وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة عمار ثليجي –الاغواط–

كلية الحقوق

التزامات المرقي العقاري

مذكرة ضمن متطلبات شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبين:

- **دحو محمد**
- **هادف عائشة**

إشراف الأستاذ الدكتور:

- **أ/ النوعي أحمد**

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا ..... أ/د. بن صالح حاج عيسى

مشرفا و مقررا ..... أ/د. النوعي أحمد

عضوا ممتحنا..... أ/د. محبوبي محمد

السنة الجامعية 2023–2024م

بسم الله الرحمن الرحيم

الإهداء

إلى النور الذي ينير لي درب النجاح

أبي

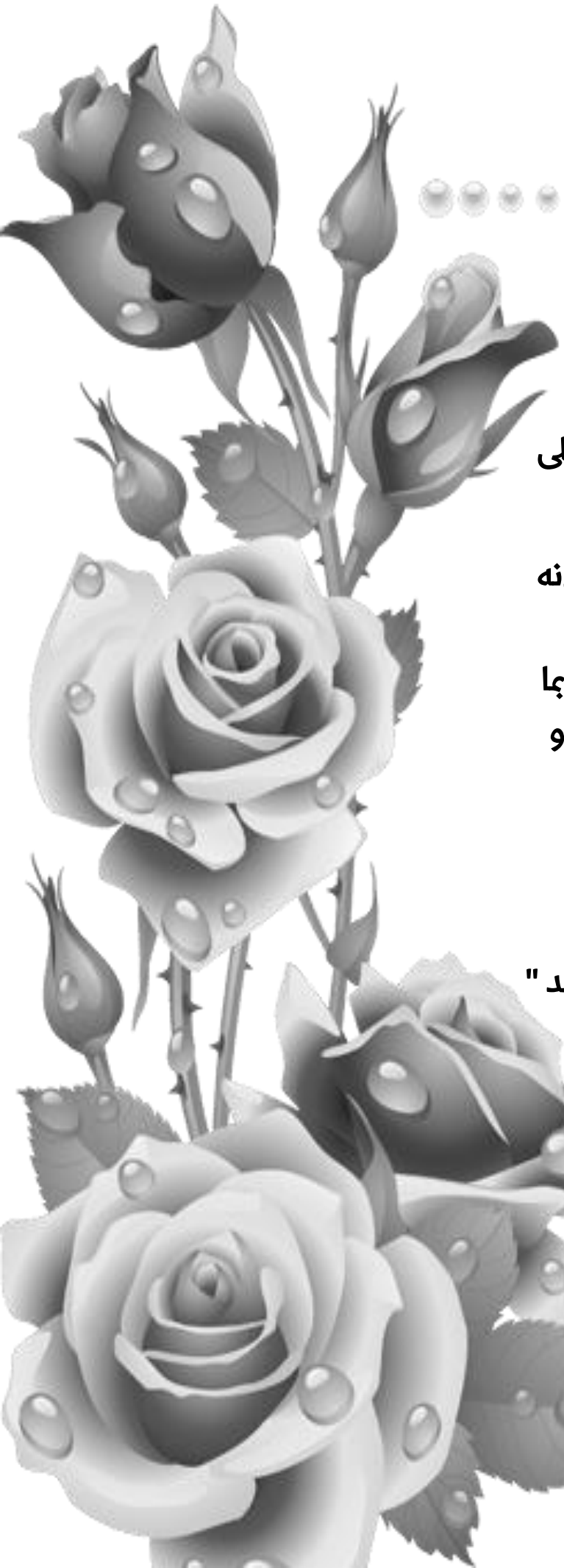
ويا من علمتني الصمود مهما تبدلت الظروف

أمي رحمها الله

الـــى كافة الاهل والاصدقاء

الـــى من مهدوا الطريق امامي للوصول الى النجاح

اهدي هذا الجهد المتواضع



كلمة شكر

الحمد الله و كفى وصلا و سلامه على نبيه المصطفى وبعد:

بادئا ذي بدئ نشكر الله عز و جل لأنه بفضله ستشرق شمس هذه المذكرة لتغمر في أفق مهدنا و نورا و تشرح بما جاء في صدورنا، و إنه ليثلج صدورنا و يشرفنا أن نتقدم بجزيل شكرنا و خالص احترامنا

إلى:

أستاذ دكتور المشرف : "النوعي احمد "

الذي لم يتوارى لحظة في مساعدتي

وشكر خاص أعضاء اللجنة

على قبلولهم مناقشة هذه المذكرة

قائمة المختصرات

ج: جزء

ج ر: جريدة رسمية

ط: طبعة

ص: صفحة

ص ص: صفحة صفحة

د س ن: دون سنة النشر

د ب ن: دون بلد النشر

ق م ج: قانون مدني جزائري

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ملخص باللغة العربية

نظم المشرع الجزائري أحوال المرقي العقاري بموجب القانون 11-04 من خلال نصوص تنظيمية حددت الالتزامات الواجب تطبيقها وإحترامها من طرف المرقي العقاري، سواء أكانت إلتزامات مهنية كإحترام قواعد أخلاقيات المهنة أو المتعلقة بالاعلام وإكتتاب مختلف التأمينات، بالاضافة إلى ذلك هناك إلتزامات تعاقدية والتي تنتج عن عقد المقاولة أو تلك التي تنتج عن عقد البيع، كما حرص المشرع الجزائري على ضرورة الالتزام بها وتحمل كامل المسؤولية في حالة مخالفتها.

الكلمات المفتاحية: المرقي العقاري، شروط المرقي العقاري، الترقية العقارية.

Summary in English

The Algerian legislator regulated the conditions of the real estate developer according to Law 11-04 through regulatory texts that specified the obligations that must be applied and respected by the real estate developer, whether they are professional obligations such as respecting the rules of professional ethics or related to media and underwriting various insurances. In addition, there are contractual obligations that result from a contract. Contracting or those resulting from the sales contract, and the Algerian legislator was keen on the necessity of adhering to it and bearing full responsibility in the event of its violation.

Keywords: real estate upgrader, conditions for real estate upgrader, real estate promotion.

مقدمة

يعد الحصول على السكن اللائق من الضروريات الأساسية ، إلا أن السكان الجزائريين لا يزالون يعانون من عقبات وصعوبات في الحصول عليه نتيجة أزمة السكن. وتتمثل الأسباب الرئيسية في النمو السكاني ، وظاهرة انهيار المباني خلال السنوات الماضية بسبب الكوارث الطبيعية وعدم احترام معايير البناء اللازمة ، وسوء إدارة سوق العقار خاصة في قطاع السكن في ظل النظام ألاشتراكي حيث احتكرت السلطات العمومية القطاع رغم قلة الموارد وضعف الميزانيات ، مما أدى إلى ارتفاع أسعار مواد البناء وقد أدى ذلك إلى اتساع الفجوة بين العرض والطلب .

و كانت هناك حاجة إلى إعادة النظر في الإطار القانوني للقطاع العقاري ، لا سيما فيما يتعلق بالترويج لمبيعات العقارات،ويواجه القطاع العقاري منافسة شرسة ، خاصة مع تخصيص الدولة ميزانيات ضخمة لبناء المساكن ، وخاصة بناء المساكن الاجتماعية.

وقد أثار هذا الأمر حماسة وشجع كبار المستثمرين من المؤسسات الأجنبية وكذلك المستثمرين المحليين ، وقد أثار ذلك حماس وشجع كبار المستثمرين من المؤسسات الأجنبية وكذلك المستثمرين المحليين.

و في ضوء هذا الاضطراب في قطاع التطوير العقاري ، قامت السلطة التشريعية ، من خلال القانون رقم 11-04 ، بتدخلات لمعالجة أوجه القصور في القطاع.

وقد جاء هذا التدخل لمعالجة أوجه القصور في الالتزامات المهنية والتعاقدية للمرقين العقاريين، مع مراعاة الخصوصيات تجمع عقود الترويج العقاري بين الأطراف القوية والضعيفة التي تحتاج إلى حماية قانونية .

في إطار الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر في أواخر الثمانينيات وبداية التسعينيات :

الأزمة الخانقة التي أثرت على الاقتصاد الوطني وانعكاساتها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي خاصة في قطاع السكن ، وتزايد الطلب على السكن بسبب التزايد السكاني الذي شهدته البلاد ، مما اضطر المشرع إلى التدخل بإصدار القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 م المتعلق بالترقية العقارية ، والذي بموجبه مهد المشرع الطريق أمام استثمار القطاع الخاص في قطاع الإسكان.

واستجابة لمقتضيات نظام اقتصاد السوق ، أصدر المشرع الجزائري المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 1993/01/03 المتعلق بالنشاطات العقارية ، والذي بموجبه أصبح جميع المتعاملين في مجال العقار بائعين باستثناء الذين يمارسون نشاط بيع العقارات لتلبية حاجياتهم الخاصة أو ذات الصلة. جميع المراسيم المذكورة أعلاه كانت بمثابة حل لأزمة السكن مع "ظهور أنماط سكنية جديدة ومؤسسات تمويل مختلفة "، لكنها لم تضع قواعد وشروط مفصلة لممارسة الأنشطة العقارية ، لم تحدد التزامات وحقوق الأطراف المشاركة في المشاريع العقارية.

ونتيجة لذلك ، تعرض المواطنون للعديد من عمليات الاحتيال من قبل المطورين العقاريين، مما تسبب في فوضى ومشاكل خطيرة في الحصول على السكن، وبالنظر إلى هذا الوضع ، وفشل المرسوم رقم 03/93 في تحقيق الغرض المرجو منه، وعدم وجود موائمة للنصوص القانونية في مجال الترقية العقارية، تم سن القانون رقم 03/93 المتعلق بالترقية العقارية لوضع حد لذلك. ولوضع حد لهذا الوضع، قام المشرع الجزائري بما يلي:

-إصدار قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية بمحاولة سد الفراغات القانونية التي تسببت في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية حيث عمل هذا القانون بتنظيم نشاط الترقية العقارية.

– تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية ووضع قانون أساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري و المقتني

– يعتبر تدخل المرقي العقاري في النشاط العقاري مهما وأساسيا لذا تظهر أهمية دراسة النظام القانوني الذي يخضع له بتحديد حقوقه و الالتزامات فقد أعتبر المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية تأجرا وقام باستحداث إجراءات أخرى تنظم كيفيات قيام المرقين العقاريين ببعض العمليات العقارية في سبيل توسيع نشاطات الترقية العقارية غير أنه لم يقم بتنظيم مهنته بشكل شامل وحقيقي مقارنة مع التشريعات الوضعية الأخرى.

– أيضا في ظهور بعض المشاكل خاصة بين المرقين الخواص و المكتتبين الراغبين في الحصول على سكنات في إطار صيغة بيع العقار بناء على التصاميم والتي أثرت بشكل سلبي على ما وهو ساهم النشاط العقاري.

أهمية الدراسة

تنحصر أهداف الدراسة إلى:

– حب الاطلاع و إثراء الرصيد العلمي.

– يعتبر موضوع الترقية العقارية من أكثر المواضيع الحساسة في وقتنا الراهن خاصة فيما يتعلق بما يترتب على المرقي العقاري من الالتزامات وضوابط حتى تضمن للمستفيد حقه وتحفظ له هو أيضا حقوقه وعدم وقوعه في إشكالات من شأنها أن تعرقل نشاط الترقية العقارية الذي صار ينشط بوتيرة متسارعة بما يتوافق مع متطلبات الحياة.

أسباب اختيار الموضوع

اخترنا هذا الموضوع لرغبتنا الذاتية في معرفة المزيد عن كل ما يتعلق التزامات المرقي العقاري، إن المشرع أولى له اهتماما كبيرا من تعدد وتنوع في القوانين والتنظيمات.

وقد اخترنا هذا الموضوع لسبب موضوعي وهو أن تطور في القوانين مما أدى إلى حفظ الأطراف لحقوقهم.

أهداف الدراسة

- تهدف الدراسة إلى تسليط الضوء على القواعد القانونية التي نظمت يتعلق التزامات المرقي العقاري.

إشكالية الدراسة

- **الى اي مدى وفق المشرع الجزائري في تحديد الالتزامات المرقي العقاري؟**

المنهج المتبع:

وللإجابة على هذا السؤال، اعتمدنا منهجاً تحليلياً ووصفياً لدراسة

أدوات البحث

لانجاز هذا البحث قمت بالاعتماد على مجموعة من المصادر و المراجع و قد تمثلت في:

- ✓الكتب.
- ✓المجلات.
- ✓أطروحات جامعية و بعض المواقع الالكترونية.

الصعوبات وانجاز الموضوع:

بطبيعة الحال وكأي باحث نجد مجموعة من الصعوبات التي تجعل من البحث العلمي مهمة شاقة ، و يمكن تلخيصها في ما يلي:

نقص للمراجع الخاص بموضوع بحثي المعنون –**التزامات المرقي العقاري**–

- ✓صعوبة الحصول على المراجع في حال وجودها لافتقار مكتباتنا لمثل هذه البحوث والدراسات.

تقسيم الدراسة

لقد قمنا بتقسيم دراستنا إلى فصلين ، حيث ستتطرق في الفصل الأول إلى النظام القانوني للمرقي العقاري ، والذي من خلاله نتعرض إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفاهيم وتعريفات للمرقي العقاري

المبحث الثاني: الشروط العامة والخاصة للحصول على مهنة مرقي عقاري

أما بالنسبة للفصل الثاني سنتطرق إلى مسؤولية المرقي العقاري وآثار إخلاله بالتزاماته والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول: التزامات المرقي العقاري

المبحث الثاني: مسؤولية المرقي و آثار إخلال بالالتزاماته

الفصل الأول

النظام القانوني للمرقي العقاري

المبحث الأول : مفاهيم وتعريفات للمرقي العقاري

نحاول تحديد الإطار القانوني للمروج العقاري إذا كانت أنشطة المروج العقاري تتكون من جميع العمليات التي تساهم في تحقيق المشروع العقاري ، إذا كانت أنشطة المروج العقاري تتألف من جميع العمليات التي تساهم في تحقيق المشروع العقاري ، حيث أن هذه العمليات قد تشمل أكثر من طرف ونتناول في هذا مبحث مطلبين المطلب الأول(تعريف المرقي العقاري) و المطلب الثاني(الطبيعة القانونية للمرقي العقاري).

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري

الفرع الأول : تعريف اللغوي و الاصطلاحي للمرقي العقاري

إن مصطلح المرقي العقاري مركب من كلمتين : "المرقي" وتعني الباحث الرائد المتعهد بالبنك المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد[1].

أما المصطلح العقاري فهو بالنسبة إلى العقار وهو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل[2].

وهو مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج والتصعيد في العمل ، ويتفق هذا التعريف مع مجال الترقية العقارية التي تسمح للمرقي العقاري بالترقية وتهيئة العقار الحضري[3].

[1] سلسلة المعاجم الطالب– قاموس الفرنسي– العربي، الطبعة الأولى، دار الرتب، الجامعية 2005 م،ص 524.

[2] عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، العربي– الفرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، 2004 الصفحة 364.

[3] ماسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه إخوة منتوري، قسنطينة، 2016م ،ص 15.

الفرع الثاني: المرقي العقاري في التشريع الجزائري و القوانين الأخرى

عرفه القانون 70/86 عرفت المادة 02 الترقية العقارية بأنها: " بناء عمارات أو مجموعة تستعمل في السكن أساسا وتشمل بصفة ثانوية على محالات ذات طابع مهني تجاري تقام على أراضي خاصة ومقتنيات عارية أو مهنية واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.[1]

وأطلق عليه المشرع في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية " تسمية المكتتب."[2]

ويمكن ان تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع أو للإيجار وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون[3].

و في قانون 04/11 بموجب المادة 03 الفقرة 14 تنص :" كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنيات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة الشبكات قصد بيعها أو أجارها"[4].

- المرقي العقاري وفق المرسوم التنفيذي 105/01

---

[1] قانون رقم 86 -07 المؤرخ في 04/03/1986 يتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 10 ،1986م

[2] سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلد 06 العدد 01، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحي ى فارس بالمدية –الجزائر–، جانفي– 2020م،ص 192

[3] عبد الرؤوف حلواجي ،النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون أعمال ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 2014،01م،ص13.

[4] القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17م،المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية ،الجريدة الرسمية ،العدد14، المؤرخ في 2012/03/06م.

هذا المرسوم يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك أطلق عليه المشرع تسمية"متعهد في الترقية العقارية"[1]

و نستنتج من التعريفات السابقة أن المرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعي أو شخص معنوي".

نادرا ما نجد قرار أو حكما صادرا عن الهيئات القضائية الجزائرية يعرف المرقي العقاري ، و في أحد القرارات الصادرة عن المحكمة العليا سنة 1991 تحت رقم 64728 المؤرخ في 1991/10/23م حيث جاء في القرار ما يلي: " قضاة المجلس بإخراجهم لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من ان الخبرة المنجزة اظهر ت انه ضامن للبناء ، مع المقاول يكون قد أخطئوا في تطبيق القانون."

