11 البناء على انه" كل عملية تشييد بناية أو مجموعة من البنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني " [1].

من خلال نص المادة نفهم أن المشرع الجزائري عرف عمليات البناء على أنها تشييد للبنايات حسب الغرض الذي تستعمل لذلك سواء للسكن أو التجارة أو للحرفة أو للمهنة.

كما اعتبرها المشرع المهمة الأساسية للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون 04/11 هي البناء الجديد من اجل البيع حيث تنص المادة 18 منه " يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقي الاوعية العقارية المخصصة حصرا للبناءأو للتجديد العمراني قصد بيعها" [2].

ثانيا:عملية التجديد

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلقة بالنشاط العقاري لم تعد مهام المرقي العقاري تنحصر في إنجاز مبني فقط كما كان عليه في قانون رقم 07/86 ولذلك راجع لأن عمليات البناء لم تعد كافية لنجاح النشاط العقاري بل امتدت إلى عملية تجديد الأملاك المبنية من قبل. وبمجيء القانون الجديد رقم 04/11 للترقية العقارية بقي الوضع على حاله فيما يخص عملية التجديد حيث عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 03 الفقرة 5"كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة عند الاقتضاء لإعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع "[3]

ثالثا: عملية التنسيق

عملا بنص المادة 17 من القانون رقم 04/11 فالمرقي العقاري يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة والتمويل وكذا تنفيذ أشغال انجاز

[1] المادة 03 الفقرة 01، قانون 04/11، مرجع سابق.

[2] المادة 18 من القانون 04/11، نفس المرجع.

[3] المادة 03 فقرة 05 من قانون 04/11، مرجع سابق.

المشروع العقاري سواء كانوا مهندسين أو مقاولين أو فنيين وكذا عقود توريد السلع والحصول على مختلف الرخص الإدارية للبناء أو التجزئة وما إلى ذلك من الرخص وتسيير المشاريع العقارية.[1]

الفرع الثاني: العمليات الثانوية للمرقي العقاري

إلى جانب العمليات الرئيسية والمهام الأولية التي يقوم المرقي العقاري بها نجد مهام ثانوية أي تكميلية يقوم بها والتي خولت له بموجب القانون 04/11 حيث وسع المشرع الجزائري من مهامه لتشمل كلا من عملية الترميم،التدعيم، إعادة الهيكلة، التهيئة.

اولا: عملية الترميم والإصلاح

عرف المشرع هذه العملية في المادة 03 من الفقرة 04 من القانون 04/11 " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98 المؤرخ في يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي "

من خلال نص المادة يفهم بان عملية الترميم العقاري تشمل على سبيل الحصر بنايات ذات طابع المعماري أي البنايات المعمرة وذات طابع تاريخي، لذلك لابد من احترام أحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.

أما عملية الإصلاح فقد عرفها المشرع من خلال المادة 03فقرة 03 بأنها " استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية، وتتعلق بأشغال الثانوية "

حسب نص المادة الإصلاح تتعلق بأعمال صيانة لأجزاء من بناية وليست البناية بأكملها أي أشغال ثانوية.[2]

[1] المادة 17 من قانون، 04/11، نفس المرجع.

[2] رابحي فاطمة، رزقي طاووس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل احكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري، جامعة بجاية، 2016-2017، ص 57.

ثانيا: عملية التدعيم

لقد عرف المشرع الجزائري هذه العملية بموجب المادة 03فقرة 08من قانون 04/11 بأنها "كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من اجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة "

ويتضح من خلال هذا النص أن عملية التدعيم تهدف إلى أن تكون البناية تهدف الى ان تكون البناية مطابقة للقوانين والتنظيمات الجديدة المتعلقة بالترقية العقارية وحماية البيئة وقيام بناء عمراني سليم بعيدا على البناء الفوضوي، محترما لقواعد ومخططات التهيئة والتعمير ومستجيبا بذلك لمتطلبات النظام العام العمراني.

ثالثا: عملية إعادة التأهيل وإعادة الهيكلة

يقصد بعملية إعادة التأهيل إرجاع البناية أو البنايات إلى الحالة التي كانت عليها ولقد عرفها المشرع من خلال المادة 06من القانون رقم 04/11 التي تنص على ما يلي " إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية او مجموعة من اجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسب شوط الرفاهية، واستعمال تجهيزات الاستغلال "[1]

أما عملية إعادة الهيكلة فقد نصت عليها المادة 03الفقرة 07 من نفس القانون " يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لمتجزئات أو خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصص من اجل استعمال آخر "[2]

وكل هذه العمليات تخضع إلى ترخيص إداري مسبق عملا بنص المادة 6 من قانون 04/11.

كما أن عملية البناء تستوجب احترام قواعد ومخططات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي) لابد أن تتوفر عل العقود والرخص السابقة والمطلوبة والتي يجب أن تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع

[1] المادة 06 من القانون 04/11، مرجع سبق ذكره.

[2] المادة 03 فقرة 07 من قانون 04/11، نفس المرجع.

الطبيعية ومحيطاتها المجاورة وتحترم الاقتصاد العمراني، هذا ما أكدته المواد 5و11و من القانون 04/11.

كما تضيف المادة 10 من نفس القانون ضرورة احترام الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

وتعتبر مهمة توفير الوعاء العقاري بالنسبة للمرقي العقاري من المهام الأساسية سواء من اجل تشيد بناء لبيعه او في طور الانجاز عملا بنص المادة 15 من الفقرة 02 من نفس القانون بنصها "... اقتناء وتهيئة الأرضيات من اجل البناء "

المطلب الثاني: العقود التي يبرمها المرقي العقاري

قسم المشرع عقد بيع عقارات في طور الانجاز إلى نوعين هما عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق بحيث نقسم هذه العقود إلى فرعين الفرع الأول نبين فيه عقد البيع بناءا على التصاميم والثاني خصصناه لعقد حفظ الحق.

الفرع الأول: عقد البيع بناءا على التصاميم

إن المشرع الجزائري بصدور القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جاء بتعريف لعقد البيع بناءا على التصاميم من خلال المادة 28منه وبالتالي سوف نتعرف على عقد البيع بناء على التصاميم فقهيا وقانونيا.

أولا/ التعريف الفقهي لعقد البيع بناءا على التصاميم:

حاول بعض الأساتذة في القانون تعريف عقد البيع بناءاعلى التصاميم نذكر الأستاذ الاودن عرفه بانه " ذلك العقد الذي يرد على عقار محل لم يتم إنشاؤه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد الممتلك "البائع" بإنشاء عقار معين أو "وحدة معينة " وفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار الى المكتتب وتسليمه إياه ..." أي المتملك "المشتري "في

المستقبل في المقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له وهنا نفترض بداهة أن يكون المملك"البائع"مالك للمبيع، وملتزما بالبناء"[1]

كما عرف على انه " عقد رسمي يقع على عقار في طور الانجاز، يشترط تقديم ضمانات التقنية والمالية الكافية من المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع، الذي يلتزم بتشييد البناية في الأجل المتفق عليه، وتسليمها للمستفيد بصفته المشتري الذي يدفع التسبيقات والدفعات المجزأة على مراحل تقديم الانجاز مخصومة من ثمن البيع، وتحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق "

من التعريف نجد أن عقد البيع بناء على التصاميم يختلف عن عقد البيع العادي خاصة من حيث الحيازة والاستغلال التي لم تتم إلا بعد الآجال المحددة.

ثانيا: التعريف القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم

هو عقد نهائي يتم بموجبه نقل حقوق المرقي العقاري على الأرض وملكية الأرض وملكية البناء المقررة انجازه أو في طور الانجاز فور إبرام العقد، ولا تنتقل الحيازة الفعلية الا بعد إتمام عملية البناء وتسليمه للمشتري، مقابل دفع هذا الأخير لثمن البيع على دفعات تبعا لتقدم أشغال البناء، وقد حدد المشرع ضمن نموذج عقد البيع على التصاميم مراحل الدفع ونسبها.

عرفه المشرع بموجب المادة 28 من القانون04/11 " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي لفائدة المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز، يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم "[2]

[1] مسكر سهام، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 08.

[2] مريم بودخاني،صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره ص 63.

ثالثا: خصائص عقد البيع بناءا على التصاميم

يشترط لانعقاد عقد البيع على التصاميم كما في سائر العقود الأخرى توفر مجموعة من الخصائص وهي كالتالي :

1. عقد ناقل للملكية:

يعد عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية، وفق نص المادة 28 من ق 04/11 فان هذا العقد يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات لفائدة المكتتب، وتنتقل الملكية فيه بشكل فوري بنسبة لحقوق الأرض وماعليها من منشآت إذا وجدت، وبشكل تدريجي بالنسبة للمباني التي سيتم إنشاؤها تبعا للتقدم في الأشغال.

2. عقد شكلي:

إن الشكلية في العقود تهدف إلى حماية الأطراف المقبلة على إبرامها وتنبيهها إلى أهمية العقد، ولهذا فان المشرع بموجب نص المادة 34 من ق 04/11 اخضع عقد البيع على التصاميم للرسمية وللشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار لدى المحافظة العقارية، ويتعلق الأمر هنا بالبناء ذاته وكذا الأرضية التي تشيد عليها

3. عقد ملزم لجانبين:

وفقا لأحكام المادة 55 من القانون المدني، فان العقد يعد ملزما لطرفين متى تبادل الطرفان المتعاقدان الالتزام بعضهما البعض، وتطبيقا لهذه القاعدة فان عقد البيع على التصاميم يعد من العقود الملزمة للجانبين لتضمنه التزامات تقع على عاتق المرقي العقاري منصوص عليها في المواد من 42الى 49 من ق04/11، والالتزامات مقابلة لها تدفع على عاتق المكتتب منصوص عليها في المواد من 50الى 53 من نفس القانون[1].

4. عقد معاوضة:

[1] طيب عائشة، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04/11، دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية،العدد 13، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011-2012، ص 62.

أي أن كل متعاقد يأخذ مقابلاً لما يعطيه، وهو من العقود التي يكون نقل الحق فيها مقابل ثمن نقدي، لأن البائع يحصل على الثمن في مقابل المبيع، كما أن المشتري يحصل على المبيع في مقابل الثمن ويشترط في الثمن أن يكون جديا لا صوريا أو تافها حتى يعتبر العقد بيعا، تمييزا له عن العقود الأخرى من هبة ومقايضة.

5عقد محدد:

أي أنه ليس عقداً احتماليا فالتزامات وحقوق طرفيه تحدد وقت التعاقد ولا يتوقف مداها على ما سيؤول إليه الوضع بعد تنفيذ العقد، إذ لا يجازف في مطالبه البائع بالبناء وتسليم العقار، وكذلك يعلم البائع ما سيحصل عليه مقابل الوفاء بالتزام بناء العقار وتسليمه.[1]

6. عقد زمني:

عقد البيع على التصاميم يعد عقداً زمنياً وليس فورياً وذلك بالنظر إلى التزامات الأطراف فيه، إذ أن التزام البائع يتمثل في إقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة من الزمن، الذي لا يقوم بدفعه دفعة واحدة وإنما على شكل أقساط متتالية حسب تقدم البائع في أشغال البناء، وبالتالي فإن التزامات كل من البائع والمشتري ممتدة عبر الزمن وليست فورية ولهذا يعد عقد البيع على التصاميم عقدا زمنيا فوريا.[2]

الفرع الثاني: عقد حفظ الحق

سنحاول في هذا الفرع تحديد تعريف عقد حفظ الحق وتبيان خصائصه فيما يلي:

أولا: تعريف عقد حفظ الحق

[1] فاضلي ادريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام–العقد–الإرادة لمنفردة–الفعل المستحق للتعويض–اثراء بلا سبب – القانون، قصر الكتاب، الجزائر، 2006 -2008، ص 43.

[2] سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية، وفقا للبقا نون 04/11، مرجع سابق، ص 241 -242.

عرف المشرع عقد حفظ الحق في نص المادة 1/27 من القانون 04/11 " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فورا إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير "[1]

من خلال هذا التعريف نجد أن المشرع جعل هذا العقد بمثابة ضمان لتسليم المشتري للعقار فور الانتهاء من بنائه، ولكن بالنظر إلى المادة 31 من ذات القانون نجد أن المشرع لم يجعل منه عقداً نهائياً وإنما هو يسبق العقد النهائي الذي يحرر عند التسديد النهائي لسعر العقار.

عقد حفظ الحق جاء ضمن نص المادة هو عقد ابتدائي لابد أن يتبعه عقد نهائي أي أنه عقد غير ناقل للملكية إنما يحمي حقوق صاحب حفظ الحق في مواجهة المرقي العقاري، حيث يلتزم المرقي العقاري بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور الانجاز، لصاحب حفظ الحق الذي يقوم بدفع تسبيق مالي.

ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق

من خلال تعريف عقد حفظ الحق يمكن استخلاص أهم خصائصه والمتمثلة فيما يلي:

1. عقد ملزم لجانبين:

بالرجوع إلى القاعد العامة من خلال نص المادة 55من القانون المدني التي تنص على " يكون العقد ملزما للطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضها بعضا " [2]

إذن العقد الملزم لجانبين هو العقد الذي ينشئ التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، وبما أن عقد حفظ الحق حسب التعريف التشريعي له يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه وهما المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، حيث يلتزم الأول بتخصيص حق معين لصاحب حفظ الحق وإبرام عقد البيع النهائي فور إتمام البناء، ويلتزم الطرف الثاني وهو صاحب حفظ الحق بدفع

[1] المادة 27 من القانون 04/11، مرجع سابق.

[2] د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون لمدني الجزائري، الجزء 01 النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام والعقد والإرادة المنفردة، ط 04، دار الهدى للنشر الجزائر، 2007، ص 60.

التسبيق النقدي المتفق عليه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، فانه يعتبر عقدا ملزما لجانبين.[1]

2. عقد غير ناقل للملكية:

إن الأصل في العقود الابتدائية أنها غير ناقلة للملكية ، فهي تمهد فقط لإبرام العقود النهائية التي يترتب عليها نقل ملكية العقار ، وهذا ما يميز عقد حفظ الحق كونه لا ينقل ملكية العقار، بمعنى آخر أن هذا العقد لا يرتب أي اثر قانوني إلا إذا تحققت جميع الشروط والالتزامات المذكورة في عقد حفظ الحق ، والتي يترتب عليها قيام المرقي بإبرام العقد النهائي لا يرتب أي اثر قانوني الا اذا احترم فيه المرقي العقاري الشكليات والإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار ، وهو ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني التي أكدت على انه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار ، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تديره مصلحة شهر العقار [2] "

ووفقا لقانون 04/11 حيث نصت المادة 31 أن انتقال الملكية يكون عند التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ وإعداد عقد بيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به.

كما أن القواعد العامة لانتقال الملكية العقارية تفرض أن تخضع العقود موضوع نقل الملكية أو الحقوق العينية العقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان.[3]

3. عقد مكتوب:

بيع العقار المنجز الناتج عقد حفظ الحق يتم بموجبه عقد نهائي يتم إعداده أمام الموثق في الشكل الرسمي مشار إليه في المادة 31 من ق04/11 وهو ما يشترط في عقد حفظ الحق

---

[1] بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق ص 371.

[2] شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، 2014-2015، ص 168 -169.

[3] جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 56.

الذي يجب تحريره لدى موثق وقد حدد له نموذج بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/431 اعتبر عقد حفظ الحق ابتدائيا يشترط في البيع بأجل في ظل القانون 07/86 ووفقا المادة31 منه يحرر في شكل عرفي ويخضع لإجراء التسجيل لدى مفتشية التسجيل طبقا للتنظيم المعمول به.

وقد يرجع اشتراط تحرير عقد حفظ الحق في ظل قانون 04/11 في شكل رسمي لدى الموثق بسبب اشتراطه تضمنه لمجموعة من البنايات، بحيث يتأكد الموثق من توفرها وصحتها، ورد في نص المادة 30 في ذات القانون وتتمثل في أصل الملكية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا التاريخ ورخصة البناء.[1]

المطلب الثالث: الاجهزة المكلفة بنشاط المرقي العقاري

للمرقي العقاري أجهزة تسير نشاطه فنتعرف عليها في هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين الفرع الأول بعنوان لجنة اعتماد المرقيين العقاريين أما الفرع الثاني المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري .

الفرع الاول: لجنة الاعتماد المرقين العقاريين

تنص المادة 1/14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين على: " تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله تدعى في صلب النص {اللجنة}..."يترأس لجنة اعتماد المرقيين العقاريين ممثل عن الوزير المكلف بالسكن وتتكون من أعضاء".

ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية أو الجماعات المحلية

. ممثل عن الوزير المكلف بالمالية

[1] نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ العقود الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه، قانون خاصة، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2015-2016، ص 110.

. ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة

. ممثل عن الوزير المكلف بالسكن

. المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أو ممثله

. ويمكن للجنة أن تستعين بأشخاص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.[1]

يعين الأعضاء بقرار من الوزير المكلف بالسكن،بناءا على اقتراحات من السلطات التي ينتمون إليها، وذلك لمدة 3سنوات قابلة للتجديد في حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء يتم استخلاف وفقا لنفس الأشكال، وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن، مهام أمانة لجنة اعتماد المرقيين العقاريين.[2]

إن دور اعتماد المرقيين العقاريين هو إبداء رأيها بخصوص منح الاعتمادات وسحبها وبخصوص الطعون في حالة رفض منح الاعتمادات وكذا مختلف المواضيع المتعلقة بالاعتمادات ورأيها هو مجرد رأي استشاري والقرار الأخير هو للوزير المكلف بالسكن.

تجتمع لجنة الاعتماد بناء على الاستدعاء من رئيسها في دورات عادية،أربع مرات في السنة على الأقل ويمكن ان تجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها أيضا، بحيث ترسل استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال الذي يحدده رئيس اللجنة إلى الأعضاء قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع وفي الدورات العادية يمكن أن يكون الأجل اقل بشرط ألا يقل عن 8 أيام.[3]

لا تصح مداولات لجنة الاعتماد إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل،وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع اللجنة في غضون الثمانية أيام الموالية وفي هذه الحالة تصح مداولاتها مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين، وفي جميع الأحوال تتخذ قرارات اللجنة بالأغلبية البسيطة

[1] المادة 14 من مرسوم التنفيذ رقم 84/12، مرجع سابق.

[2] المادة 15 من نفس المرسوم السابق.

[3] المادة 19 من المرسوم التنفيذي السابق.

لأصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا وآراء اللجنة تتخذ إحدى صيغتين إما رأي بالموافقة، أو رأي بالرفض يكون معللا.