ان غياب تعريف فقهي أو قضائي للمرقي العقاري ولنشاط الترقية العقارية بصفة عامة والسكن الترقوي بصفة خاصة ، ويرجع ذلك لحداثة العقد في التشريع الجزائري ، لهذا ارتأينا الاستئناس ببعض المفاهيم القانونية للمرقي العقاري أساتذة في القانون في بعض التشريعات الأخرى بالرجوع إلى الفقه الفرنسي فقد عرفه كل من الأستاذين روجي سان ألاري وكورين سان ألاري " هو العقاري المرقي كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بإنجاز بناء أو جزء من البناء وتنظيم الإجراءات المرتبطة بالإنجاز من الناحية القانونية والإدارية والمالية والملزم بتتبعها إلى نهايتها"[2].

- وعرفه الدكتور عبد الرزاق حسين حسين : "هو الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي تعهد إليه من طرف رب العمل بمقتضى عقد تمويل العقاري وذلك بالقيام بكل وإبرام كافة التصرفات القانونية

[1] سفيان ذبيح،المرجع السابق،ص 187.

[2] ماسكر سهام،المرجع السابق،ص 24.

اللازمة باسم رب العمل حتى ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل ويسلم العقار تاما خاليا من العيوب"[1].

أما الدكتور محمد بن احمد بونبات يعرف بائع العقار تحت الإنشاء وهو بصدد مقارنته مع الوكيل بأنه: "الشخص الذي تولى بالتعاقد شراء أرض والقيام بجميع الإجراءات الأخرى للحصول على تصاميم مقبولة لبناء العقارات والحصول على الرخص اللازمة للشروع في الأشغال وكذا التعاقد مع المهندس والمقاول وغيرهما ، ويختلف عن الوكالة في كون البائع يحصل على الثمن وهو المسؤول عن النقائص وعيوب المبيع تحت طائلة العقوبات المالية المنظمة في قانون رقم 44/00[2].

وعرفه كل من الأستاذين فليب جيستاز وفليب مالينفود :" أنه الوكيل الاقتصادي الذي يتولى انجاز بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية"[3].

كما يرى الاتحاد الوطني للمرقين العقاريين الفرنسي بأنه : "كل شخص طبيعي أو معنوي تكون مهمته المبادرة بالقيام بعملية التشييد العقاري وتحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات المختلفة من دارسة وتصميم وتنفيذ وتمويل العملية العقارية"[4].

كما عرفه الأستاذ محمد صحراوي المرقي العقاري استنادا للقواعد المنظمة لهذه المهنة في تشريع الجزائري بأنه:

---

[1] عبد الرزق حسن حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، الطبعة الأولى، بدون دار للنشر مصر،1987 م،ص 542.

[2] ماسكر سهام،المرجع السابق،ص 24.

[3] المرجع السابق،ص 24.

[4] جمال عبد الرحمن محمد علي، التزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية ومدى حقه في الرجوع على المؤن له والغير المسؤول، بدون رقم طبعة أو سنة، بدون دار للنشر، مصر، ص 106.

"الذي يأخذ زمام المبادرة للأعمال والمحرك الرئيسي للمبادرة الأولى لإنشاء الانجازات و النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية ، وضمان إنجازها وتمويلها"[1].

من خلال ما سبق من تعريفات نستنتج أن يُقصد بالمرقي العقاري الشخص الطبيعي أو الاعتباري المعتمد والمقيد في السجل التجاري والسجل الوطني للمرقين العقاريين ، المؤهل أو المؤهل مالياً للقيام بتشييد مبانٍ فردية أو جماعية أو أجزاء منها، أو ترميم أو إعادة بناء أو تدعيم المباني التي تتطلب أياً من هذه التدخلات ، أو بيع أو تهيئة أو تجديد شبكة للإيجار ممن لديهم المؤهلات أو القدرة المالية الكافية للشروع في مشروع عقاري ، والتنسيق بين المشاركين في عملية البناء والتشييد التي يتطلبها تنفيذ أعمال البناء ، والإجراءات الفنية والإدارية والمالية والقانونية للمشروع العقاري. وهم مسؤولون عن متابعة المشروع العقاري حتى اكتماله. لذلك يعتبر المرقي العقاري صاحب نشاط الترقية العقارية ، ويلعب دوراً مهماً في تشجيع الاستثمار في القطاع السكني ، ويستجيب لحاجات المواطنين من المحلات التجارية والحرفية المتخصصة ، ولا يقتصر دوره على المحلات السكنية التي منحها المشرع الأولوية والامتيازات. ويتخذ اكتساب صفة المروج العقاري أحد الأشكال القانونية المناسبة لممارسة المهنة ويترتب عليه الالتزام باحترام قواعد المهنة والقانون التجاري لاكتساب الصفة التجارية ، وهو ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل في القسم التالي الخاص بالآثار القانونية المترتبة على اكتساب صفة المروج العقاري.

ومن أنواع المرقي العقاري في التشريع الجزائري.

[1] ماسكر سهام،المرجع السابق،ص 26.

1/المرقي العقاري العام :[1]

يمارس المرقي العام مهام الترقية العقارية العامة أو الترقية العقارية العمومية وهي أسبق في الوجود من المرقي الخاص ، حيث يعتبر أشخاص القانون العام القائمين بعملية الترقية في البداية والأصل في الجزائر، وذكرهم المرسوم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري حيث كانت الدولة تحتكر القطاع ، ولم تفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية ، وبصدور القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي يحدد القواعد العامة للترقية العقارية ظهرت تنظيمات جديدة أكثر فعالية وبهذا سنحاول التطرق إلى بعض المتعاملين في القطاع العام.[2]

2/المرقي العقاري الخاص

انتهجت الجزائر في نهاية الثمانينات انسجاما مع التوجيه الاقتصادي سمحت للخواص بالمساهمة في عمليات الترقية العقارية وذلك بمشاركتها في المشاريع الاقتصادية الكبرى .ففي إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهر المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي كان أو معنوي بساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة .[3]

فالمرقي العقاري الخاص يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا يخضع للقانون الخاص إما في شكل شركة أو مؤسسة تقوم بنشاطات الترقية العقارية مثل شركات البناء وشركات البيع فهي تخضع إلى قواعد تنظم الشركات التجارية في الشكل والموضوع .وقد تأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح وتعتبر من

---

[1] لامية خلوفي،شروط اكتساب صفة المرقي العقاري ،المجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 02 ،-العدد 01 ،2022م ،ص 10.

[2] لامية خلوفي،المرجع السابق،ص10.

[3] المرجع السابق،ص12،11.

أبرز الصور المتعارف عليها كمتعامل خاص في ميدان الترقية العقارية وهذا ما يدل على أهمية الدور الذي تلعبه في مجال السكن) فالتعاونيات العقارية تتمركز أعمالها في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتها مما يجعلها تخضع للقانون المدني .وأهم نقطة ميز فيها القانون بين المرقي العقاري العام والخاص هي فكرة الترخيص والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتي لا يلزم بها المرقي العقاري العام[1].

إن تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص من المواضيع الهامة والحساسة في التشريع الجزائري بسبب الفوضى والمشاكل التي عرفها نشاط الترقية العقارية من جهة ، ومن جهة أخرى نظرا لكثرة الاحتيالات التي عاشها المواطن من قبل المرقين العقاريين ، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى وضع ضوابط قانونية صارمة لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص الهدف الأساسي منها توفير الحماية القانونية لمقتني العقار بحكم العلاقة القوية التي تربطه بالمرقي العقاري [2].

ومن ضمانات المساواة بين المرقي العقاري العام والخاص

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفتح ممارسة نشاط الترقية العقارية للقطاع الخاص إلا مع صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري ، والذي يعتبر انسجاما مع التوجه الاقتصادي الحر الجديد الذي انتهجته الجزائر نهاية الثمانينات ، وظهر ذلك بالسماح للخواص بالمشاركة في المشاريع الاقتصادية الكبرى والتي تعد الترقية العقارية من أهمها .وما نراه منذ سنين ومشروع مليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية خير دليل على أهمية الترقية العقارية ، وقد زاد الأمر وضوحا لأن الترقية العقارية من أهم مرتكزات الاستثمار و النهوض بالاقتصاد الوطني ، وذلك بعد

[1] لامية خلوفي،مرجع سابق ،ص12.

[2] بوعتبة فوزرية ،الضوابط القانونية للمارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء احدث التعديلات، كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس ،المدية ، ب.س،ص 123.

صدور القانون رقم 04/11 والذي لم يميز في التعامل بين المرقي العقاري العام والخاص لا من جانب الحقوق أو الالتزامات عدى ف فكرة الترخيص والتسجيل أو المسك في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والتي لا يلتزم بها المرقي العقاري العام نظرا لخصوصية التنظيم القانوني له.[1]

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

الفرع الأول : القانون رقم 86/07

وبموجب القانون رقم 86/07 ، أضفى المشرع الطابع المدني على جميع مشاريع البناء المنجزة خلال هذه الفترة ، تماشيا مع سياسة الدولة المتمثلة في عدم البناء من أجل البيع أو الربح ، بهدف حل أزمة السكن. وقد تم النظر في مشاريع البناء وفقا لأحكام القانون المدني ، وحافظ المشرع على الطابع المدني لمشاريع البناء والتعويضات التي تهدف إلى تلبية الاحتياجات الخاصة واحتياجات المشاركين ، وفقا للمرسوم 93/03.[2]

كما أبقى المشرع على الطابع المدني بموجب القانون 11/04 فيما يخص عمليات البناء والتشييد لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية ويقصد بالمشاركين الأشخاص الذين يتدخلون من أجل القيام بأحد الأعمال التي تدخل في نطاق الترقية العقارية من أجل تلبية حاجاتهم الخاصة فتتسم أعمالهم هذه بالطابع المدني كونها لا تهدف إلى تحقيق الربح كما الحال بالنسبة للمرقي العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري لصالحه دون أن يتوجه به إلى البيع أو هو الإيجار. [3]

---

[1] زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر،العدد 8،الجزء 2، جامعة الجلفة، 2017 م،ص781.

[2] بوسنة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية "دراسة تحليلية ،دار الهدى للنشر ،2011م،ص54.

[3] المرسوم التشريعي الملغى رقم 93-03- المؤرخ في 1993/03/01م، المتعلق بالنشاط العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 14، 1993م.

وبموجب المرسوم رقم 93/03، الذي ألغى القانون رقم 86/07، أعطى المشرع الجزائري الطابع التجاري للأنشطة التجارية. وتعتبر المادة 2 من هذا المرسوم أن الشخص الذي يمارس نشاطا تجاريا هو الشخص الذي يمارس نشاطا تجاريا من أجل تلبية احتياجاته الخاصة أو احتياجات أحد المشاركين.[1]

ويتضح من خلال هذه المادة أن المشرع قد تبنى النظرية الموضوعية التي تقول بأن عمل المروج العقاري يعتبر مشروعا تجاريا ، وذلك حسب موضوع نشاطه. وبناء على ذلك فإن بناء وترميم وإصلاح المباني السكنية والتجارية والمهنية والصناعية والمنشآت والهياكل والإنشاءات تعتبر من الأعمال التجارية ، وكذلك البناء والترميم لغرض البيع في مجال ترويج البيع العقاري ، وهي بحسب نظرية المضاربة من الأعمال التجارية الخاضعة لأحكام القانون التجاري.[2]

كما ينظم المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري وفقًا لقواعده الخاصة ويفرض شروطًا وإجراءات من بينها الالتزام بالقيد في السجل التجاري.

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

[1] اومحمد حياة ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11/04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،ص 29،30.

[2] شهرزاد بوسطلة ،المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء ،عن مجلة المنتدى القانونية ،العدد 05، 2003م،ص120.

الفرع الثاني : اعتماد القانون المدني (الأهلية التجارية)

وعليه فقد اعتمد المشرع الجزائري من خلال هذه المادة الأهلية التجارية للمرقين العقاريين لبلوغ سن 19 سنة، وذلك طبقا للمادة 40 من القانون المدني التي تجيز لكل شخص بلغ سن الرشد ويتمتع بالأهلية العقلية وغير محجور عليه أن يمارس التصرفات القانونية. كما يمكن ملاحظة أن المشرع الجزائري يمنح الصفة التجارية للمرقين العقاريين من خلال المادة 04/11: "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 إخضاعه لنظام الإفلاس 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]

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

[1] المادة 04-19-58من قانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17

[2] المواد 13-14- 15،من القانون 07/86 .

المبحث الثاني : الشروط العامة والخاصة للحصول على مهنة مرقي عقاري

نتطرق في هذا المبحث على مطلبين (المطلب الأول : الشروط العامة للحصول على مهنة مرقي عقاري) و المطلب الثاني(الشروط الخاصة للحصول على مهنة مرقي عقاري)

المطلب الأول: الشروط العامة للحصول على مهنة مرقي عقاري

الفرع الأول: الأهلية

ووفقًا للقانون رقم 04/11، فإن الشروط العامة هي التأهيل والاعتماد والقيد في السجل التجاري والقيد في السجل الوطني للمروجين العقاريين، وهي مبينة أدناه:

وبموجب هذا القانون، يؤكد المشرع الجزائري على ضرورة التمتع بالأهلية القانونية الكاملة، كما هو منصوص عليه في المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالأنشطة العقارية، أي في المادة 6أنه:" تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المادة 2و3و4و5 طبقا للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية القيام بأعمال تجارية"[1].

وفيما يتعلق بهذه المسألة، من الضروري الرجوع إلى أحكام القانون المدني. فالقانون التجاري يحيل إلى القانون المدني لتوضيح سن الرشد في القانون المدني، باستثناء من حصلوا على إذن خاص من السلطات القضائية بناء على مجلس الأسرة، وفي هذا الشأن، ووفقا للمادة 40 من القانون المدني، يجوز لمن بلغ سن الرشد أن يمارس حقوقه المدنية، حيث يتمتع بجميع الملكات العقلية ويكون كامل الأهلية.

[1] المادة 6 من المرسوم التشريعي 03/93 المرجع السابق.

إن 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.

الفرع الثاني:الحصول على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري القيد في السجل التجاري.

أولا: الحصول على الاعتماد

بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترويج العقاري والمرسوم رقم 03/93 المتعلق بالأنشطة العقارية، لم يكن من المنصوص عليه أن يحصل الوكلاء العقاريون على اعتماد لممارسة مهنة الترويج العقاري، ولكن مع صدور القانون 04/11، تم النص على مجموعة من الشروط لممارسة مهنة المروج في القانون نصت المادة 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].

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

[1] المواد 1/2 و 21 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17م

1. بالنسبة للشخص الطبيعي:

-أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.

-أن يكون ذا جنسية جزائرية .

-أن 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 .

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه.

- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك .

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

و لجزاء المترتب على التنازل عن الاعتماد.

حيث لا يجوز للمرقي العقاري التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من ال الأسباب حسب المادتين 26 من المرسوم التنفيذي رقم -12 85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي لمهنة المرقي العقاري ، و المادة 22 من القانون رقم 0411 والتي نصت على أنه لا يجوز للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله ويؤدي كل تغيير الشكل

[1] المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 2012/02/20م،المرجع السابق.

والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها. ويعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقي عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.[1]

ثانيا:التسجيل في السجل التجاري

المشرع الجزائري سمح لكل شخص طبيعي أو 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 14 من القانون 04/11":يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية " وهذا ما يجعل هذا الشرط شرطا أساسيا لممارسة نشاط الترقية العقارية[2].

ثالثا: القيد في السجل التجاري

السجل التجاري هو إجراء ضروري لمروجي الممتلكات أياً كانت طبيعتها القانونية، سواء كانت عامة أو خاصة، حيث يتم تسجيل جميع البيانات المتعلقة بهؤلاء الأشخاص وأنشطتهم التجارية. ويعني القيد في السجل التجاري أن جميع الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المقيدين في السجل التجاري هم بائعون.

[1] سفيان ذبيح،المرجع السابق،ص 189.

[2] المادة 14 من القانون 04/11.

وقد جاء في المادة 25 من القانون04-08 المعدل بموجب القانون 18-08 – المؤرخ في 10جوان 2018 على انه:" يتم التسجيل في السجل التجاري لممارسة نشاط أو مهنة مقننة دون الشرط المسبق المرتبط تقديم رخصة أو اعتماد المطلوب لممارسة النشاط أو مهنة مقننة ما لم ينص التشريع على خالف ذلك،" غير أن المشرع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقننة الخاضعة لتسجيل في السجل التجاري يبقى مشروطا لحصول المعنى على الرخصة أو الاعتماد المطلوبين الذين تسلموها الأدوات أو الهيئات[1].