تدون مداولات اللجنة في محاضر، وتوقع من طرف الأعضاء وتسجل في سجل خاص وترسل المحاضر إلى الوزير المكلف بالسكن.[1]

الفرع الثاني: المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري

نتعرف عليه فيما يلي:

أولا: نشأته

أحدث مجلس على الأعلى لمهنة المرقي العقاري بموجب المادة 24 من قانون 04/11 يكلف على الخصوص فيما يلي:

. اقتراح كل التدابير من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية

. السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري

. إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطة العمومية، تحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم " دوره هو الآخر استشاري ".[2]

ثانيا: تشكيلته

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 386/13 المؤرخ في 19 نوفمبر 2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري،وتنظيمه،وسيره، حيث يرأس هذا المجلس الوزير المكلف بالسكن، ويظم تشكيلة واسعة من ممثلين عن وزارات وعدة مديرين عامين لعدة هيئات كصندوق الضمان والكفالة في الترقية العقارية، المرقيين العقاريين العامين مدراء بنوك ورؤساء، الغرفة الوطنية للموثقين، والمجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين، وأربع ممثلين للمرقيين

[1] المادة 20-21-22 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

[2] المادة 24 من القانون 04/11 م مرجع سابق.

العقاريين ومقاولان،أما أمانته تتولاها المديرية العامة المكلفة بالترقية العقارية في وزارة السكن أما اجتماعاته وقراراته ومدة عضويته محددة بالمرسوم.[1]

المبحث الثاني: مسؤولية المرقي العقاري.

من المتعارف عليه عموما أن مسؤولية المرقي العقاري هي الجزاء الذي يترتب على المرقي العقاري عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك.

وعليه ارتأينا أن نقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب في المطلب الأول سندرس المسؤولية المدنية للمرقي العقاري والمطلب الثاني سنعالج الجزاءات الإدارية للمرقي العقاري أما بالنسبة للمطلب الثالث خصصناه للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري.

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

حيث نص المشرع الجزائري في المادة 455 من القانون المدني: " بأن كل المهندسين المعمارين والمقاولين المسؤولين المسؤولية العشرية عما يحدث للبناء المشير من طرفهم خلال العشر سنوات ن تهدم كلي أو جزئي، وكذلك أوجبته المادة 49 من القانون 04/11 أن يلزم المسؤولية المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنهم.

وتبعا لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول: سنتطرق للمسؤولية المدنية العشرية وفي الفرع الثاني سنتطرق إلى المسؤولية العشرية.

الفرع الأول: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري

للمسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري طبيعة قانونية وشروط تقوم عليها وهي:

أولا: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري

لقد اختلف فقهاء القانون في تحديد طبيعة المسؤولية المدنية العشرية، بحيث يتجه اغلب الفقه الحديث إلى إضفاء الطبيعة العقدية لضمان العشري، وذلك لأن المعمري ملزم بهذا الضمان

[1] خشعي راضية، مسؤولية المرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017، ص 200.

سواء كان مقاول او مهندس لا يكون قد نفذ إلزامه ما لم يسلم البناء خاليا من العيوب إلى رب العمل[1].

وهذا هو رأي محكمة النقض المصرية، التي استقر رأيها أن مسؤولية المقاول والمهندس لا يمكن اعتباره مسؤولية تفسيرية وكذلك الحال بالنسبة للاجتهاد القضائي في الجزائر حيث اعتبرت المحكمة حال فصلها في أحد القضايا المعروضة عليها في موضوع المسؤولية العشرية في مجال الترقية العقارية انه تحميه القواعد المنصوص عليها في مرسوم تشريعي03/93 المتعلق بالنشاط العقاري" في إطار العلاقة التعاقدية المتوازية بين المرقي العقاري والمشتري"[2].

أما عن القانون الجزائري فبالرجوع إلى المادة 554 من القانون المدني الوارد تحت القسم الأول المعنون بالتزامات المقاول تحت الفصل الأول المتضمن عقد المقاولة ن وبعد استقراء المادة 25 فقرة 03 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، التي بموجبها المرقي العقاري خاص للمسؤولية[3].

كما أن القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية قد نص في مادته 45 على ما يلي "... يعد باطنا وغير مكتوب كل بند في العقد يهدف لإقصاء أو حصر مسؤولية أو الضامنات المنصوص عليها في التشريع، والتنظيم المعمول به أو تقييد مداها سواء حصر تضامن المقاولين الثانويين".

وعليه صار من الطبيعي التدخل للمشرع الجزائري في المجال العقدي وكذلك جاءت هذه المادة لتبين المسؤولية المدنية العشرية لا يجوز الاعفاء منها أو التخفيف من حدتها [4].

---

[1] عيادة مصطفاوي، الضمان العشري والضامنات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن دراسة منشورة في مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 6، جانفي2012، ص 267

[2] قرار الغرفة المنية المحكمة العليا، رقم 509321، المؤرخ :2009/1712.

[3] سالمي عيسى، الإطار القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 116.

[4] المادة 45 من القانون 04/11، مرجع سابق

ثانيا: شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري

يتوفر فيها شروط وهي كالنحو الاتي:

1-وجود عقد المقاولة:

حيث عرفت المادة 549 من القانون المدني عقد المقاولة بأنه: «عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا آو أن يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعامل الآخر"

كما أن الفقيه عرفه بأنه" عقد يعهد طرف فيه بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف الآخر لقاء اجر، ومستقل في إدارته وإشرافه "

وطبقا لهذ التعاريف نستخلص بأنه عقد رضائي كما أن المقاولة ترد على عمل مادي غير أنها تتميز عن عقد العمل وعقد الوكالة.[1]

2-وجود الضرر:

نصت المادة 554 من القانون المدني على انه" تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد، في حال زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء لما في قيام المسؤولية العشرية وهي:

-التهدم الكلي والجزئي للبناية.

-العيوب المهددة لسلامة البناء ومتانته.

- الأضرار التي تمس صلابة عناصر التجهيز التي تتجزأ عن عقار.

وهذا طبقا لقانون التأمين الذي نصت مادته على انه:" يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه الأضرار المخلة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية عندما تكون العناصر

[1] نوىعقيلة، النظام القانوني، لعقد البيع بناءا على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية جامعة الجزائر، كلية الحقوق،2018/2017، ص 139.

جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة الخاصة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية، ويعتبر جزء لا يتجزأ من انجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام تفكيكه أو استبداله.

دون اتلاف حذف مادة من مواد هذا الإنجاز.[1]

الفرع الثاني: المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

ارتأينا أن ندرس في هذا الفرع الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري والشروط التي تقوم عليها.

أولا: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري.

يغطي هذا التامين الأضرار الناجمة ع الحوادث التي تطرأ أثناء انجاز الإشغال ، ويعتبر التامين من النظام العام ، لا يجوز الاتفاق على مخالفته ، ويتعين على المرقي العقاري مطالبة كل من المتدخلين في أعمال البناء في نفس المشروع ، اكتتاب عقد التامين المسؤولية المدنية المهنية لدى نفس شركة التامين المؤمن عندها ، تطبيق للمادة 49 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وتبدأ مدة التامين ابتداء من تاريخ فتح الورشة، إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال فعاليا ، تطبيق للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 414/95 المتعلق بإلزامية التامين في البناء من مسؤولية المدنية المهنية للمتدخلين[2]

ثانيا: شورط قيام المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

تقوم المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري على شروط وهي كالنحو الاتي:

1-الخطأ في ظل المسؤولية المدنية للمرقي العقاري:

حيث بدأ الفقه والقضاء يعتنقان مذهبا موضوعيا في تحديد وتقدير الخطأ، الأمر الذي أدى إلى قيام المسؤولية في حالات لا يتوفر فيها الخطأ حقيقة، كما اعترف القضاء بوجود الخطأ أي فعل التعدي دون الاعتداء بركنه المعنوي بالإضافة إلى التساهل الكبير من جانب القضاء

[1] القانون95/07، 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات ج.ر، عدد 13، المؤرخة 1995/3/08

[2] سالمي عيسى، الإطار القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 122.

في قبول وجود الخطأ، وتجلي التراجع في مكان الخطأ بالنسبة للمسؤولية المدنية المهنية في افتراض الخطأ من الجانب المهني ، حيث أن الخطأ المفترض ما هو في الواقع إلا خطأ تصويريا لا وجود له في الحقيقة بل هو مجرد حيلة لجأ لها القضاء لإعفاء المضرور من إثبات الخطأ ، فكل ضر يلحق بالغير يتسبب فيه المهني يفترض انه ناتج عن إخلاله بواجباته المهنية ويكون سببا في قيام المسؤولية المهنية .

وإن المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري نجد مكانها عند كل إخلال من طرفه بإلتزاماته المهنية المحددة في النصوص القانونية إذا أدى هذا الإخلال إلى إلحاق ضرر بالغير من المتعاقدين ولقد ترجم المشرع الجزائري ما تنفرد به مهنة المرقي العقاري من خصوصية من خلال التنظيم الذي خص به مسؤولية هذا الأخير.

وعليه فإن المرقي العقاري يكون مخطئا إذا لم يقم بالضوابط العلمية والفنية المعروفة في مجال مهنة الترقية العقارية التي يباشرها.[1]

2-الضرر:

عند رفع دعوة التعويض من قبل المضرور يعبر الضرر عن مصلحته وعليه يعرف بأنه إخلال بمصلحة مشروعة قد تكون مادية ترتبط بحق من حقوق المضرور مادية أومعنوية يحميها القانون سواء في جسمه أو ماله [2].

ولقد عرف الضرر توسعا كبيرا في مجال المسؤولية المدنية عموما، بحيث أصبحت هذه المسؤولية تقوم على الضرر فقط [3].

---

[1] نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري،مرجع صسابق ، ص 234-237

[2] علي سليمان، النظرية العامة النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ط3، ديوان المطبوعات، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1993، ص 162.

[3] على فيلالي، االلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، ط 3، موقع للنشر ،2015، ص 275.

3-العلاقة السببية:

لا تقوم المسؤولية المدنية المهنية إلا بوجود رابطة سببية بين الضرر والفعل المسبب له، فإذا وقع الضرر من دون إخلال سواء في نظام المسؤولية العقدية أو نظام المسؤولية التقصيرية أو وقوع إخلال دون حدوث الضرر، وأن للضرر علاقة سببية تكون منعدمة وبالتالي لا يستحق التعويض.

يقصد بالعلاقة السببية الصلة المباشرة فعل المسؤول والضرر لاحق بالمضرور، وكثيرا ما يكون الضرر ناجما عن عدة أسباب،وعليه فإن المسؤولية المدنية لقيت جدلا فقهيا واسعا في تحديد السبب الذي أدى إلى حدوث الضرر، وهناك نظريتان مهمتان في هذا السياق وهما نظرية تعادل الأسباب ونظرية السبب المنتج، وهذه الأخيرة هي التي اخذ المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 124من القانون المدني.

ونظرا لتعدد المتدخلين في عملية التشييد في مجال الترقية العقارية في مختلف مراحلها نجد انه من صعب إثبات العلاقة السببية بين الضرر والخطأ في الكثير من الحالات، فقد يصيب المتعاقد أو الغير ضررا نتيجة لتداخل عدة أسباب، فإذا قام المهندس التنفيذي بالموافقة

عن تنفيذ التصميم معيب دون مراجعته وقيام المقاول بتنفيذ التصميم المعيب بالرغم انه محترف من المفروض أن يكشف هذا العيب في نفس موضعه، ومادام أن المرقي العقاري صاحب هذا المشروع محترفا هو الآخر في مجال البناء لم يقم بمهمته في تنسيق بين مختلف العمليات التي تدخل في إطار انجاز المشروع العقاري ، وظهر بعد ذلك عيب في البناء نتج عنه انهيار البناء وتسبب في أضرار جسمانية للغير ،أو أن ظهور العيب في البناء أدى إلى هدمه كله أوفي جزء منه وبالتالي تأخر الإنجاز الذي أدى بدوره إلى التأخر تسليم البنايات إلى المقتنين.[1]

[1]النوي عقيلة، التنظيم القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 216-262.

المطلب الثاني: الجزاءات الإدارية المقررة للمرقي العقاري.

عند إخلال المرقي العقاري لقاعدة من قواعد القانون يترتب عليه جزاء إداري وهذا ما نص عليه المشرع في القانون 04/11.

كما أن الإدارة تقوم بإجراءات الردع المرتبطة بالاعتماد والترخيص الممنوح مسبقا من قبل السلطة الإدارية المتمثلة في وزير السكن وعليه سندرس مطلبنا هذا في الفرع الأول حالات السحب للاعتماد وفي الفرع الثاني اللجنة المكلفة بمعاينة المخالفة والإجراءات.

الفرع الأول: حالات سحب الاعتماد.

وهي العقوبات الإدارية التي تطبق على المرقي العقاري عند إخلاله بقاعدة من قواعد القانون وهي تقسم إلى السحب المؤقت والسحب النهائي والسحب التلقائي:

أولا: حالات السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز 6 أشهر.