بالعودة إلى نص 1/4 من القانون رقم 11-04 [2]، التي تنص على ما يلى: "يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، و المادة 19 من نفس القانون التي تنص على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه ، طبقا لتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون."

من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر الإفلاس ، وقد عدل المرسوم التنفيذي رقم 91- 147 بالمرسوم التشريعي 93-03 في بعض مواده. [3]

[1] لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقي العقاري ،المجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 02 ،-العدد 01 ،2022م ،ص 10.

[2] لامية خلوفي،مرجع سابق،ص 11.

[3] سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلد 06 العدد 01، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحي ى فارس بالمدية –الجزائر–، جانفي– 2020م،ص 192.

المطلب الثاني: الشروط الخاصة للحصول على مهنة مرقي عقاري

نتطرق في هذا المطلب على فرعين الفرع الأول(إلزامية الحصول على الاعتماد و إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للرقين العقاريين) و الفرع الثاني(أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وان تكون لو قدرة مالية والاستعانة بخدمات مقاول)

الفرع الأول: إلزامية الحصول على الاعتماد و إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

أولا: إلزامية الحصول على الاعتماد

تستلزم المادة 6 من المرسوم رقم 12/84 لمنح الاعتماد لطالب ممارسة مهنة المرقي العقاري أن تتوفر فيه الشروط التالية :

بالنسبة للشخص الطبيعي :

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع ويقوم بهذا الإثبات قبل الانطلاق في إنجاز المشاريع وذلك وفق النموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري .
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه.
- اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المهنية والمدنية للنشاطات

إثبات كفاءات مهنية ويقصد بها حيازة شهادات عليها في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري عندما لا يستوفي طالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية المسير تتوفر فيه هذه الشروط .[1]

بالنسبة للشخص المعنوي :

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه.

أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 11/04 كما يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسب السلوك والكفاءات المهنية الخاصة بالشخص الطبيعي المذكورة أعلاه وزيادة على هذه الشروط يجب أن تتوفر لدى طالب الاعتماد محلات ذات استعمال تجاري تسمح بممارسة لائقة ومعقولة وتكون مجهزة وهذا ما أكدت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12[2]

كما جاء في المادة 28 منه انه يمكن للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، والذين يثبتون خمس سنوات من النشاط مع انجازهم الفعلي لمشاريع عقارية ، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرق عقاري. وأضافت المادة بالنسبة للذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم هذه الشروط فإنهم يمكن أن يطلبوا

[1] أو محمد حياة ، النظام القانوني للترقية لعقارية في الجزائري على ضوء أحكام القانون 04/11 ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو،2015م، ص34

[2] أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص34.

الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من نفس المرسوم[1].

ثانيا :إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للرقين العقاريين

يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يعد ترخيص الممارسة المهنة ،مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه ، و قد كلف وزير السكن والعمران بمسك الجدول الوطني ، كما تم تحديد كيفيات مسكه عن طريق التنظيم[2].

نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-14 على أنه : " يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقي العقاري شهادة التسجيل ." ونجد أن المشرع اعتبر شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة نشاط الترقية العقارية ، ويترتب عليها ضرورة انتساب المرقين الخواص إلى الصندوق الخاص بالضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ، بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 12/84 على بعض المرجعيات والبيانات المتعلقة بهذا الإجراء حيث لابد أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد ، وكذا المعلومات المتعلقة بتعيين المرقي العقاري الخاص ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ، ووثيقة البنك محل الوفاء هوية وعنوان حائز رأس المال وكذلك هوية وعنوان المسير، وأي

[1] المرجع السابق،ص34،35.

[2] علواش نعيمة، التزام المرقي العقاري بالتسجيل في السجل التجاري بين قانون الترقية العقارية وأحكام القانون التجاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية –المجلد 07 –العدد02، جامعة البليدة2 – الجزائر– ديسمبر 2022م،ص558.

معلومة متعمقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري الخاص والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري ،إنجازها ، وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض لها[1].

الفرع الثاني:أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وان تكون له قدرة مالية والاستعانة بخدمات مقاول

أولا : أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وان تكون لو قدرة مالية

يجب أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وأن يكون له قدارت مالية تضمن القانون 04/11 هذا الشرط وهذا بنصه يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية[2].

فنصت المادة 12 من هذا القانون " يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية"

يؤدي هذا الشرط إلى استبعاد الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية ، والأشخاص الذين ليس لهم قدرات مالية للقيام بمشاريع عقارية ، وبالتالي إنهائها في الآجال المحددة في العقد ، ولقد أكدت التجربة أهمية وضع هذا الشرط.[3]

يعد عامل السيطرة على الجانب الفني في مجال الترقية العقارية عاملا مهما في تسويق منتجات المرقي العقاري منذ البداية ، بحيث لا يعرف المشروع العقاري كسادا في السوق أمام الطلب المتزايد للسكن في سوق العقار .كما يعتبر اشتراط الموارد المالية

[1] علواش نعيمة،المرجع السابق،558.

[2] لحرش دنيا زاد، العربي فريدة، التنظيم القانوني لعقود البناء والتصاميم –دراسة في التشريع الجزائري– المجلة العصرية للدراسات القانونية، المجلد 1،العدد 02، الكلية العصرية الجامعية – رام الله – فلسطين،2023م،ص 284،285.

[3] أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص37.

للخوض في مشاريع الترقية العقارية مصدر تمويل للمشروع العقاري ، يجنب المرقي العقاري اللجوء إلى الاقتراض من البنوك ، خصوصا وأن القانون يمنع على المرقي العقاري في البيع على التصاميم استعمال قروض مخصصة للبناء باعتبار الأقساط التي يتلقاها من قبل المكتتبين مصدر تمويل أساسي في كل الأحوال ، يمكن للمرقين العقاريين الممارسين نشاطاتهم قبل سنة 2011 ،مواصلة نشاطاتهم ، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته 18 شهرا ابتدءا من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية[1].

كما يخضع المرقي العقاري لشهادات التعمير التي تشمل رخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة التعمير وشهادة المطابقة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 176/91 ولاسيما الرخص الإدارية المطلوب إرفاقها بعقد البيع على التصاميم ، والتي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 85/94[2].

ثانيا: الاستعانة بخدمات مقاول

بعد الحصول على رخصة البناء ، يشرع المرقي العقاري يف عملية البناء ، و عمال بنص المادة 16 من القانون 11-04[3]

وتعرّف المادة 549 من المرسوم التشريعي الجزائري الاتفاق التعاقدي في القانون المدني الذي ينص على أن الاتفاق التعاقدي هو عقد يتعهد بموجبه أحد المتعاقدين بصنع سلع أو أداء عمل مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.[4]

[1] أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص37.

[2] لحرش دنيا زاد، العربي فريدة،المرجع السابق،ص 285.

[3] لعور رمي رفيعة، آثار عقد مقاولة إنجاز البناء المبرم من طرف المرقي العقاري، بكلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، ب.س،ص 01.

[4] لعور رمي رفيعة، المرجع السابق،ص 02.

المقاول في المادة 5 من القانون رقم 11-04 ،أنه كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية ، قد عرف المشرع الفرنسي عقد المقاولة في المادة 1710من القانون المدني ، و سمي هذا العقد الإيجار أعمال ، وله نفس تعريف عقد المقاولة المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري[1].

تنص المادة 16 القانون 11-04 على: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة."

- ألا يكون محل متابعة جزائية

- لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا للعقوبات المحددة في القانون أن يمارسوا نشاط الترقية العقارية وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية:

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

- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتدليس وابتزاز أموال.

- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.

- رشوة الموظفين العموميين .

- شهادة الزور واليمين الكاذب والغش الضريبي.

[1] لعور رمي رفيعة، المرجع السابق،ص 03.

– الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات.

– لا يجوز للمرقي العقاري التنازل على اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب كما لا يجوز له إدخال أي تعديل في الشغل أو التسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطه أو تغيير المسير بدون ترخيص مسبق .[1]

[1] أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص35،36.

الفصل الثانـي

مسؤولية المرقي العقاري وآثار إخلاله بالتزاماته

المبحث الأول : التزامات المرقي العقاري

الالتزامات منصوص عليها في القانون 04/11 في الفصل الثالث منه بعنوان التزامات المرقي العقاري في الفرع الثاني ونتناول في هذا المبحث على مطلبين المطلب الأول (التزام المرقي العقاري بالأخلاقيات المهنة) المطلب الثاني (التزام المرقي العقاري بالإعلام والتزامه باكتساب مختلف التأمينات).

المطلب الأول : التزام المرقي العقاري بالأخلاقيات المهنة

نتطرق في هذا المطلب على فرعين الفرع الأول (ضبط الالتزامات المهنية للمرقي العقاري) و الفرع الثاني (الالتزام بالمساهمة في إثراء أخلاقيات المهنة)

الفرع الأول : ضبط الالتزامات المهنية للمرقي العقاري

نظم المشرع و ضبط الالتزامات المهنية للمرقي العقاري لا سيما في المرحلة السابقة على التعاقد إن تطبيق المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية أفرز وجود نقائص تشريعية و عقبات عملية أدت إلى وجود منازعات بسبب عدم تنظيم أخلاقيات مهنة المرقي العقاري و التزاماته التعاقدية و المهنية ، لذلك حاول المشرع تدارك المسألة من خلال القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و المرسوم التنفيذي رقم 12-28 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، حيث حاول ضبط التزامات هذا الأخير في المرحلة قبل التعاقدية و ألزمه باحترام أخلاقيات المهنة و ذلك طبقا للمادة 47 من القانون السالف الإشارة إليه[1].

[1] بوراس نجية، التزامات المرقي العقاري وحمايةا المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2 ،الجزائر،ب.س،ص 69.

الفرع الثاني : الالتزام بالمساهمة في إثراء أخلاقيات المهنة

باعتبار المرقي العقاري تاجرا و كونه عون اقتصادي مؤهل لممارسة الأعمال التجارية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، فقد ألزمه القانون باحترام الأحكام المنظمة للنشاط التجاري ، الأمر الذي يفرض عليه .

- الخضوع للالتزامات المفروضة على التجار و احترام قواعد المهنة.

- الحصول على اعتماد مسبق لممارسة نشاطات الترقية العقارية.

- الالتزام بالقوانين المنظمة للنشاط التجاري.

-التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين عملا بنصي المادتين 25 و 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84الذي يراقب المهنة و أخلاقيتها

- الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لنص المادة 55 من القانون رقم 04-11

- التعهد بالوفاء بالتزاماته تحت طائلة تطبيق عقوبات إدارية وجزائية

- الالتزام بالتأمينات و الضمانات القانونية الإجبارية

- الخضوع لرقابة الوزير المكلف بالسكن بصفته مانح للاعتماد بالإضافة للرقابة التي تقوم بها الجماعات المحلية المانحة و المراقبة لعقود التعمير.

- عدم التنازل عن الاعتماد أو تحويله لأي سبب من الأسباب.

-ا لالتزام بأشكال الترقية العقارية .

- عدم التوقف عن النشاط بدون مبرر و إخطار وزارة السكن مسبقا .و يقصد بأخلاقيات المهنة :[1]

[1] بوراس نجية، المرجع السابق،ص70.

الالتزام بالنزاهة والصدق والأمانة والإخلاص في العمل و عدم استغلال حسن نية و ثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال ، و عليه السعي إلى التحسين الدائم لراحة زبائنه و المتدخلين في عملية الانجاز ، و عليه الامتثال و وضع تحت تصرف المصالح المؤهلة كل وثيقة تفيد مراقبة و تسيير المشروع العقاري على المستويين التقني و التجاري.

– الحرص والسهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية والقواعد الفنية و تطبيق و احترام الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية و القواعد المعمارية و البيئية المطلوبة.

– توفير الوسائل المالية والفنية والتقنية والمادية ومواكبة التطور العلمي والتكنولوجي و التشريعي ومسايرة التطور الحاصل في المهنة عملا بالمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 12–85 .

– السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبلين.

المطلب الثاني : التزام المرقي العقاري بالإعلام والتزامه باكتساب مختلف التأمينات

نتطرق في هذا المطلب على فرعين الفرع الأول (الالتزام بالإعلان) والفرع الثاني (الالتزام بالإعلام و الالتزام بالإعداد للمشروع العقاري)

الفرع الأول : الالتزام بالإعلان

لتوفير حماية قانونية للمقتني قبل التعاقد ، ألزم المشرع المرقي العقاري بالإعلان عن مشروعه وتبصير كل من يهمه الإعلان[1] وإعلامه بالمعلومات الأساسية .ويعتبر الإعلان بمثابة دعوة للتعاقد و هو اختياري بحسب الأصل ، لكن المشرع الجزائري جعله

[1] بوراس نجية، المرجع السابق،ص70.

إلزاميا لتمكين المواطن من الإطلاع عليه وذلك ما أكد عليه نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85. وعلى المرقي العقاري الإعلان عن مشروعه قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا ، كما عليه الالتزام بالصدق والابتعاد عن الإعلانات الكاذبة و المضللة التي تهدف إلى جلب الطرف الأخر و إيقاعه في الغلط و استغلال حاجته للسكن (نظرا لعدم التعادل الاقتصادي بين طرفي العقد)[1]

الفرع الثاني:الالتزام بالإعلام و الالتزام بالإعداد للمشروع العقاري

أولا : الالتزام بالإعلام

يشكل الالتزام بالإعلام أحد أهم مصادر حماية المشتري بصفة عامة ، ذلك أنه لا سبيل لحماية إرادته التعاقدية في مواجهة البائع المحترف ، إلا من خلال إعادة المساواة في العلم بين هذين الطرفين المقبلين على التعاقد ، على نحو يستطيع معه المشتري الوقوف على مدى ملائمة هذا العقد بالنسبة إليه ، من خلال إعلامه بظروف هذا التعاقد بالقدر الذي ينير إرادته ، وذلك من أجل الحد من حالات عدم المساواة في المعرفة بين أطراف العقد المزمع إبرامه.[2]

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا دقيقا لالتزام بالإعلام ، إلا أنه جسد هذا النوع من الالتزام عبر سلسلة من التشريعات وفي أكثر من موضع ، من أجل حماية إرادة المستهلك من جهة ، وإعادة التوازن العقدي من جهة أخرى ، حيث نص على الالتزام بالإعلام قبل التعاقدي في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة التي تحكم أغلب التصرفات ، فألزم البائع في عقد البيع بأن يدلي للمشتري بكافة البيانات المتعلقة بالمبيع

[1] بوراس نجية، المرجع السابق،ص70.

[2] تركي وليد، التزام المرقي العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة،ب.س،ص34.

، وأوصافه الأساسية ، وهو ما نصت علية المادة 352 فقرة 1 من القانون المدني بقولها" :يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ، ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف إليه."[1]

و أوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف إليه ."يستفاد من نص المادة أن المشرع الجزائري أنشأ التزاما بالإعلام يقع على عاتق البائع ، وهو ما يستخلص بوضوح من عبارة العلم الكافي بالمبيع ، والعلم الكافي يكون من خلال بيان المبيع وأوصافه الأساسية ، بحيث يمكن التعرف إليه.[2]

كما أن هناك تقابل بين أحكام العلم الكافي بالمبيع ، وبين الالتزام قبل التعاقدي بالإعلام في عدة نقاط ، حيث كالهما يفرض على عاتق الطرف القوي في المرحلة السابقة على التعاقد ، بهدف تنوير رضا المتعاقد وتكوين إرادة حرة خالية من العيوب[3].

يتضح من نص المادة أن الالتزام بالإعلام يكون قبل اختتام عملية البيع أو التعاقد بشكل عام ويقع على عاتق البائع ، وذلك بضرورة إعلام المستهلك ، والإعلام عموما يكون بالمعلومات الصادقة والنزيهة المتعلقة بأوصاف ومميزات المنتوج محل التعاقد ، إضافة إلى شروط التعاقد ، وكذا الحدود المتوقعة للمسؤولية بين أطراف التعاقد في العملية التعاقدية ، كما ورد أيضا في القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية ، الذي عنون الفصل الخامس منه بإلزامية إعلام المستهلك ، حيث تنص المادة 17 المستهلك و قمع الغش منه على ما يلي : "يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات

[1] عادل عميرات، التزام العون الاقتصادي بالإعلام، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 13 ،جوان 2016 ،ص 230.

[2] تركي وليد،المرجع السابق،ص36.

[3] رفاويشهيناز، الالتزام قبل التعاقدي بالإعلام في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سطيف2 ، 2016م،ص24.

المتعلقة بالمنتوج الذي يضعه للاستهلاك بواسطة الوسم ، أو بوضع العلامة ، أو بأي وسيلة أخرى مناسبة."[1]

ثانيا:الالتزام بالإعداد للمشروع العقاري

لا يمكن للمرقي العقاري التفكير في المشروع العقاري و تجسيده دون الحصول على الوعاء العقاري القابل للبناء ، و يلتزم بالاستعانة بمتدخلين متخصصين في مجال البناء والتعمير ، كما عليه اكتتاب ضمان على المشروع العقاري لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و يشمل مايلي :

1/الالتزام بتوفير العقار محل الانجاز :

يقع على المرقي العقاري التزام باقتناء وعاء عقاري مهيأ لانجاز البناية . و يمكن له اقتناء العقار من الخواص أو من الوكالات العقارية (3) ، كما يمكنه ذلك من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة عن طريق التنازل الذي يسمح بالحصول على وعاء عقاري بثمن منخفض. وعملا بنص المادة 30من القانون رقم 11-04 يشترط ضرورة ملكية الوعاء العقاري محل الانجاز من طرف المرقي العقاري ، وهو ما أكد عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 13 – 431 [2]

مع الإشارة بأن الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي تستفيد من عقود التنازل و الدعم المالي للدولة الحقيقة أن المرقي العقاري يلاقي عدة إشكالات لاقتناء الوعاء العقاري نظرا لأثمانه المرتفعة اضافة للمشاكل البيروقراطية و التأخر في اقتناء العقار و تسوية ملكيته و الحصول على الرخص المطلوبة ما يؤخر عملية الانجاز .

[1] تركي وليد،المرجع السابق،ص36.

[2] المرجع السابق،ص72

2/الالتزام باختيار المتدخلين :

طبقا لنص المادة 16 من القانون رقم 11-04 يلتزم المرقي العقاري بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري . و الأطراف الذين ألزم المشرع المرقي العقاري بالتعاقد معهم و الذين يكون تدخلهم مهم لتنفيذ الأشغال الأساسية المرتبطة بعملية البناء هم:

أ- المهندسون :

يكون تدخلهم في إعداد الرسومات بالمباني و الحفاظ على نوعية البنايات و كيفية إدماجها في المحيط العمراني طبقا لمخططات التعمير و الرخص و الشهادات الإدارية الممنوحة في هذا الإطار عملا بالمادة 55 من القانون رقم 2002 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرقي العقاري بحاجة إلى التعاقد مع مهندسين معماريين و مهندسين مدنيين حيث يحتاج للاستفادة من مهارتهم الهندسية .

-المقاول و المقاول من الباطن :

على المرقي العقاري اختيار المقاولين المتدخلين الذين لهم الكفاءة اللازمة لانجاز المشروع العقاري الذي يتطلب تدخل ذوي الخبرة و التخصص الفني خاصة بعد إلغاء اشتراط المؤهلات العلمية في المرقي العقاري ، إذ يكتفى بالكفاءات المهنية ، و ذلك ما تناولته بالتنظيم المادة الثانية من المرسوم التنفيذي قم 13 - 96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 لأنه لا يمكن للمرقي العقاري الإلمام بكل الجوانب الفنية التقنية و العلمية المرتبطة بالمشروع العقاري لا سيما مع التطور الذي يعرفه مجال التعمير[1].

[1] تركي وليد،المرجع السابق،ص72.

ج-الالتزام بضمان عملية الانجاز:

ضمان عملية الإنجاز لا تعني أن يغامر المرقي العقاري بإمكانيات مالية قليلة لإنجاز المشروع مدام الصندوق يضمن عجزه المالي في إتمام الإنجاز ، بل ألزمه المشرع بضمان تمويل عملية الانجاز وتوفير رأس مال كافي يغطي تكاليف المشروع ، ولهذا يعتمد المرقي العقاري على مواده المالية الخاصة ويستفيد من دفعات مقتني العقار في البيع على التصاميم ، أما في عقد حفظ الحق يعتمد إضافة إلى رأس ماله قروض لتمويل عملية الانجاز التي تمنحها البنوك بناء على ملكية الوعاء العقاري كضمان وليس وفقا لتجارية المشروع العقاري و يجب أن يكون الإعداد للمشروع العقاري مبني على أسس قانونية ومالية وتقنية صحيحة للوصول إلى تجسيده دون مشاكل قانونية تعترضه ، فلا يمكن التفكير في المشروع دون الحصول على الوعاء العقاري القابل للبناء والمناسب لموضوع المشروع و المهيأ لهذا الغرض وضمان حالة عجزه عن تمويله[1].

د/الالتزام بتمويل عملية الانجاز

إن عملية التمويل تعد من المهام الأساسية في إطار ممارسة النشاط الترقية العقارية ، حيث انه على المرقين العقاريين الخواص أن يحوز رأسمال من المناسب لمباشرة هذه العمليات ، غير أن هناك بعض المرقين الخواص يقومون باللجوء إلى عملية الاقتراض من البنوك المؤسسات المالية لتمويل هذه المشاريع العقارية بالإضافة إلى الاعتماد على الشركاء الماليين في انجازها.

[1] مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،201/2015م،ص117،113.

هـ/الالتزام بتسليم البناية :

ينص المشرع الجزائري على التزامات التسليم في كل من عقد البيع والشراء للتصميم وعقد حجز حق الملكية ، ولكنه لا ينص على التزامات التسليم في عقد البيع والشراء الذي يبرم بعد إتمام الأشغال. لا ينقل العقد الملكية إلى حجز حق الملكية. يحتوي عقد البيع والشراء على التزام بنقل الملكية إلى المشتري بسعر يحدده البائع.[1]

ويعتبر تسليم الشيء المبيع في عقد البيع بصفة عامة من بين أهم الالتزامات المرتبة عن هذا العقد ، والملقاة على عاتق البائع ، وأهميته تتجلى في أن المشتري وبمجرد تسليمه الشيء المبيع يصبح قادرا على الانتفاع الكامل بهذا الشيء ، ومن ثم يكون قد حقق الغاية من إبرامه[2].

على الرغم من أن المشرع لم يقصر العقد على العقد الشكلي ، بل اشترط أن يكون العقد قد تم بمحضر يرفق به ما يثبت ملكية المبنى المنجز، ويتضمن وفاء المطور العقاري بالتزاماته في التسليم واستلام المشتري للمبنى وحيازته لملكيته ، إلا أنه يمكن إثبات الملكية بطرق إثبات مختلفة وفقاً للقواعد العامة إنها حقيقة مادية يمكن إثباتها عن طريق وبالإشارة إلى قرار المحكمة ، وسّعت محكمة العيوب الفرنسية مفهوم التسليم ، حيث قالت : لا يقتصر الالتزام بالتسليم على تسليم ما تم الاتفاق عليه فقط ، بل على وضع شيء تحت تصرف المشتري مطابق من جميع النواحي للشيء المطلوب".[3]

---

[1] طبقا لنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

[2] عبد القادر الزهره، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 28 ديسمبر 2007 ،ص 242-243

[3] حسن بن الشيخ آث موليا، بحوث في القانون العناصر الموضوعية الخاصة بعقد الشركة، القواعد الأساسية لنظرية الإثبات في المنازعات المدنية والإدارية، مقدمات التنفيذ ،د. ط دار هومة، الجزائر، 2000 ،ص 344.

و-طريقة التسليم في عقد البيع على التصاميم:

إن تسليم العقار في عقد البيع العادي يكون بالتخلي عن حيازته للمبيع لصالح المشتري ، وعدم مباشرة أي السلطات التي يتمتع بها الملك على شيء المملوك ، فإذا كان العقار عبارة عن بناية فيعين على البائع إخلاؤها ، ونقل ما فيها من امتعه وتسليم المفاتيح للمشتري[1] ومن المرقي العقاري في عقد بيع التصاميم .

ز/الالتزام بنقل الملكية

نقل الملكية هو من أهم التزامات البائع في عقد البيع بصفة عامة ، وقد جاء في نص المادة 361 من القانون المدني الجزائري أنه يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا وباعتبار عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع يرد على عقار فإن انتقال الملكية فيه لا يتم إلا بإتمام إجراءات الشهر العقاري و التسجيل وفقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني والتي جاء فيها : لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار و هكذا يخضع نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى أحكام القانون المدني بالإضافة إلى أحكام القانون 11/04 وخاصة المادة 34 منه و التي تلزم المرقي بالقيام بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري انطلاقا من إبرام العقد الذي يجب أن يكون في شكل رسمي ، إضافة إلى إخضاعه إلى الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار ، و

[1] حسن بن الشيخ آث موليا،مرجع سابق،ص243.

يجب أن يتضمن العقد كأي عقد التزامات طرفيه ومنها التزام المرقي العقاري بتسليم البناء في أجل محدد [1].

ر-الالتزام ببيان أصل الملكية

لقد الزمن المادة 30 من القانون 04/11 المرقي العقاري بإبلاغ المقتني بالبيانات و المعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري و مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة و الشبكات و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء[2].

ل-الالتزام بآجال التسليم:

ربط المشرع الالتزام بآجال التسليم التقديري في عقد حفظ الحق الذي يوافق إنهاء الانجاز وتحرير عقد البيع يتمكن من تسليم العقار محل العقد أما في عقد البيع على التصاميم فقد ربط كل جزء من مراحل الانجاز بآجال يتم الاتفاق عليها تحسب بالأشهر على أساسها تحدد طريقة دفع الثمن في العقد النموذجي ، مع أخذ بعين الاعتبار حالة توقف وأيام العطل وفي كل الأحوال عليه تقييد بهذه الآداب حتى يتم التسليم لا تعرض إلى عقوبات التأخير في حاله عدم احترام هذه الآجال ، في المعاد المحدد له ، حيث قسمها إلى أربعة مراحل:

إتمام الأساسات ، الثانية إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك لمساكة والجدران الخارجية والداخلية ، الثالثة إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذلك التهيئة الخارجية ، وأخيرا الإتمام النهائي للأشغال ، وبالرجوع لنص المادة 03 من القانون 11-04 يقصد بالإتمام الكامل للأشغال رفع تحفظات التي

[1] زرارة عواطف ،التزامات بناء التصاميم المرقي العقاري في عقد البيع بناء التصاميم وفقا للقانون ، 04/11.مجلة الحقوق و الحريات ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2013م،ص89

[2] زرارة عواطف،المرجع السابق،ص 90.

تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وأصحاب العيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري ويبدأ آجل التسليم البناية من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم الى حين آجال القصوى المحدد لإتمام انجاز البناء ، وهذا وفقا لنموذج عقد البيع على التصاميم هو الذي نص صراحة تحت عنوان:" أجل التسليم" على: "أن أجل التسليم البناية أو جزء من البناية يبدأ سريانه ، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم.....[1]

الجدير بالذكر إلا أن القانون رقم11-04 لم ينص صراحة على ضرورة الإشارة إلى أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم ، مثل ما فعله المرسوم التشريعي رقم03-93 الذي نص10 ، منه على ضرورة النص في العقد البيع على التصاميم والعقوبات صراحة في المادة التأخير في حالة عدم احترام هذا الأجل وإلا كان العقد باطلا.[2]

ويترتب على عدم احترام المرقي الأجل التسليم تعرضه لعقوبة التأخير وفقا لنص المادة 43 من قانون رقم 11-04 التي تنص على : "يؤدي كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي يحدد مبلغ العقوبة التأخير وآجالها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم"[3].

[1] بالجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجله الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنه 2013،ص 582.

[2] بالجراف سامية،المرجع السابق،ص 583.

[3] المرجع السابق،ص 583.

م/التزام المرقي العقاري بضمان العيوب الخفية

مر عملية انتقال العقار موضوع العقد علي التصاميم بمرحلتين ، المرحلة الأولي و هي أن تنتقل ملكية العقار الي المكتتب قبل إتمام المرقي العقاري لعملية البناء أما المرحلة الثانية من انتقال ملكية العقار للمكتتب ، فيكون البناء موضوع عقد البيع علي التصاميم قد تم بناؤه و إنجازه و بذلك يكون للمكتتب قد حاز البناء و تسلمه ، و من ثم يحق له الانتفاع به و استغلال وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبنايــة على التصاميم حظي عقد البيع بصفة عامة بأحكام خاصة ، سواء تعلقت هذه الأحكام قبل فترة إبرامه ، أو أثناءها ، أو أثناء تنفيذه ، كما في حالة العالقة بين المتدخل

و المستهلك و قد ينطبق كذلك الأمر في بعض حالات انتقال ملكية العقار من طرف لآخر ، حيث ظهرت عدة صيغ في شأن ذلك ، و منها انتقاله بين بائع محترف يسمي بالمرقي العقاري إلي مقتني أو مكتتب و هو مشتري العقار . و في هذه الحالة يكون العقار عبارة عن بناء منجز و كامل أي أن محل العقد موجود فعال (العقار) و بالتالي تنطبق علي أحكام هذه العالقة بين هذا البائع و ذلك المشتري ما تنطبق علي بيع العقار وفقا للقواعد العامة . و لكن قد يحدث أن يقوم هذا المرقي العقاري بإبرام عقد مع المكتتب علي أن ينجز لهذا الأخير بناء مستقبلا ، فالبناء غير موجود حاليا و لكنه موجود كتصاميم علي الورق ، غير أنه سيتحقق فعال في المستقبل ... و هو ما يسمي بيع المرقي العقاري لبناية علي التصاميم إلي المكتتب معه حول ذلك.[1]

[1] بعجـي محمـد ، وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبنايــة على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع المجلد الثاني، جامعة الجزائر 1،سبتمبر 2017م،ص705.

ن-التزام المرقي العقاري باكتساب مختلف التأمينات والضمان.

إن الغاية من انتساب المرقي العقاري إلي هذا الصندوق هو تأمين و تضمين الدفعات المالية التي يقوم المكتتبون بدفعها إلي المرقي العقاري و يتكفل بها هذا الصندوق و ذلك من أجل إبرام عقد حفظ الحق أو عقد بيع عقار علي التصاميم . كما يتكفل هذا الصندوق بضمان القروض البنكية التي قد يلتجئ إليها المرقي العقاري لتمويل عمليات البناء ، بالإضافة إلي ضمانه بإتمام الأشغال المتعلقة بالبناء و التي بدأها المرقي العقاري ، غير أن طارئا قد حدث مما منع المرقي العقاري من أن يتم إنجازها بمعني أن ذلك الطارئ قد منعه من أن ينفذ ما التزم به تجاه مكتتبيه. كما أن الهدف من إنشاء الصندوق هو إضفاء الوضوح علي عمليات البناء و الإنجاز التي يقوم بها المرقي العقاري مع جميع مكتتبيه ، و في ذلك انعكاس لتطبيق ما اتفقت و تطابقت عليه إرادتيهما ، مما ينجم عن ذلك أيضا عدم حدوث النزاعات بينهما أي ما بين المرقي العقاري و المكتتب ، و لصندوق الضمان حق الامتياز في حدود الديون المستحقة علي المرقي العقاري ذلك في حالة ما إذا كان هذا الأخير قد أفلس ، أو أنه في حالة تصفية قضائية ، مما ينتج عن كما للصندوق ذلك سحب الاعتماد منه ، و ليحل محله الصندوق في عمليات إتمام الإنجاز في هذه الحالة أن يحول عمليات إنجاز البناء إلي مرق آخر بدل هذا المرقي العقاري المعني و هذا في حدود ما تبقي في الصندوق من أموال ، كان المكتتبون قد دفعوها علي أقساط إلي الصندوق و في هذا الشأن لا يحق ألي مكتتب أن يقوم بعملية إتمام ما بقي من إنجاز للبناية عوض المرقي .العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد منه و بصفة عامة و كما سبق فإن صندوق الضمان لا يضمن سوي الدفعات المالية التي رصدت فيه من قبل المكتتبين لإنجاز عملية البناء و إتمامها ، و ذلك في إطار عقد بيع عقار علي التصاميم ، و بمفهوم أخر فإن الصندوق ال يضمن التعويض عن التأخر في عملية التسليم ، أو التعويض بسبب عيوب في البناء

، حيث أوكلها المشرع علي عاتق المرقي العقاري ، و ذلك بموجب المادة 43/1 من القانون رقم 04-11 التي تنص علي المرقي العقاري هو من يتحمل ذلك "يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع علي التصاميم إلي عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي[1].

المبحث الثاني : : مسؤولية المرقي العقاري و آثار إخلاله بالالتزاماته

بعد أن فهمنا التزامات كل من البائع والمشتري لا بد من فهم النتائج المترتبة على الإخلال بالالتزامات من قبل أي من الطرفين ، لذلك ينقسم هذا المطلب إلى قسمين ، الأول في النتائج المترتبة على الإخلال بالالتزامات من قبل البائع ، والثاني في النتائج المترتبة على الإخلال بالالتزامات من قبل المشتري ونتناول في هذا المبحث مطلبين المطلب الأول(مسؤولية المرقي العقاري) و المطلب الثاني(آثار إخلال بالالتزاماته).