لقد حدد المشرع الجزائري مدة السحب المؤقت التي لا تتجاوز6أشهر وهذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 04/12:

" يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية التالية:

-السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتزاوج 06 أشهر.

-في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي والغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،

في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات مهنية

-في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، ..." [1]

[1] المادة 64 من القانون 04/11، مرج سبق ذكره.

ثانيا: السحب النهائي للاعتماد.

نصت المادة 64 في فقرتها 03 على أن يكون السحب النهائي في حالات وهذا ما جاء في المادة " يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات التالية:

-في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري للشروط التي مكنته للحصول على الاعتماد،

-في حالة تجاهل المرقي العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، الالتزامات الملقاة على عاتقه،

-إذ أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد،

-إذا قصر المرقي العقاري التزامه كما تم الاتفاق عليه اتجاه الدولة والمقتنيين وشركائه" [1]

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد.

نصت المادة 64 من القانون 04/11 كذلك على انه " يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية التالية:

السحب التلقائي الاعتماد

-في حالة وفاة المرقي العقاري،

-إذا كان المرقي العقاري موضع عجز جسماني أو عقلي يمنع من القيام بالتزامه،

-إذا كان المرقي موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

-إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية ..."[2]

[1] المادة 64 من القانون 04/11، نفس المرجع سابق.

[2] نفس المرجع، من نفس المادة.

الفرع الثاني: اللجنة المكلفة بمعاينة المخالفات والإجراءات التنفيذية.

تقوم اللجنة بمعاينة المخالفات وتنفيذ الإجراءات وهذا ما سنتناوله في فرعنا

أولا: شكلية الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات.

نصت المادة 14من المرسوم التنفيذي 84/12 تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة الاعتماد للمرقيين العقاريين يرأسها ممثله، وتدعى في صلب النص اللجنة وتتكون من:

-ممثل مكلف عن وزير بالمالية

-ممثل عن وزير مكلف بالتجارة

- ممثل عن وزير مكلف بالسكن.

-المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام اللجنة.

" أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها" [1]

وحددت أسماء أعضائها الممثلين لها كذلك في المادة 01 من المرسوم التنفيذي 84/12 من قبل الوزير المكلف بالسكن لمدة 03 سنوات قابل للتجديد، وحالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين عملا بنص المادة 15 من نفس المرسوم.[2]

ثانيا: إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية.

تكلف هذه اللجنة بتحقيق وجود مخالفة تستحق العقوبة الإدارية التي تربط بالسحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، يحرر العون المؤهل قانون محضرا يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي

[1] المادة 14 منن المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المؤرخ في 2012/10/29، المتضمن اعتماد أعضاء اللجنة واعتماد المرقين العقارين، ج.ر.، عدد 64، المؤرخ في 2012/11/29.

[2] المادة 01-15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، نفس المرجع.

يتلقاها عملا بنص المادة من القانون 04/11 والتي تنص على: " تؤدي معاينة مخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذلك التصريحات التي يتلقاها.

ويوقع عليه الذي عاين المخالفة، وفي حالة إثبات رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في محضر ويعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس وذلك حسب ما جاء في نص المادة 68 من القانون 04/11 والتي تنص على أن يوقع المحضر من طرف العون الذي عين المخالفة وكذلك مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض مخالفة التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس. يرسل المحضر غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة من أجل لا يتعدى 7 أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى الوالي المختص إقليميا، دون الإخلال بحقوق الطعن المقرر في النص المادة 65 من نفس القانون والتي تنص على انه " دون المساس بحقوق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع الطعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران ".[1]

المطلب الثالث: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري.

يتحمل الشخص المسؤولية الجزائية تبعا لأفعاله ولقد حددت العقوبات الجزائية من القانون 04/11 وشروطها وأحال إلى قانون العقوبات مثل النصب والاحتيال وانتحال الصفة والبعض منها منظمة بموجب القوانين وهذا ما سنتناول دراسته في المطلب الثالث وسندرس فيه فرعان

في الفرع الأول سندرس تحديد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري والفرع الثاني العقوبات الجزائية للمرقي العقاري.

الفرع الأول: تحديد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري.

يراد بالمسؤولية الجزائية على العموم التزام الشخص نتيجة فعله الإجرامي وعليه تقام المسؤولية الجزائية بهدف إنزال العقاب على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونا ويتمثل الجزاء

[1] بن قطاط اسمهان، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، قسم القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن بديس مستغانم ،2019-2020، ص90

في المسؤولية الجزائية في العقوبة التي توقع على الفاعل، كما أنها ترمي إلى حماية المجتمع من الاعتداءات والسلوكات المخلة بالقيمة الأساسية، إضافة إلى ذلك تقوم المسؤولية الجزائية على أساس الخطأ الجزئي، الذي يخضع إلى مبدأ الشرعية، والذي مفاده أنه لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير امن إلا بنص قانوني.

وعملا بهذا المبدأ، فالمشرع حدد بموجب القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، والتي تقيم مسؤوليته الجزائية من خلال المواد من 69 إلى 78 من هذا القانون.

وعليه يمكن تعريف المسؤولية الجزائية العقاري على أنها الجزاء الناجم عن إخلال المرقي العقاري لأحد التزاماته المهنية التي يترتب على مخالفتها عقوبات جزائية.[1]

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية للمرقي العقاري.

مع صدور قانون 04/11 تضمن أحكام جزائية صارمة تضمنتها المواد من 69 إلى 78 في الحالات التالية:

1-يعاقب المرقي العقاري بغرامة مالية من مئتي ألف 200000 إلى مليوني 200000دج عند:

-الشروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تحديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون ترخيص إداري طبقا للمادة 69 من القانون 04/11.

-عدم تبليغ المقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم.

[1] سالمي عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 127.

-عدم إعلام المرقي العقاري للمقتني او صاحب حفظ الحق بالبنيات اللازمة المنصوص عليه في المادة 30 من القانون 04/11. [1]

2-يعاقب بالحبس من شهرين الى سنتين وغرامة مالية من مئتي 200000 الى ملونين دينار جزائري 200000دج.

-كل مرقي عقاري يقوم بغرض بيع أملاك في إطار مشروع عقاري منجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 04/11.

- كل مرقي عقاري يقوم بمطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو سند تجاري قبل توقيع العقد. بناء على تصميم أو عقد حفظ الحق.

-يعاقب بالحبس من شهر الى 05 سنوات وغرامة مالية من مئتي ألف 200000 دج الى مليوني 200000 دج حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار او مناسبة عملية متعلقة بنشاط الترقية العقارية طبقا للماد 76 من قانون 04/11.

كما يعاقب كل شخص وفقا للمادة 243 من قانون العقوبات الجزائري عند ممارسة مهنة المرقي العقاري للممارسة غير قانونية دون الحصول على الاعتماد، وتطبق عليه أحكام المادة 372 من نفس القانون، إذا توصلت الممارسة الغير القانونية إلى النصب طبقا للمادة 77 من قانون 04/11.

وتستند مهمة معاينة وحصر العقوبات المرتكبة من طرف المرق العقاري الى الأعوان المؤهلون لهذا الغرض، وهم ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، المهندسون المعماريون والمتصرفون الإداريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران المتمثلة في لجنة اعتماد المرقيين العقاريين.

[1] او محمد حياة، النظام القانون للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تزي وزوو، 2015، ص180.

يقوم العون المكلف بالرقابة بمعاينة المخالفة المرتكبة من طرف المرقي العقاري وتحديد نوعها ما إذا كانت مخالفات تستوجب عقوبات إدارية أو أنها تستوجب عقوبات جزائية، ومن ثم يقوم العون بتحرير محضر، لكن في حالة امتناع المخالف التوقيع يعتقد بذلك المحضر إلى حين إثبات العكس.

يتم إرسال نسخة من هذا المحضر الى الوالي المختص إقليميا في اجل يتعدى 7 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة، كما ترسل نسخة منه في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة لتبتدئ المتابعة الجزائية.[1]

[1]او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 180

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع مهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري حاول المشرع الجزائري أن يعطي تعريف لمهنة المرقي العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بأعمال جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو هيكلة ويستوي أن يكون المتعامل في الترقية العقارية تابعا للقطاع الخاص أو العام.

وتميز عن أصحاب المهن المشابه له فالمرقي العقاري والمقاول كلاهما يلتزمان بتحقيق نتيجة وكلاهما يتحملان المسؤولية العشرية بصفة تضامنية في حين يختلفان كون المرقي العقاري لابد أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً عاما أو خاص وطني فقط يخضع للقانون التجاري، أما المقاول فيمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا وطنيا أو أجنبي يخضع للقانون الأجنبي.

وبالنسبة لتميزه عن المهندس المعماري كلاهما يتشابهان من حيث شروط الالتحاق بالمهنة وكلاهما يخضعان للمسؤولية العشرية في حين يختلفان كون المهندس المعماري هو شخص طبيعي دائما يعتمد في عمله على مجهوده الذهني أما المرقي العقاري قد يكون شخص طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا.

ويتم تصنيف الطبيعة القانونية للمرقي العقاري بحسب تطور الترقية العقارية في الجزائر في ظل قانون 07/86اعطى المشرع صيغة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة خلال هذه الفترة وذلك تماشيا مع سياسة الدولة ولقد اعتبر المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون 04/11 المرقي العقاري تاجرا.

حيث فرض المشرع الجزائري شروطا على المرقي العقاري لممارسة مهنته وهي شروط عامة تتمثل في الأهلية والحصول على الاعتماد وشروط خاصة وهي التي يجب على المرقي العقاري أن يتمتع المرقي بجميع حقوقه المدنية كما وجب عليه التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

حدد القانون 04/11 حقوق لحماية المرقي العقاري كما اوجب عليه التزامات لحماية المقتني.

للمرقي العقاري نشاط وهو يشمل مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة وتترتب على المرقي العقاري عند إخلاله بقاعدة من قواعد القانون المسؤولية المدنية بأشكالها المختلفة التي تكون مسؤولية مدنية عشرية أو مسؤولية مدنية مهنية والجزاءات الإدارية المقررة للمرقي العقاري وهي ترتب جزاءات إدارية عند إخلال المرقي العقاري بقاعدة من قواعد القانون 04/11 ، وكذلك المسؤولية الجزائية التي جاءت بفرض غرامة مالية أو حبس وغرامة مالية وذلك حسب المخالفة المرتكبة.

من خلال داراستنا لموضوعنا توصلنا لنتائج التالية :

- ان مهنة المرقي العقاري هو نشاط يقوم كل شخص طبيعي او معنوي خاض او عام .
- كما ان مجال المرقي العقاري اصبح واسعا وذللك بعد صدور القانون 04/11.
- كما ان للمرقي العقاري مسؤولية تترتب عليه عند اخلاله لقاعدة من قواعد القانون .

وقد ترتب على موضوع بحثنا مجموعة من الاقتراحات ومن أهمها:

-على المشرع أن يصدر نصوص تنظيمية تنظم نشاط الترقية العقارية ونشاط المرقي العقاري

-تشجيع الترقية العقارية في مناطق الجنوب وذلك من خلال تدعيم المرقيين العقاريين جبائيا وماليا.

-تفعيل ثقافة قانونية للمجتمع للجوء إلى المرقي العقاري خلال فترة اقتنائهم للبنايات.

قائمـــــة المراجـع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

1. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية "دراسة تحليلية "، دار الهدى للنشر، 2011.

2. –جمال بوشنافة شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2006

3. الجيلالي عجة مدخل العلوم القانونية، الجزء 2، نظرية الحق، دار بربتي للنشر الجزائر 2009

4. عبد الرزاق حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء –شروطها –نطاق تطبيقها –الضمانات المستحدثة فيها دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسيوط، مصر ،1937.

5. عبد المجيد زعلان، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2009

6. على فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، مرقم للنشر، الجزائر 2008

7. علي سليمان، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، طبعة الثالثة، ديوان المطبوعات، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1993

8. عمار عمور، الوجيز في شرح القانون التجاري، بدون طبعة، دار المعرفة للنشر، الجزائر 2000

9. فاضلي إدريس الوجيو في النظرية العامة للالتزام، العقد، الارادة المنفرة، الفعل المستحق للتعويض، الاثراء بلا سبب، القانون، قصر الكتاب، الجزائر 2007/2006

10. محمد الصبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزء الاول، الجزء الاول، الالنظرية العامة للالتزامات، مصادر العقد الارادة المنفرة، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر الجزائر 2007.

11. محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر 2006

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

1-رسائل الدكتوراه:

1. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري 2015/2014.