المطلب الأول : مسؤولية المرقي العقاري

الفرع الأول : الإخلال من خلال الخطأ العقدي و الضرر

يؤدي الإخلال بالالتزامات التعاقدية للمرقي العقاري إلى قيام المسؤولية العقدية التي يشترط لقيامها توفير أركانها الثلاثة والمتمثلة في:

- الخطأ العقدي.

ينشأ الإهمال التعاقدي من عدم أداء المروج العقاري لالتزام تعاقدي من قبل المروج العقاري ، أي عدم أداء الالتزام التعاقدي أو التأخير في أدائه ، بصرف النظر عما إذا

[1] بعجي محمد ،المرجع السابق،ص 712.

كان عدم أداء الالتزام التعاقدي أو التأخير في[1] أدائه متعمداً أو عن إهمال ، وبصرف النظر عما إذا كان عدم الأداء كلياً أو جزئياً أو تأخيراً أو عيباً ، وبصرف النظر عن السبب ، فإن مسئولية المروج العقاري تنشأ عن أداء الالتزام التعاقدي أو التأخير في أدائه. وهذا ما يؤكده مضمون المادة 176 من القانون المدني الجزائري. فطبقا لهذا القانون إذا عجز المدين عن أداء التزاماته العينية جاز الحكم عليه بالتعويض عن الضرر الناجم عن عدم قدرته على الأداء ، إلا إذا أثبت أن عدم القدرة على الأداء نشأ عن سبب لا يد له فيه.[2]

- الضرر.

لإثبات المسؤولية التعاقدية للمروج العقاري لا يكفي الإخلال بالالتزام التعاقدي وحده ، إذ إن انتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية التعاقدية ، فلا بد من وجود ضرر ناجم عن هذا الخطأ ، ويقع عبء إثبات الضرر على المستفيد الذي يدعي وقوع الخطأ المنسوب إلى المروج العقاري يجب على من يدعي وقوع الضرر أن يثبته بكل الوسائل ، بما في ذلك الأدلة والبراهين ولا يكفي مجرد إخلال المروِّج العقاري بالتزام تعاقدي من جانب المروِّج العقاري لإثبات المسؤولية ، بل يجب أن يكون الضرر قد وقع نتيجة لهذا الإخلال. وذلك لأن إخلال المروِّج العقاري بالتزامه بإتمام البناء أو عدم مطابقته أو عدم

[1] ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015م ،ص117.

[2] ريمان حسينة، مرجع سابق ،ص117.

تسليمه في الموعد المتفق عليه يترتب عليه حتماً ضرر مالي للطرف المتضرر ، ويكون المروّج العقاري ملزماً بتعويضه.[1]

الفرع الثاني : الإخلال بالخطأ و الضرر

تناول المشرع الجزائري العلاقة السببية في المادتين 124 و125 من حيث وجوب توافرها

وتناول في المادتين 127 و176 من حيث كيفية دفعها[2].

إلا أن تطبيق هذه النصوص في مجال تطوير العقار صعب نوعاً ما لأن تعدد الأخطاء وتعقد الأطراف المشاركة في عملية البناء ومراحلها يجعل من الصعب إثبات السببية ، أي استكشاف الأسباب المباشرة للضرر. وذلك لأنه من الصعب تحديد السبب المباشر للضرر ، فقد يكون السبب هو الخطأ المسبب للضرر ، وقد يكون الخطأ هو المسبب للضرر بشكل غير مباشر. على سبيل المثال ، قد يكون المهندس المعماري قد أنتج تصميماً معيناً ولم يكتشفه المقاول رغم اجتهاده في العمل على ذلك التصميم ، مما استلزم هدم الجزء المبني مما أدى إلى تأخير التسليم والتلف. في هذه الحالة ، يكون المهندس المعماري مسؤولاً عن الإخلال بواجبه في إنتاج تصميم لا يتوافق مع اللوائح المهنية والفنية وعدم الإشراف على تصميم التنفيذ ؛ أما الإهمال المباشر الذي تسبب في

[1] طيب عائشة، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016 ،ص 148

[2] مرسوم تشريعي رقم 93-03 ،مؤرخ في 01 مارس 1993 ،يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية لعدد 14 ،صادر بتاريخ 9 مارس 1993(.ملغى)

الضرر فهو إهمال المهندس المنفذ ، الذي يقع عليه واجب التحقق من التصميم قبل التنفيذ.[1]

إن قطع الصلة بين الإهمال والضرر ، سواء كان إهمال المهندس المعماري أو المقاول ، هو نقل عبء السببية إلى الطرف الآخر ، وهو ما لا يمكن نفيه إلا بإثبات سبب خارجي [2] و قد يكون ذلك بسبب قوة قاهرة أو حادث مفاجئ ، وفي هذه الحالة يتم فسخ العقد بموجب قانون العمل وفقًا للمادة 121 من القانون المدني الجزائري. وبالإضافة إلى الإهمال التعاقدي من جانب المطور العقاري ، قد يكون هناك أيضًا إهمال من الطرفين الذي لحق به الضرر نتيجة للتغييرات التي أُجريت على المسكن ، مثل تشييد بناء ، وفي هذه الحالة تطبق قاعدة الاستنفاد لأن إهمال أحدهما أشد خطورة من إهمال الآخر.[3]

تنشأ المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري نتيجة خطئه أو إهماله أو تقصيره الذي يسبب ضرراً للغير، وهو ما يؤكده ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني الجزائري: "كل من ارتكب أي فعل ، أياً كان ، تسبب في ضرر للغير ، يجب عليه تعويض من تسبب فيه. ويكون ملزمًا بتعويض من تسبب فيه". وهكذا، فإن وجود المسؤولية التقصيرية يتطلب وجود عنصر التعدي سواء أكان تعمداً أو إهمالاً أو خطأ ، أو إخلالاً بالتزام تعاقدي أو قاعدة قانونية أو إساءة استعمال حق ، وبما أن عنصر الاعتراف يفترض وقت وقوع الفعل لكي يكون الشخص مسؤولاً ، فإنه يتحمل تبعات

[1] قانون رقم 11-04 ،المؤرخ في 17 فيفري 2011

[2] مرسوم تنفيذي، رقم 13 -431 ،المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 ،يحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجلها وكيفيات دفعها، جريدة رسمية، عدد 66 ،صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013

[3] المرسوم تنفيذي، رقم 95-414 ،المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 ،المتعلق بإلزاميات التأمين في البناء المسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية، عدد 76 ،صادرة بتاريخ 10 ديسمبر 1995م.

إهماله الشخصي نتيجة لتصرفاته ويكون ملزمًا بتعويض الغير عن الضرر الذي لحق بهم.

أولا:الخطأ

يشترط المشرع الجزائري لإثبات المسؤولية التقصيرية توافر عنصر التعدي سواء أكان تعمدا أو إهمالا أو خطأ ، أو إخلالا بالتزامات تعاقدية أو واجبات قانونية خارج القواعد القانونية ، أو ممارسة تعسفية لحقوقه بإرادته الحرة ، وتحمل تبعات إهماله الشخصي أن يكون مسؤولاً عن التعويض عن الأضرار التي تلحق بالآخرين نتيجة لأفعاله ، وأن يكون ملزماً بالتعويض ، يتطلب عنصر الوعي من جانب الفاعل. [1]

ثانيا:الضرر

الأضرار شرط ضروري لقيام المسؤولية التقصيرية ، حيث أن الأضرار تمثل مصلحة الجاني في المطالبة بالتعويض عن الأضرار والتعويض المناسب هو تقدير للخسارة المادية والمعنوية التي لحقت بالضحية. ويشمل التعويض في المسؤولية التقصيرية الأضرار المباشرة ، ولكن ليس الأضرار غير المباشرة. ويتضح ذلك من المادة 61/182 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن "... يشمل التعويض الخسائر والأرباح الضائعة التي تكبدها الدائن. [2]

غير أنه عندما يكون ذلك نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به ولم يكن بإمكان الدائن أن يتفادى ذلك ببذل جهود معقولة ، فإن الضرر يكون نتيجة طبيعية "، وهو ما يؤكده مضمون المادة 61/182 من القانون المدني الجزائري. وتجدر

[1] العربي بلحاج، الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، الجزائر، دار وائل للنشر، 2010م ،ص 288.

[2] العربي بلحاج، مرجع سابق ،ص 288.

الإشارة إلى أن المشرع الجزائري يعتمد على الأضرار المباشرة في تقدير التعويض ، وأن التعويض في سياق المسؤولية التقصيرية يشمل الأضرار المباشرة والمتوقعة (الأضرار المتوقعة هي تلك الأضرار التي كانت في ذهن الطرفين وقت التعاقد ، سواء نص عليها القانون ، أو الاتفاق الضرر المتوقع هو الضرر الذي كان من الممكن توقع حدوثه أثناء تنفيذ العقد ، بغض النظر عما إذا كان منصوصاً عليه في القانون أو الاتفاق).[1]

فرع الثالث :العلاقة السببية

يقصد بذلك أن يكون الخطأ وهو سبب في حدوث الضرر على المضرور إثبات العالقة السببية ليستحق التعويض ، إلا أنه قد تتعدد الأسباب في حدوث الضرر، لهذا أخذ كل من القانون والقضاء الجزائري المنتج أو الفعال فبالرجوع إلى محتوى المادة 126 من التقنين المدني الجزائري التي جاء فيها : "إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض".[2]

في إطار نشاطات الترقية العقارية ، يحتاج المرقي العقاري إلى أشخاص آخرين يسند إليهم مهام انجاز المشروع كالمقاولين والمهندسين المعماريين... وغيرهم ولا يمكن استبعاد دخولهم في الجانب التقني والتنفيذي وللمشاريع التي يقوم بها المرقي العقاري ، لذلك فإن المسؤولية هذا الأخير مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه عما سببت أخطاؤهم من أضرار للغير ، وال يمكن نفي مسؤوليتهم إلا بإثبات السبب الأجنبي[3]

[1] المرجع السابق، ،ص 288.

[2] المادة 126 من التقنين المدني الجزائري.

[3] المادة 127 من التقنين المدني الجزائري

يعتبر نشاط ترويج المبيعات العقارية من أكثر الأنشطة تعقيداً. ويرجع السبب في ذلك إلى وجود عدد كبير من المساهمين والمتدخلين في عملية إنجاز وبيع المنتجات العقارية في مختلف مراحلها ، فضلا عن وجود العديد من العلاقات التعاقدية بين الفاعلين في مختلف مراحل هذا النشاط الأمر الذي لا يستبعد معه أن يقوم أي شخص بمخالفة النظم التعاقدية والقانونية والمهنية ، مما يؤدي إلى عملية التشييد إلى خطر إعاقة العملية ونصت المادة 1و4 المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية:"على كل مهندس معماري ومقاول و مراقب تقني وأي متدخل ، شخصا طبيعيا كان أو معنويا أن يكتب تأمين لتغطية مسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء و تحديد البناءات أو ترميمه"[1]

وفي المادتين 3و2 ،من المرسوم التنفيذي ، رقم 95-414 الزم المشرع المرقي العقاري بتأمين مسؤوليته المدنية المهنية التي قد تنتج جراء تعرض الغير الضرر بسبب أشغال البناء سواء كان الضرر مادي أو معنوي[2].

و تقضي القواعد العامة بانقضاء الالتزام بمجرد التنفيذ الكامل لمقتضيات العقد من الطرفي أو من أطرافه ، إلا أن خصوصية الالتزام في مجال الترقية العقارية تجعلها تتجاوز القواعد العامة من حيث النطاق الزمني المسؤولية ذلك أنها تمتد إلى الالتزام الإضافي لما بعد التسليم مفاده سالمة البناء لمدة عشر سنوات وهو ما يعرف بالمسؤولية العشرية[3].

[1] المادة 1و4 المؤرخ في09 ديسمبر 1995 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، جريدة رسمية، العدد 76 ،الصادر بتاريخ 10 ديسمبر.

[2] المادتين 3و2 ،من المرسوم التنفيذي، رقم 95-414

[3] ريمان حسينة، المرجع السابق، ص 180

نصت المادة 46 من القانون رقم 11- 04:" تقع المسؤولية العشرية على عاتق المكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل بناية أو جزء منها جراء النوعية الرديئة أرضية الأساس ".[1]

حتى نصف هذه المادة لم يستحدث ضمان العشري فهو معروف في عقود المقاولة بموجب المادة 554 من القانون المدني الجزائري[2].

المطلب الثاني : آثار إخلاله بالالتزاماته

الفرع الأول : ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد و السحب التلقائي للاعتماد

حرصا من المشرع الجزائري على سمعة المهنة ومحاربة كل من ينتحل هذه المهنة ومنع التحايل على كل من يرغب في إبرام عقود ترويج البيع العقاري ، فقد جعل المشرع الجزائري من ممارسة مهنة ترويج البيع العقاري دون اعتماد جريمة جنائية بالرجوع إلى قانون العقوبات ، ينص على ردع مروجي المبيعات العقارية الذين يزاولون مهنتهم دون اعتماد ، وذلك بفرض عقوبات جنائية تجعل من عدم الاشتراك في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ترويج المبيعات العقارية جريمة جنائية. و الآثار هي:

[1] المادة 46 من القانون رقم 11-04

[2] تنص المادة 554من القانون المدني: »يتضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحده خالل عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم عن عيب في ألارض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسالمته... وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل نهائيا»...

أولا:ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد

تنص المادة 77 من القانون رقم 11 -04" يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنه 1996 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ".

وعندما يؤدي الممارسة غير القانونية كما منصوص عليها أعلاه إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من الأمر 66 -156 المؤرخ في 8 يونيو 1996 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم .وتطبيقا لهذا النص فإن ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول إلى اعتماد تحكيما إلى نص المادتين مثل 243 و372 من قانون العقوبات.

ثانيا : السحب التلقائي للاعتماد

في هذه الحالة فان السحب الاعتماد يكون تلقائيا ، أي بمجرد تحقق بسبب سحب الاعتماد وفي ذلك في الحالات التالية : [1]

-وفاة المرقي العقاري .

- إذا كان المرقي العقاري موضوع العجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته .

- إذا تعرض المرقي العقاري إلي حكم بسبب الغش الضريبي.

- إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية القضائية.

[1] سنوسي علي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته -دراسة تطبيقية على ضوء القانون 11-04، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3 ، العدد2، جامعة ابن خلدون تيارت ـ الجزائر، جوان 2019م،ص101.

الفرع الثاني : السحب المؤقت للاعتماد و السحب النهائي للاعتماد

أولا : السحب المؤقت للاعتماد

نصت المادة 64 من القانون 11-04 فقد حدد حالات السحب المؤقت للاعتماد وهي:

– إذا لم يقم المرقي العقاري بأداء التزاماته تجاه المشتري بشكل جزئي وغير معقول ، فإن المروج العقاري ملزم بالنتائج ، مما يستلزم أداء جميع الالتزامات تجاه المشتري ، ولذلك فإن الأداء الجزئي غير ممكن ، والأداء الجزئي يعتبر إخلالاً بالواجب ، حيث إن المشرع ولم يوضح المشرع ما الذي يقصده المشرع بالأداء الجزئي عندما يتعهد بأداء جزئي للبناء.[1]

– لم يحترم المرقين العقاريون قواعد أخلاقيات المهنة ، فقد أنشأ المشرع نظامًا قانونيًا قويًا لمهنة المرقي العقاري من خلال القانون 11-04 الذي وضع قواعد تحكم أنشطة المروجين العقاريين. وقد أرسى هذا القانون رقابة فعالة على سلوك المرقي العقاري من خلال إنشاء هيئة تتمثل في المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري ، الذي يراقب الامتثال للقواعد والأخلاقيات التي تحكم مهنة المرقي العقاري.[2]

[1] مسكر سيهام، مرجع سابق، ص 410.

[2] المادة 24 من قانون 11-04

ثانيا : السحب النهائي للاعتماد

إلغاء الاعتماد النهائي هو أخطر عقوبة إدارية للمطورين العقاريين وتشمل الحالات التالية:

- في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد:

لقد وضع المشرع شرط محدد لممارسة مهنة المرقي العقاري بهدف حماية تنظيم المهنة، وذلك بعد موافقة لجنة مختصون في منح الاعتماد ، ولكن قد يسحب الاعتماد وذلك بعد استعمال الطالب طرقا احتيالية للحصول عليه بتغيير تصريحاته وحقيقته ووضعيته لتضليل لجنة منح الاعتماد يتعرض المرقي العقاري للسحب النهائي للاعتماد حتى بعد منحه متى ثبت سوء نيته وغشه في الحصول عليه أو تلك الشروط لم تعد متوفرة فيه بعد منح الاعتماد.

في حالة تجاهل المرقي العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة لالتزامات الملقاة عليه

وتشمل التزامات يجب على المرقي العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع التزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقي العقاري لحماية المقتني[1].

-إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته للاعتماد:

- في هذه الحالة ، إذا أنهى المروج العقاري نشاطه ، يجب عليه إرسال إخطار مسبق إلى السلطات التي منحت الاعتماد ، أي وزير الإسكان ولجنة الاعتماد ويجب أن

[1] بن زكي راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا لقانون 11-04 ،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية والآفاق، كليه الحقوق والعلوم السياسية، يومي 27 و28 فبراير 2012 ،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص236

يتضمن الإخطار مبرراً قانونياً لإنهاء مهامه ، بما في ذلك أسباب وأسباب إنهاء مهامه ، شريطة ألا يكون الدافع هو التهرب الضريبي أو الغش أو التزوير ضد المشتري.[1]

و العقوبات الجزائية للمرقي العقاري[2]

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

-يعاقب المرقي العقاري بغرامة مالية من مئتي ألف 2000000 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.

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

– يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مئتي 200000 إلى ملونين دينار جزائري 2000000دج.

[1] طيب عائشة، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016 م، ص 240.

[2] أو محمد حياة ،مرجع سابق،ص180.

– كل مرقي عقاري يقوم بغرض بيع أمالك في إطار مشروع عقاري منجز مخالفة ألحكام 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 إلى 5 سنوات وغرامة مالية من مئتي 200000 دج

إلى مليوني 200000 دج حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو 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 من نفس القانون ، إذا توصلت الممارسة الغير القانونية إلى النصب طبقا للمادة 372 من 04/11.قانون وتستند مهمة معاينة وحصر العقوبات المرتكبة من طرف المرق العقاري إلى 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]

–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 ،

[1] أو محمد حياة ،مرجع سابق،ص180.

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.

خاتمـــة

يعتبر المرقي العقاري من أهم الفاعلين في نشاطات الترقية العقارية في الجزائر، ويوليه المشرع الجزائري أهمية كبيرة لمساهمته الفعالة في تطوير قطاع السكن بصفة خاصة والأنشطة العقارية بصفة عامة. وقد صدر القانون رقم 11-04 لتنظيم مهنة الوسطاء العقاريين وإعطائهم الصفة القانونية المناسبة للشروع في تهيئة أو إعادة تأهيل المساكن من أجل بناء أو بيع أو تأجير البنايات التي تتطلب إما بناء مشروع جديد أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تحديد أو إعادة بناء أو تدعيم يُعرَّف بأنه شخص طبيعي أو اعتباري.

وقد تناول القانون رقم 11-04 كل ما يتعلق بالمرقي العقاري وحرص على إعطائه الطبيعة القانونية التي تتناسب مع مهنة موكله والمحددة له قانونا ، فأضفى الصفة التجارية له هي الأصل في كل نشاطه ، وفي بعض الحالات الصفة المدنية كاستثناء وذلك عندما يقوم بإنجاز المشاريع العقارية الموجهة لتنبيه الحاجات الخاصة به فقط.

يحدد القانون رقم 11-04 عددا من الشروط الواجب توفرها في كل الراغبين في مزاولة مهنة المرقي العقاري ، وقد قرر المشرع أن هذه الشروط هي ضمانات قانونية تحمي الطرف الثاني وهو المشتري وتوفر كل الحقوق في هذا المجال من ضمان ، أن المرقي العقاري يتقيد بالمواعيد والمواصفات القانونية لهذه المهنة ، وكذلك المرسوم رقم 12-84 الذي يحدد كيفية منح الترخيص بمزاولة مهنة المرقي العقاري وكيفية المحافظة على جدول الدولة للمرقين العقاريين ، والمرسوم رقم 13-96 الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 12-84

وبالإضافة إلى تنظيم عمل المهنة ، سعى المشرع الجزائري إلى تحديد التزامات مروجي العقارات ووضع عقوبات على الإخلال بهذه الالتزامات التعاقدية.

وتشمل هذه الالتزامات المتعلقة بالحجز على العقارات وبيعها قبل إتمامها. ويشمل ذلك الالتزامات الناشئة عن عقود حق الانتفاع واتفاقيات الشراء على التصميم ، وكذلك الالتزامات المشتركة الناشئة عن هذين العقدين. وعلاوةً على ذلك ، وبالإضافة إلى إنشاء نظام الملكية

المشتركة وضمان إدارة العقارات ، ينص القانون رقم 11-04 على عقوبات مدنية وجنائية تطبق على مروجي العقارات في حالة عدم امتثالهم لها ، وذلك من أجل إنصاف حقوق المشتري وتحقيق هدف الدولة المتمثل في تطوير الأنشطة العقارية إلا أنه رغم محاولات المشرع الجزائري ، من خلال القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي الخاص به ، لتحسين الوضع القانوني للمرقين العقاريين من حيث شروط الدخول وتوسيع النشاطات أو الالتزامات التعاقدية والجزائية المترتبة عن المخالفات هناك العديد من النقائص والسلبيات المرتبطة بمهنة المرقي العقاري.

من خلال دارستنا لموضوعنا توصلنا لنتائج التالية :

أن مهنة المرقي العقاري هو نشاط يقوم كل شخص طبيعي او معنوي خاض او عام .

كما أن مجال المرقي العقاري أصبح واسعا وذلك بعد صدور القانون 11/ 04.

كما ان للمرقي العقاري مسؤولية تترتب عليه عند إخلاله 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.

الملاحق

قـوانـيـن

قانون رقم 11 – 04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحـدد القواعـد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على الدستور، لا سيما المواد 120 و122 و126 منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 66–155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75–59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى الأمر رقم 76–92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 90–08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90–09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 90–22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري، المعدل والمتمم ،

– وبمقتضى القانون رقم 90–25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 91–11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93–01 المؤرخ في 9 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1993، المعدل ،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93–03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 –07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

– وبمقتضى الأمر رقم 95–07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 98–04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

– وبمقتضى القانون رقم 01–20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

– وبمقتضى القانون رقم 03–10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

– وبمقتضى الأمر رقم 03–12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،

– وبمقتضى القانون رقم 04–02 المؤرخ في 5جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يوليو سنة 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 04–08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدّل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 04–20 المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425 الموافق 25 ديسمبر سنة 2004 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،

– وبمقتضى القانون رقم 06–02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

– وبمقتضى القانون رقم 06–03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

– وبمقتضى القانون رقم 06–06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

– وبمقتضى القانون رقم 07–02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ،

– وبمقتضى الأمر رقم 08–04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

– وبمقتضى القانون رقم 08–09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

– وبمقتضى القانون رقم 08–15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،

– وبعد رأي مجلس الدولة،

– وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادّة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المادّة 2 : يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي :

– تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية،

– تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،

– تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني،

– تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

الفصل الأول
أحكام عامة

الفرع الأول
تعاريف

المادّة 3 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

– البناء : كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

– التهيئة : كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

– الإصلاح : استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.

– الترميم العقاري : كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98–04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

– التجديد العمراني : كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

– إعادة التأهيل : كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

– إعادة الهيكلة : يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

– التدعيم : كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

– **المشروع العقاري :** مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

– **الترقية العقارية :** مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

– **أرضية البناء :** وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته.

– **الإتمام الكامل للأشغال :** رفع التحفظات التي تم إبداؤها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

– **المقاول :** كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

– **المرقي العقاري :** يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

– **الاستلام المؤقت :** هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

الفرع الثاني
المبادىء العامة

المادّة 4 : يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادّة 5 : يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون.

لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا.

المادّة 6 : تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.

يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادّة 7 : تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون، كل العمليات المتعلقة بالبنايات المصنفة كمعالم تاريخية وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة، والتي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال.

المادّة 8 : يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية.

المادّة 9 : يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة.

المادّة 10 : يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

المادّة 11 : لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ولا سيما منها :

– التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة،

– التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

المادّة 12 : يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية.

المادّة 13 : يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها.

وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة.

الفصل الثاني

مهنة المرقي العقاري

الفرع الأول

نشاط الترقية العقارية

المادّة 14 : يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.

المادّة 15 : يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية :

– إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

– اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء،

– تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

المادّة 16 : كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

مهنة المرقي العقاري

المادّة 17 : يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون.

المادّة 18 : يعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها.

المادّة 19 : يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون.

المادّة 20 : لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية :

– التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،

– السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات،

– النصب وإصدار شيك بدون رصيد،

– رشوة موظفين عموميين،

– شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،

– الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

المادّة 21 : زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقي العقاري الذي يلتمس اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية.

تحدد كيفيات منح الاعتماد عن طريق التنظيم.

المادّة 22 : لا يمكن المرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسيّر إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.

المادّة 23 : يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه.

يمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني.

تحدد كيفيات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم.

الفرع الثالث
المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري

المادّة 24 : ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري يكلف على الخصوص بما يأتي :

– اقتراح كل التدابير التي 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 و/أو بطلب من السلطات العمومية.

تحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث
بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان

الفرع الأول
كيفيات البيع

المادّة 25 : يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون.

المادّة 26 : عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحوّل بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة.

المادّة 27 : عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون.

يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم.

المادّة 28 : 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 العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.

المادّة 29 : لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون.

المادّة 30 : يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

المادّة 31 : يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به.

المادّة 32 : يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري:

– بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر،

– بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15 %) من مبلغ التسبيق المدفوع،

– بطلب من المرقي، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعذارين (2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد (1) ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.

المادّة 33 : يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

المادّة 34 : يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتمم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.

المادّة 35 : باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية، يجب أن يكتسي، تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم.

المادّة 36 : لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء.

المادّة 37 : يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كيفيات ذلك.

المادّة 38 : يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفيات المراجعة.

يجب أن ترتكز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20 %) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر.

وزيادة على ذلك، يجب أن يتضمن، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار.

يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد.

يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.

المادّة 39 : في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه.

المادّة 40 : يجب أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من طرف مرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانونا في الشكل الرسمي، طبقا للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون. ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة.

المادّة 41 : يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني
التزامات المرقي

المادّة 42 : لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين.

ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه.

المادّة 43 : يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي.

يحدد مبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكذا كيفيات دفعها عن طريق التنظيم.

المادّة 44 : تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه.

المادّة 45 : دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري.

المادّة 46 : تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جرّاء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

المادّة 47 : يجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها. ويجب عليه على وجه الخصوص :

– الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،

– عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة،

– عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه،

– السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.

المادّة 48 : يجب على المرقي العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

المادّة 49 : يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.

الفرع الثالث

التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق

المادّة 50 : يتعين على المكتتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.

المادّة 51 : يتعين على المكتتب لاقتناء أرضية للبناء، في مفهوم هذا القانون، احترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه.

المادّة 52 : في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين في المائة (20 %) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.

المادّة 53 : يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعذارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

الفصل الرابع

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

المادّة 54 : زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

– تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات،

– إتمام الأشغال،

– تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

المادّة 55 : يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان".

توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

المادّة 56 : يمكن صندوق الضمان أن يكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم، في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون.

يترتب على هذه الأنشطة موضوع دفتر الشروط، تعويضات مالية تمنحها الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة لصندوق الضمان.

المادّة 57 : يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنايات بموجب التزام مرق عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.

وفي هذا الإطار، يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم.

المادّة 58 : في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس.

يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان.

المادّة 59 : يتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته والدفعات الإجبارية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفصل الخامس

تسيير المشاريع العقارية

المادّة 60 : بغض النظر عن أحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يتعين على كل مرق عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع.

المادّة 61 : يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.

كما يجب على المرقي العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم.

المادّة 62 : يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

الفصل السادس

العقوبات

المادّة 63 : يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل.

الفرع الأول

العقوبات الإدارية

المادّة 64 : يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية :

– السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

* في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،

* في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،

* في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

– السحب النهائي للاعتماد :

* في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد،

* في حالة تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه،

* إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد،

* إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

– السحب التلقائي للاعتماد :

* في حالة وفاة المرقي العقاري،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

المادّة 65 : دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

تحدد كيفيات تطبيق هذا المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

معاينة المخالفات

المادّة 66 : زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون.

المادّة 67 : تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها.

المادّة 68 : يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة.

وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.

ويرسل المحضر في غضون اثنتين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة. وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

الفرع الثالث

العقوبات الجزائية

المادّة 69 : كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 70 : كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى

29 من هذا القانون، يعرّض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج).

المادّة 71 : يتعرّض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 72 : يتعرّض كل مرق عقاري لا يبلّغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 73 : يتعرّض كل مرق عقاري، يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 74 : يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادّة 75 : يتعرّض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادّة 76 : في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرّض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج).

المادّة 77 : يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

المادّة 78 : في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع.

الفصل السابع

أحكام نهائية

المادّة 79 : يمكن المرقين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا القانون مواصلة نشاطاتهم ويتعين عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

وبانقضاء الأجل المذكور أعلاه، وفي حالة عدم تمكن المرقي العقاري من المطابقة، فإنه يلتزم بجميع واجباته إلى غاية إتمام إنجاز مشروعه ووضع أجهزة التسيير من طرف المقتنين أو ممثليهم.

المادّة 80 : تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، باستثناء المادة 27 منه، وكذا أحكام الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

المادّة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرّسميّة للجمهوريّة الجزائريّة الدّيمقراطيّة الشّعبيّة.

حرّر بالجزائر في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011.

عبد العزيز بوتفليقة

مراسيم تنظيميّة

مرسوم رئاسي رقم 11 – 98 مؤرخ في 26 ربيع الأول عام 1432 الموافق أول مارس سنة 2011، يعدل ويتمم المرسوم الرئاسي رقم 10–236 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق 7 أكتوبر سنة 2010 والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية.

إنّ رئيس الجمهورية،

– بناء على تقرير وزير المالية،

– وبناء على الدستور، لا سيّما المادتان 77–8 و125 (الفقرة الأولى) منه،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10–149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10–236 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق 7 أكتوبر سنة 2010 والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95 –54 المؤرخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06 –356 المؤرخ في 16 رمضان عام 1427 الموافق 9 أكتوبر سنة 2006 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : يعدل هذا المرسوم ويتمم أحكام المرسوم الرئاسي رقم 10–236 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق 7 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه.

المادّة 2 : تعدل وتتمم أحكام المادة 24 من المرسوم الرئاسي رقم 10–236 المؤرخ في 28 شوال عام 1431 الموافق 7 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، كما يأتي :

"*المادّة 24 :* يجب أن تنص دفاتر شروط المناقصات الدولية، في إطار السياسات العمومية للتنمية التي تحددها الحكومة، بالنسبة للمتعهدين الأجانب على الالتزام بالاستثمار عندما يتعلق الأمر بمشاريع خاضعة لإلزامية الاستثمار، حسب الشروط المبينة أدناه :

يجب أن يكون الالتزام بالاستثمار المذكور في الفقرة السابقة بالنسبة للمؤسسات الأجنبية التي تتعهد وحدها أو في إطار تجمع في إطار شراكة، في نفس ميدان النشاط موضوع الصفقة، مع مؤسسة واحدة أو عدة مؤسسات، خاضعة للقانون الجزائري يحوز الأغلبية في رأسمالها الاجتماعي جزائريون مقيمون.

تحدد المشاريع التي يجب أن تكون محل تعهد بالاستثمار المبيّن في الفقرة الأولى أعلاه وطبيعة الاستثمار بموجب مقرر من سلطة المؤسسة الوطنية السيادية في الدولة أو الهيئة الوطنية المستقلة أو الوزير المعني، بالنسبة لمشاريعها أو بالنسبة لمشاريع المؤسسات أوالهيئات التابعة لها.

وفيما يخص صفقات المؤسسات العمومية الاقتصادية، الممولة جزئيا أو كليا بمساهمات مؤقتة أو نهائية من الدولة، يحدد الوزير المعني المشاريع وطبيعة الاستثمار بموجب مقرر.

أما فيما يخص صفقات المؤسسات العمومية الاقتصادية غير الممولة حسب الشروط المبينة في الفقرة السابقة، فإن المشاريع وطبيعة الاستثمار يحددها مجلس مساهمات الدولة.

يجب أن يتضمن ملف المناقصة قائمة غير محددة للمؤسسات، كما هي معرفة في الفقرة الأولى أعلاه، التي يمكنها أن تجسد عملية شراكة مع المتعهد الأجنبي.

بغض النظر عن أحكام المادتين97 (الفقرتان2 و3) و100 من هذا المرسوم، يجب أن يتضمن دفتر الشروط ضمانات مالية للصفقة.

ويجب أن يتضمن عرض المتعهد الأجنبي، تحت طائلة رفض عرضه، التزامه حسب رزنامة زمنية ومنهجية، بتلبية الشرط المذكور في الفقرة الأولى أعلاه.

MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

ATTESTATION DE GARANTIE

RAISON SOCIALE	:	ABDALLI MOHAMMED EL AMINE
INTITULE DU PROJET	:	36/60 LOGEMENTS PROMOTIONNELS COLLECTIFS, POS 18 COMMUNE DE LAGHOUAT, W-LAGHOUAT.

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

C O N D I T I O N S G E N E R A L E S

Art. 1: DEFINITIONS

❑ Contrat de vente sur plans: par "contrat de vente sur plans", par abréviation VSP, il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, le contrat établi conformément aux dispositions :

– La loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;

passé entre, d'une part, le promoteur titulaire de la présente police d'assurance et, d'autre part, les acquéreurs de tout ou partie des biens immeubles réalisés par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière objet de la présente police d'assurance.

Toute vente sur plans et/ou toute avance versée par un acquéreur au promoteur en violation des dispositions des décrets sus mentionnés ne sauraient être couverte par la présente police d'assurance.

❑ Acquéreur : par "acquéreur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, toute personne physique ou morale qui effectue des paiements partiels, revêtant le caractère d'avances à la commande, dans le cadre d'un contrat de vente sur plans pour l'acquisition de tout ou partie d'un immeuble réalisé par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière, objet de la présente police d'assurance.

❑ Promoteur : par "promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, la personne (physique ou morale) exerçant l'activité de promotion immobilière telle que définie par La loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière et dont l'identification est portée dans la demande da garantie porté en annexe.

❑ Avances : par "avances", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, les sommes d'argent versées par l'acquéreur au promoteur dans le cadre d'un contrat de vente sur plans établi conformément à la législation et la réglementation en vigueur, à l'exclusion du dernier versement qui est effectué lors de la prise de possession ou de l'entrée en jouissance du logement ou autre.

Les avances sont versées au promoteur conformément aux clauses du contrat de vente sur plans et donnent lieu à des reçus établis en bonne et due forme par le promoteur. En cas d'insolvabilité du promoteur, le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur le montant de ces avances reconnues, à l'exclusion de toutes autres.

❑ Insolvabilité du promoteur : par "insolvabilité du promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance la situation dans laquelle le promoteur titulaire de la présente police d'assurance est incapable de livrer à l'acquéreur le bien qui lui a été vendu dans le cadre d'un contrat de vente sur plans d'une part et de l'incapacité constatée du dit promoteur à rembourser à l'acquéreur les paiements effectués par lui et revêtant le caractère d'avances à la commande, d'autre part, et ce, pour l'une des raisons suivantes: décès, disparition dûment constatée, faillite ou dissolution de la société de promotion immobilière, quelle que soit sa forme et pour quelque raison que ce soit.

Art. 2 : OBJET DU CONTRAT

Sont garantis par le présent contrat, les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avances à la commande, reçus par le promoteur au titre d'un contrat de vente sur plans, pour le projet défini à l'article 5 ci-après.

Art. 3 : TEXTES DE REFERENCE

Le présent contrat est régi par:
– l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil,
– La loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière
– l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995 relative aux assurances,
– le présent contrat et ses annexes,
– ainsi que par tous textes à caractère législatif ou réglementaire existant ou à venir se rapportant à l'objet de la présente police d'assurance.

Le présent contrat est établi suite à:
– la demande de garantie déposée par l'intéressé.
– la décision du Comité de Garantie.

Art. 4 : NATURE DE LA GARANTIE

La garantie accordée par le présent contrat est un engagement de cautionnement régi par les articles 644 et suivants du code civil.

Art. 5 : LE PROJET GARANTI

Le projet garanti par le Fonds est celui porté dans la demande de garantie jointe en annexe et qui fait partie intégrante du présent contrat.
Le tout, conforme au dossier technique de promotion et d'exécution déposé avec la demande de Garantie et sur la base duquel seront effectués la poursuite et l'achèvement des travaux.

Art. 6 : EVENEMENTS GARANTIS

Le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur, les avances versées par lui, après la réalisation d'un des événements suivants :

1 – Si le promoteur est une personne physique :
– Le décès du promoteur, sans reprise du projet par ses héritiers;
– La disparition constatée du promoteur, à la condition que cette disparition ait été constatée par une autorité judiciaire ou une autorité administrative compétente en la matière;
– L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.

2 – Si le promoteur est une personne morale :
– La faillite de l'entreprise;
– La liquidation de l'entreprise pour quelque raison que ce soit (judiciaire ou par anticipation) ;
– La banqueroute même si elle revêt un caractère frauduleux;
– L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.

Art. 7 : EXCLUSIONS

Sont exclus de la garantie du présent contrat tous les événements non expressément mentionnés à l'article 6 ci-dessus, et notamment :
– La garantie de bonne fin des travaux;
– Les retards dans la livraison du bien acquis par l'acquéreur;
– Le prix de vente et les éventuelles révisions de prix;
– les amendes de toutes natures;
– toute indemnité conventionnelle ou judiciaire;
– les dommages et intérêts dus par le promoteur à l'acquéreur pour quelque raison que ce soit;
– Les catastrophes naturelles;
– L'incendie, l'effondrement, et autres catastrophes similaires et toutes autres garanties prévues par la police d'assurances "tous risques chantier" telle que prévue par l'ordonnance n° 95-07;
– La résiliation du contrat de vente sur plans.

Le Fonds dégage sa responsabilité pour l'ensemble de ces risques, pour lesquels le promoteur et l'acquéreur prendront leurs dispositions par ailleurs.

Art. 8 : LIMITES DE LA GARANTIE

La part garantie par le Fonds est uniquement l'avance – telle que définie à l'article 1er ci-dessus – versée par les acquéreurs, à la condition que cette avance ait été effectivement versée au promoteur au jour de la constatation de la réalisation d'un des événements cités à l'article 6 ci-dessus.

Le montant global de l'avance garantie par catégorie de logement ou autre ouvrage, ainsi que les modalités de son versement au promoteur sont fixés en annexe 01.

Art. 9 : MODIFICATION DES ELEMENTS GARANTIS

Toute modification:
– de la part garantie (montant des avances et/ou date de leur versement)
– de la structure du plan de financement, et notamment de la part du financement du projet sur les ressources propres du promoteur;
– de la forme juridique de l'entreprise,
– des sûretés réelles données en garantie au Fonds,

Doit être porté à la connaissance du Fonds, même dans le cas d'un avancement important des travaux, et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Une prime d'assurance additionnelle, calculée dans la même forme que celle qui a servie au calcul du taux net de la police initiale, devra être acquittée par le promoteur.

Le non respect de cette obligation entraîne d'office, le paiement par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

C O N D I T I O N S G E N E R A L E S

Art. 10 : DUREE DE LA GARANTIE

– La durée sur laquelle porte la garantie est celle prévue dans la demande de garantie et au contrat de vente sur plans conclu entre le promoteur et l'acquéreur, soit celle comprise entre le premier versement d'une avance par l'un des acquéreurs détenteur d'un contrat de VSP, et la signature du procès-verbal de prise de possession par le promoteur et l'acquéreur, telle que prévue à l'article 34 de la loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière

Tout changement dans la durée de réalisation doit être porté à la connaissance du Fonds et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Pour tout dépassement de délais excédant 10% de la durée de réalisation prévisionnelle contractuelle, une prime d'assurance additionnelle devra être acquittée. Le montant de la prime additionnelle est calculé au prorata-temporis, majorée de 10 %.

Le non respect de cette obligation entraîne, d'office, le paiement, par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

Art. 11 : SURETES REELLES

Le promoteur qui offre au Fonds des sûretés réelles s'engage à maintenir les biens objet de la promesse en bon état et à les assurer contre l'incendie, l'explosion, l'inondation et les dégâts des eaux.

Art. 12 : DOCUMENTS FOURNIS PAR LE PROMOTEUR

Les documents remis par le promoteur et ayant servi à l'établissement de la présente police d'assurance et faisant partie intégrante du présent contrat sont :

– l'imprimé de demande de garantie dûment instruit et signé par le promoteur.
– Une copie légalisée des statuts de la société (ou un extrait du casier judiciaire pour les personnes physiques).
– Une copie légalisée de l'inscription du promoteur au registre de commerce autorisant expressément celui-ci à exercer l'activité de promotion immobilière ;
– Les bilans des trois (03) dernières années d'activité. Pour les sociétés créées depuis moins de trois ans, les bilans depuis la création
– Les plans des constructions projetées (plan de situation, plan de masse, plan des fondations, plans des étages, coupes et façades) ;
– Une copie légalisée du permis de construire ;
– Une copie légalisée du titre de propriété du terrain ;
– Une attestation de mise à jour des obligations fiscales et parafiscales.

Le Fonds peut demander au promoteur tout autre document qu'il peut juger utile à l'appréciation du projet et à son suivi.

Art. 13 : INFORMATION DU FONDS DE GARANTIE

Toute omission ou déclaration, dont la mauvaise foi n'est pas prouvée, ayant causé une mauvaise appréciation du risque par le Fonds entraîne, dès sa constatation, le redressement du montant de la prime, sans préavis. La prime additionnelle doit être acquittée immédiatement.

Le promoteur est tenu, une fois tous les trois (03) mois, d'informer le Fonds de l'état d'avancement des travaux.

Ces informations doivent être communiquées au Fonds conformément à l'état en annexe 2, signé par le promoteur et dûment légalisé.

Toute fausse déclaration déchoit le Promoteur de ses droits et recours éventuels et peut entraîner à son encontre une action judiciaire devant les tribunaux, pour faux et usage de faux.

Toutefois, la garantie du présent contrat reste acquise à l'acquéreur.

Art. 14 : CONTROLE

L'assuré doit se soumettre à tout contrôle sur pièce ou sur place prévu ou non prévu dans le présent contrat.

Tout refus est sanctionné par une prime supplémentaire dont le montant est laissé à l'appréciation du Fonds, au cas par cas.

Art. 15 : MENACE DE SINISTRE

Le promoteur doit informer le Fonds de tout événement susceptible d'entraîner sa garantie dés qu'il en a connaissance.

Art. 16 : PLURALITE DE CAUTIONS

Lorsque d'autres cautions interviennent en garantie, le Fonds exerce son recours contre les autres cautions pour la totalité de leurs engagements.

Art. 17 : INDEMNITES DUES AUX ACQUEREURS

Dans le cas de réalisation d'un événement entraînant la garantie du Fonds, il est versé à chacun des acquéreurs le montant payé par lui au promoteur.

Les acquéreurs devront amener la preuve des versements effectués par eux au promoteur et rentrant dans le cadre du dit projet de promotion immobilière, et conformément aux conditions particulières de la présente police d'assurance.

Art. 18 : MONTANT DE LA POLICE D'ASSURANCES

Le montant de la prime d'assurance de la de présente garantie est donnée en annexe.

La prime est payable en une seule fois, à la signature du présent contrat.

Art. 19 : RECOURS ET SUBROGATION

Conformément à l'article 58 de la loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière le Fonds est subrogé dans les droits des acquéreurs quant à leur créance sur le promoteur, dans la limite des indemnités versées par le Fonds.

Le promoteur est tenu de fournir au Fonds tous les documents nécessaires à la subrogation, à l'exercice du recours et à la mise en jeu des autres garanties.

Le recours est exercé conformément à l'article 671 et suivant de code civil.

Une quittance subrogatoire doit être remise au Fonds par l'acquéreur ou le promoteur, au moment du règlement, conformément à l'article 38 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

Les paiements récupérés avant indemnisation seront versés en totalité aux acquéreurs dans la limite des montants effectués par eux.

Art. 20 : IMPOTS ET TAXES

Tous les Impôts et taxes sur le présent contrat sont à la charge du promoteur.

Art. 21 : COMPETENCE ET CONTESTATIONS

Les litiges entre acquéreurs, promoteur et le Fonds, qui viendraient à naître de l'application du présent contrat, seront tranchés par voie amiable ou, à défaut, par arbitrage, ou soumis à l'appréciation des tribunaux compétents, conformément à l'article 26 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

Lu et approuvé

Signature du promoteur

Visa du Fonds de Garantie

MHUV * FGCMP * صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
المدير العام
ناصر جامه

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

N° : 2018-0059-1-03-180132

CONDITIONS PARTICULIERES

1- LE PROMOTEUR :

RAISON SOCIALE :	ABDALLI MOHAMMED EL AMINE
SIGLE OU ABREVIATION :	ABDALLI MOHAMMED EL AMINE
DATE DE CREATION :	04/10/2016
DATE DE DEBUT D'ACTIVITE:	04/10/2016
NOM & PRENOMS DU DIRECTEUR:	ABDALLI MOHAMMED EL AMINE
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL :	RUE DOCTEUR SAADANE
TELEPHONE :	0671-11-90-10/0553-28-28-20
FORME JURIDIQUE :	PERSONNE PHYSIQUE
N° REGISTRE DE COMMERCE :	06 A 4622173
AFFILIE N°	3548/2016

2- LE PROJET ASSURE :

INTITULE DU PROJET :	36/60 LOGEMENTS COLLECTIFS.
STATUT :	PROMOTIONNEL
DESTINATION DU PROJET :	HABITATION
LOCALISATION PRECISE :	POS 18 COMMUNE DE LAGHOUAT, W-LAGHOUAT.
SURFACE DU TERRAIN :	6 672,41 M^2
BLOC CONCERNE PAR LA GARANTIE :	BLOC : B, D, F,G ET H.
REF. DU PERMIS DE CONSTRUIRE :	ARRETE N°735/2017, DELIVRE LE 12/11/2017.
REF. DU TITRE DE PROPRIETE : ACTE DE CONCESSION	ACTE N°3926, ETABLI LE 18/12/2017, PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE DE LAGHOUAT, LE 17/01/2018, VOLUME 731, N°40
REF D'UN EDD PUBLIE :	ACTE N°252, ETABLI LE 20/03/2018, PUBLIE A LA CONSERVATION FONCIERE DE LAGHOUAT, LE 28/03/2018, VOLUME 738, N°105

Nombre et nature des ouvrages assurés :

TYPE	NBRE
F3	06
F4	30
TOTAL	**36**

L'ENSEMBLE CONFORME AUX INFORMATIONS FOURNIES DANS LA DEMANDE DE GARANTIE.

3 – FORMATION ET DUREE DU CONTRAT :

En application de l'article 10 des conditions générales, il est précisé que le présent contrat :

- prend effet le : 13/05/2018 date de sa signature par les parties qui consacre sa validité.
- expire-le : **31/12/2019**

LE PROMOTEUR EST TENU DE FORMALISER DANS LES DELAIS LEGAUX LES ACTES DE VENTE SUR PLANS « VSP ».

TOUTEFOIS IL EST PRECISE QUE LA GARANTIE RESTE ACQUISE AUX ACQUEREURS DEJA EN POSSESSION DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS DUMENT PUBLIE ET CONFORME AU DECRET 13-431.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
عقد بيع شقة سكنية في إطار السكن الترقوي المدعم (LPA II)
البائع :(المرقي العقاري) السيد:
المشتري: .....

التاريخ:../../2023 ـــــ العـدد:..../2023

بسم الله وبحمده لدى الأستاذ ساسي قدور الموثق بمكتب التوثيق بالأغواط الكائن مقره بحي المعمورة والموقع أدناه حضر:

المرقي العقاري (البائع)

**********، المولود بقصر الشلالة ولاية تيارت في1982/01/02، شهادة ميلاده رقم: 00005، رقم تعريفه الوطني:.....، وبطاقة تعريفه الوطنية البيومترية رقم: .....، صادرة عن بلدية الجلفة بتاريخ: ..... ، من جنسية جزائرية، والمقيم بحي بربيح بناية 933 رقم 22 بلدية الجلفة، مهنته **مرقي عقاري**، مقيد في الفرع المحلي للسجل التجاري لولاية ..... تحت رقم: ..... في1.....، (قيد ثانوي)، عنوان القاعدة التجارية الثانوي..... رقم:34 للقسم:172 مجموعة ملكية رقم:129، المحل يرمز له بالرمز 34أ بلدية الجلفة، عنوان القاعدة التجارية الرئيسي منطقة النشاط .....حاليا ..... سابقا رقم: .... ب قسم:...مجموعة ملكية 103 محل 05 بلدية الجلفة، **تعريفه الجبائي** رقم:.... متحصل على مقرر رقم: .....، يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري صادر عن السيد وزير السكن والعمران والمدينة بتاريخ:**2019/06/01**، ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين رقم: **P19-6076-6114**. حسب شهادة التسجيل الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة بتاريخ **2019/09/03**، - عقد الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية رقم: **19/6076**، مؤرخ في **2019/08/28**. والذي يدعى في صلب النص (البائع) **من جهة**

المقتني (المشتري)

السيد:..... بن ..... المولود ب.....يوم: (../../....) ورقته للميلاد رقم: .....، رقم تعريفه الوطني:..... وبطاقة تعريفه الوطنية البيومترية رقم:.....، صادرة عن بلدية .... بتاريخ: ../../....، من جنسية جزائرية والساكن ب.....بلدية:..... مهنته: .... والذي يدعى في صلب النص (المكتتب) **من جهة أخرى**

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع ادناه أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينهما وقامت قبل تحرير عقد البيع موضوع هذا الاتفاق بعرض ما يلي:

الصفحة الأولى

تصريح البـائع

يصرح البائع أنه باشر في بناء بناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم النشاط الترقية العقارية .