2. عياشي شعباني، عقد بيع العقار على التصاميم، مذكري لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012/2011،

3. نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقود الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الانجاز، اطروحة الدكتوراه، قانون خاص جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق ،2016/2015

4. نوى عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق 2018/2017،

ب -مذكرات ماجستير:

1. آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق ،20012/2011.

2. اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2015

3. بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2014/2013،

4. بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، فرع قانون مدني، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم،2017/2016

5. بن قطاط اسمهان، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائريين مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس ن مستغانم كلية الحقوق ،2020/2019

6. خشعي راضية، مسؤولية المرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، كلية ال حقوق2017/2016.

7. رحماني فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص ادارة مالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2005/2004.

8. عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية ال حقوقن2014/2013.

9. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق، 20010/2009.

10. لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية في إطار القانون 04/11 مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، كلية الحقوق ن2014/2013

11. مسكر سهام، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية "دراسة تحليلية «، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، سعد دحلب، جامعة البليدة، كلية الحقوق،2008/2007.

12. مقراني سارة، مسؤولية التضامنية في عقد الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق،2017/2016

2-مذكرات الماستر:

1. مريم بودخاني، صيغ نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، كلية الحقوق، 2013/2012

2. رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،2017/2016

3. إخلف فتيحة، عقد البيع في مجال الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،2015/2014.

4. سالمي عيسى الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس بالمدية، كلية الحقوق ،2012/2011

5. رتيبة بكاكرة –مريم الحاج عمار، المسؤولية الادارية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة حمة لخضر، الوادي، كلية الحقوق ،2018/2017

مقالات:

6. زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة

7. طيبي عائشة، عقد البيع على التصاميم في ظل قانون 04/11 دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، العدد13، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر ،2011

8. طاهر عياظو، كريمة جيدل، السكن الترقوي في التشريع الجزائري، الملتقى الدولي الخاص بازمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وأفاق، جامعة الجزائر يحي فارس 27-28ماي 2012.

9. سمية بولحية، عقود بيع الاملاك العقارية وفقا لقانون 04/11، مجلة الشريعة والاقتصاد، ال عدد12، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق ،2017

10. عيادة مصطفاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع المقارن دراسة منشورة في مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد6، جانفي 2012.

11. سعيداني لوناسي ججيغة جامعة تيزي وزو، مداخلة بعنوان: المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري، القانون 04/11 مقدمة خلال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية بالجزائر، واقع وافاق، من كتاب الملتقى

القوانين والمراسيم والاوامر:

1. القانون رقم 07/95المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية عدد13، المؤرخة في1995/03/08

2. القانون 04/11المؤرخ في 2011/02/17المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد14المؤرخ في 2012/03/06:

3. الامر رقم 59/75، المؤرخ في 26جويلية 1975، يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد101المؤرخة في 1975/12/19

4. مرسوم تشريعي رقم03/93المؤرخ في 1993/03/1المتعلق بنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14الصادرة 1993/03/03"ملغى"

5. مرسوم 177/84مؤرخ في 21جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل اعماله واملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، جريدة رسمية عدد30صادرة بتاريخ 1984/07/24

6. مرسوم تنفيذي رقم 148/91المؤرخ في 1991/05/12المتضمن احداث للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره جريدة رسمية عدد25المؤرخة في1991/05/29

7. مرسوم تشريعي 07/94، المؤرخ 1995/05/18، المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة، الجريدة عدد 32، الصادرة 1994/05/25. المعدل والمتمم.

8. مرسوم تنفيذي12/84المؤرخ في 2012/02/20المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، جريدة رسمية عدد11صادرة بتاريخ 2012/02/26، معدل ومتمم.

9. المرسوم التنفيذي رقم 96/13، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2013/02/ج.رعدد13صادرة بتاريخ 2013/03/06

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

شكر

اهداء

قائمة المختصرات

مقدمــة: 2

الفصل الأول :المركز القانوني للمرقي العقاري

المبحث الأول: الإطار القانوني للمرقي العقاري 7

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري 7

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري في التشريع الجزائري 7

الفرع الثاني: التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري. 8

المطلب الثاني: تمييز المرقي العقاري عن أصحاب المهن المشابهة له 10

الفرع الأول: تمييز المرقي العقاري عن المقاول. 10

الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعمري 12

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري 13

الفرع الأول: الطبيعة المدنية للمرقي العقاري 13

الفرع الثاني: الطبيعة التجارية للمرقي العقاري 14

المبحث الثاني: احكام ممارسة مهنة المرقي العقاري 16

المطلب الأول: أنواع المرقي العقاري 16

الفرع الاول: المرقي العقاري العام 16

الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص 21

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري 24
الفرع الاول: الشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري..... 24
الفرع الثاني: شروط خاصة لممارسة مهنة المرقي العقاري 30
المطلب الثالث: حقوق والتزامات المرقي العقاري..... 33
الفرع الاول: حقوق المرقي العقاري..... 33
الفرع الثاني: التزامات المرقي العقاري..... 35

الفصل الثاني:نشاط المرقي العقاري ومسؤوليته القانونية

المبحث الأول: نشاط المرقي العقاري 40
المطلب الأول: مجالات تدخل المرقي العقاري..... 40
الفرع الأول: العمليات الرئيسية للمرقي العقاري..... 40
الفرع الثاني: العمليات الثانوية للمرقي العقاري 42
المطلب الثاني: العقود التي يبرمها المرقي العقاري..... 44
الفرع الأول: عقد البيع بناءا على التصاميم 44
الفرع الثاني: عقد حفظ الحق 47
المطلب الثالث: الاجهزة المكلفة بنشاط المرقي العقاري..... 50
الفرع الاول: لجنة الاعتماد المرقين العقاريين..... 50
الفرع الثاني: المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري 52
المبحث الثاني: مسؤولية المرقي العقاري. 53
المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري 53
الفرع الأول: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري..... 53
الفرع الثاني: المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري 56

المطلب الثاني: الجزاءات الإدارية المقررة للمرقي العقاري..... 59

الفرع الأول: حالات سحب الاعتماد. 59

الفرع الثاني: اللجنة المكلفة بمعاينة المخالفات والإجراءات التنفيذية. 61

المطلب الثالث: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري. 62

الفرع الأول: تحديد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري..... 62

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية للمرقي العقاري..... 63

الخاتمة:..... 67

قائمة المراجع:..... 70

فهرس المحتويات:..... 77