ويصرح كذلك بان : تعتبر البناية، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع اجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة باي رهن.

وان شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المكتتب

يصرح المكتتب أنه:- قد اطلع على ملف إنجاز البناية السالفة الذكر، و الذي تكون البناية، موضوع هذا العقد جزءا منه، و كذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها.

- يقبل البيع و ينظم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد و الشروط التي تنظم البيع و الملكية المشتركة المتعلقة به المحددة بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و بعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.
يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمستفيد الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناية.

النصوص التي تسير العقد

- يخضع عقد البيع هذا لأحكام القانون المدني و كذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و القانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم.

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله: **عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري،**
آلت ملكية القطعة الأساسية المشيد عليها المجمع السكني المعين للبائع بالشراء بموجب عقد إداري يتضمن بيع بالتراضي لقطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة موجهة لانجاز مشروع 150 سكن ترقوي مدعم LPA + 26 سكن ترقوي+ 08 عقارات غير سكنية (محلات مهنية، تجارية او حرفية) محرر من طرف مديرة أملاك الدولة لولاية الأغواط بتاريخ: 2020/09/21، رقم: 698 من سجل العقود الإدارية لسنة 2020، مسجل بمفتشية التسجيل والطابع بالأغواط في2020/10/14، وصل رقم:300127، ومشهر بالمحافظة العقارية بالأغواط في2020/10/18، إيداع رقم: 514 حجم:87، حجم:797، رقم:17، وبموجب بيان وصفي للتقسيم معد بتاريخ مارس2022 من طرف المهندس الخبير العقاري عريبي علي الكائن مكتبه بوسط مدينة الجلفة، المسجل في هيئة المهندسين الخبراء العقاريين ناحية الجزائر رقم:559 مودع لدى الموثق الموقع أدناه يوم:2022/06/12، عدد:2022/489 ومسجل بمفتشية التسجيل والطابع **2022/06/26 دفتر:01، صحيفة:24 وصل رقم: 12200543**، ومشهر بالمحافظة العقارية بالأغواط يوم:.../.../.... ايداع رقم:... حجم:.. حجم:... رقم:.....، أما البناء فقد شيده وأقامه البائع من خالص ماله دون أي مساعدة تذكر كما هو ثابت من رخصة البناء التي تم تحضيرها من طرف الشباك الوحيد المنشأ على مستوى كل بلدية، والرخصة مستخرجة حسب القرار رقم 2021/242 بتاريخ 2021/05/11 الصادر والموقع من طرف السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الأغواط المتضمن منح رخصة بناء 150 سكن ترقوي مدعم LPA + 26 ترقوي حر+ 08 محلات تجارية، (تبعا لرأي بالموافقة للشباك الوحيد لبلدية الأغواط رقم2021/15 بتاريخ 2021/04/27)، وبموجب شهادة تقسيم لمشروع 1500/150 سكن ترقوي مدعم(02) الصادرة هن بلدية الأغواط بتاريخ:.....، رقم:...، والمشهرة بالمحافظة العقارية بالاغواط بتاريخ:.../.../..... ايداع رقم:..... حجم:... حجم:.... رقم:.....

التعيين (وصف التجمع العقاري)

القوام: مجمع سكني يقع بالقطعة الأرضية الصالحة للبناء لإنجاز(1500/150) سكن ترقوي مدعم(2)، يقع بمخطط شغل الأراضي رقم:18، بلدية الأغواط من نفس الدائرة والولاية، ودائرة اختصاص محافظتها العقارية يحتوي على 150 سكن ترقوي مدعم LPA(2)+26 سكن ترقوي+08 عقارات غير سكنية (محلات مهنية، تجارية أو حرفية) من 11 بناية، مشيدة على قاعدة أرضية مساحتها الإجمالية: تسعة عشر ألف مترا مربعا (19.000 م²)، **حدود العقار: من الشمال:** طريق. **من الجنوب:** طريق. **من الشرق:** طريق + ارض جرداء، **من الغرب:** طريق، كل ذلك مطابق للملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثق الموقع أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة انجاز الاشغال واتمامها.

وصف البناية: البناية رقم 01 C:

- هذه البناية منشاة من طابق ارضي و ثلاث طوابق تتضمن:
في الطابق الأرضي: شقتين ذوات الثلاث غرف وأربع محلات تجارية.
في الطابق الأول: أربع شقق ذات الثلاث غرف.

في الطابق الثاني : أربع شقق ذات الثلاث غرف.
في الطابق الثالث : أربع شقق ذات الثلاث غرف.

التحديد الدقيق للموقع (تعيين العقار محل البيع)

–**ولاية: الأغواط بلدية: الأغواط، المكان المسمى: حي ....سكن** ترقوي مدعم (2) يقع بمخطط شغل الأراضي رقم 18، وهو ملكية عقارية مشتركة متمثل في شقة (F3) الكائنة بالبناية: .... الحصة رقم:.....، بالطابق ..... من نفس الدائرة والولاية ودائرة اختصاص محافظتها العقارية، مساحتها الإجمالية مقدرة ..... مترا مربعا و..... ديسمترا مربعا، (..،.. م²) والنصيب من الأجزاء المشتركة العامة من الصنف الاول مقدر بـ: .... /1000، والأجزاء المشتركة في الهياكل الجماعية من الصنف الثاني مقدرة بـ: ...../10000، حسب ما هو مبين في البيان الوصفي المشار اليه اعلاه، مع ما تشتمل عليه تلك الشقة من تجهيزات خاصة والمتمثلة في:الماء، الكهرباء، قنوات صرف المياه القذرة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تم تحديد ثمن الشقة المبيعة بمبلغ إجمالي قدره : ثلاثة ملايين دينار جزائري (3.000.000.00 دج) ، ويغطي هذا الثمن تكاليف الإنجاز بما فيها الدراسات، التجهيزات وكل المرافق الأساسية منها الرق، التزود بالماء والكهرباء وقنوات صرف المياه القذرة حسب المواصفات المتفق عليها.

وهذا المبلغ ناتج عن التركيبة المالية التالية:

وهذا المبلغ ناتج عن التركيبة المالية التالية:

أولا: مساهمة الدولة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن (CNL) بمبلغ: سبعمائة ألف(700.000.00 دج) دينار جزائري كما هو موضح في المقرر الفردي لمنح مساعدة الدولة، المسلم من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) تحت رقم:.....، صادر بتاريخ: .../.../....

ويتم تسديده مباشرة للمتعامل في الترقية العقارية بإحدى الكيفيتين الواردتين في نفس المقرر الفردي لمنح الدعم.

ثانيا: المساهمة الشخصية للمكتتب بمبلغ: ...مليون و....الف و.... دينار جزائري (0.000.000.00 دج) ويتم تسديدها حسب الأقساط التالية في حساب الصندوق الوطني للسكن (CNL) على شكل خمسة (05) دفعات وفقا لنسبة تقدم الأشغال وكمايلي:

-عند التوقيع 20% من سعر البيع المتفق عليه.

-عند الانتهاء من الأساسات، 15% من سعر البيع المتفق عليه.

-عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكة والأسوار الخارجية والداخلية. والجدران الخارجية والداخلية 35%، من سعر البيع المتفق عليه.

- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهييئات الخارجية 25%، من سعر البيع المتفق عليه.

-ويجب ان يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه.

كيفية مراجعة ثمن البيع

ان ثمن البيع المذكور اعلاه نهائي وغير قابل للمراجعة كون السكنات المنجزة بصيغة سكن ترقوي مدعم تم تسقيفها من طرف الدولة

كيفية الدفع

يتم تحديد كيفيات الدفع برب تحرير الدفعات المجزأة على أساسي مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتتب، طبقا لأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ونصوصه التطبيقية.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقا للقانون المشار إليه في هذه الفقرة.

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية او جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم هذا، خلال مدة أقصاها أربعة وعشرون شهرا (24 شهرا)، يتم تقسيم أجال التسليم إلى أربعة مراحل محددة على النحو الآتي:

المراحل	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
01	إتمام الأساسات	ستة (06)أشهر
02	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكة، والجدران الخارجية والداخلية.	ستة (06)أشهر
03	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية	ستة (06)أشهر
04	الإتمام	ستة (06)أشهر

ان انتهاء مرحلة معينة قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من رف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع، يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقتني للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به.

كيفيات الحيازة

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجال المذكورة في العقد، يمكن للمقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم - يحتفظ البائع بحق الامتياز لنفسه، ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق على العقار المبيع بمصروفات على عاتق المشتري.

وفي الحين، صرح البائع وأكد انه أمضى هذا العقد وباتفاق بينه وبين المشتري.

قائمة المصادر

والمراجع

1.الكتب

1. بوسنة إيمان ،النظام القانوني للترقية العقارية "دراسة تحليلية ،دار الهدى للنشر ،2011م.
2. جمال عبد الرحمن محمد علي، التزام المؤمن بالضمان في التأمين الإجباري من المسؤولية المعمارية ومدى حقه في الرجوع على المؤن له والغير المسؤول، بدون رقم طبعة أو سنة، بدون دار للنشر، مصر.
3. زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر،العدد 8،الجزء 2، جامعة الجلفة، 2017 م.
4. سلسلة المعاجم الطالب– قاموس الفرنسي– العربي، الطبعة الأولى، دار الرتب، الجامعية 2005 م.
5. عبد الرزق حسن حسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، الطبعة الأولى، بدون دار للنشر مصر،1987 م.
6. العربي بلحاج، الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، الجزائر، دار وائل للنشر، 2010 م.
7. عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، العربي– الفرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، 2004 م.

2. الرسائل الجامعية

أ.اطروحات الدكتوراه

1. طيب عائشة، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016 م.
2. ماسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه إخوة منتوري، قسنطينة، 2016م .

ب.رسائل الماجستير

1. اومحمد حياة ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11/04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،ب.س.
2. رفاوي شهيناز، الالتزام قبل التعاقدي بالإعلام في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سطيف2 ، 2016م.
3. ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015م.
4. شهرزاد بوسطلة ،المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء ،عن مجلة المنتدى القانونية ،العدد 05، 2003م.
5. عبد الرؤوف حلواجي ،النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع قانون أعمال ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر -01-،2014م

3.المجلات

1. سنوسي علي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته -دراسة تطبيقية على ضوء القانون 11-04، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3 ، العدد2، جامعة ابن خلدون تيارت ـ الجزائر، جوان 2019م.
2. سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلد 06 العدد 01، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة – جامعة يحي ى فارس بالمدية –الجزائر–، جانفي– 2020م.
3. لامية خلوفي،شروط اكتساب صفة المرقي العقاري ،المجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 02 ،–العدد 01 ،2022م .

1. بالجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنه 2013م
2. بعجي محمد ، وجوب التزام المرقي العقاري ضمان حماية المكتتب في عقد البيع لبناية على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع المجلد الثاني، جامعة الجزائر 1،سبتمبر 2017م.
3. بن زكي راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا لقانون 11-04 ،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية والآفاق، كليه الحقوق والعلوم السياسية، يومي 27 و28 فبراير 2012 ،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر.
4. بوراس نجية، التزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2 ،الجزائر،ب.س
5. بوعتبة فوزرية ،الضوابط القانونية للمارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء احدث التعديلات، كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس ،المدية ، ب.س.
6. تركي وليد، التزام المرقي العقاري بالإعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، كلية الحقوق جامعة باجي مختار عنابة،ب.س
7. حسن بن الشيخ آث موليا، بحوث في القانون العناصر الموضوعية الخاصة بعقد الشركة، القواعد الأساسية لنظرية الإثبات في المنازعات المدنية والإدارية، مقدمات التنفيذ ،د. ط دار هومة، الجزائر، 2000 م.
8. زرارة عواطف ،التزامات بناء التصاميم المرقي العقاري في عقد البيع بناء التصاميم وفقا للقانون ، 04/11.مجلة الحقوق و الحريات ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2013م.
9. عادل عميرات، التزام العون الاقتصادي بالإعلام، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 13 ،جوان 2016 م
10. عبد القادر الزهره، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، تصدر عن جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 28 ديسمبر 2007 م

11. علواش نعيمة، التزام المرقي العقاري بالتسجيل في السجل التجاري بين قانون الترقية العقارية وأحكام القانون التجاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية –المجلد 07 –العدد02، جامعة البليدة2 – الجزائر– ديسمبر 2022م

12. لحرش دنيا زاد، العربي فريدة، التنظيم القانوني لعقود البناء والتصاميم – دراسة في التشريع الجزائري– المجلة العصرية للدراسات القانونية، المجلد 1،العدد 02، الكلية العصرية الجامعية – رام الله – فلسطين،2023م

13. لعور رمي رفيعة، آثار عقد مقاولة إنجاز البناء المبرم من طرف المرقي العقاري، بكلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، ب.س،ص .01

4. القوانين و المراسيم

1. قانون رقم 86 –07 المؤرخ في 04/03/1986 يتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 10 ،1986م

2. المرسوم التشريعي الملغى رقم 93–03– المؤرخ في 1993/03/01م، المتعلق بالنشاط العقاري ،الجريدة الرسمية العدد 14، 1993م.

3. مرسوم تشريعي رقم 93–03 ،مؤرخ في 01 مارس 1993 ،يتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية لعدد 14 ،صادر بتاريخ 9 مارس 1993(.ملغى)

4. المرسوم تنفيذي، رقم 95–414 ،المؤرخ في 09 ديسمبر 1995 ،المتعلق بإلزاميات التأمين في البناء المسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية، عدد 76 ،صادرة بتاريخ 10 ديسمبر 1995

5. قانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17م

6. القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17م،المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية ،الجريدة الرسمية ،العدد14، المؤرخ في 2012/03/06م.

7. مرسوم تنفيذي، رقم 13 –431 ،المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 ،يحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد

سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجلها وكيفيات دفعها، جريدة رسمية، عدد 66 ،صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013

8. قانون رقم 11-04 ،المؤرخ في 17 فيفري 2011م

الفهرس

الإهداء
كلمة شكر
ملخص
مقدمة.....أ-ج

الفصل الأول النظام القانوني للمرقي العقاري

المبحث الأول : مفاهيم وتعريفات للمرقي العقاري.....07
المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري.....07
الفرع الأول: تعريف اللغوي و الاصطلاحي للمرقي العقاري.....07
الفرع الثاني: المرقي العقاري في التشريع الجزائري و القوانين الأخرى.....08
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري.....14
الفرع الأول: القانون رقم 86/07.....14
الفرع الثاني : اعتماد القانون المدني (الأهلية التجارية).....16
المبحث الثاني: الشروط العامة والخاصة للحصول على مهنة مرقي عقاري.....17
المطلب الأول: الشروط العامة للحصول على مهنة مرقي عقاري.....17
الفرع الأول: الأهلية.....17
الفرع الثاني:الحصول على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري القيد في السجل التجاري.....18
المطلب الثاني: الشروط الخاصة للحصول على مهنة مرقي عقاري.....22
الفرع الأول: إلزامية الحصول على الاعتماد و إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للرقين العقاريين.....22
الفرع الثاني:أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وان تكون لو قدرة مالية و الاستعانة بخدمات مقاول.....25

الفصل الثاني مسؤولية المرقي العقاري وآثار إخلاله بالتزاماته

المبحث الأول : التزامات المرقي العقاري.....30
المطلب الأول: التزام المرقي العقاري بالأخلاقيات المهنة.....30
الفرع الأول : ضبط الالتزامات المهنية للمرقي العقاري.....30
الفرع الثاني : الالتزام بالمساهمة في إثراء أخلاقيات المهنة.....31
المطلب الثاني: التزام المرقي العقاري بالإعلام والتزامه باكتساب مختلف التأمينات.....32
الفرع الأول :الالتزام بالإعلان 32
الفرع الثاني:الالتزام بالإعلام و الالتزام بالإعداد للمشروع العقاري 33
المبحث الثاني: مسؤولية المرقي العقاري و آثار إخلال بالالتزاماته.....44
المطلب الأول: مسؤولية المرقي العقاري.....44
الفرع الأول : الإخلال من خلال الخطأ العقدي و الضرر.....44
الفرع الثاني: الإخلال بالخطأ و الضرر 46
فرع الثالث :العلاقة السببية.....49
المطلب الثاني : آثار إخلال بالالتزاماته.....51
الفرع الأول : ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد و السحب التلقائي للاعتماد 51
الفرع الثاني : السحب المؤقت للاعتماد و السحب النهائي للاعتماد.....53
خاتمة.....59
ملاحق.....
قائمة المصادر و المراجع.....
الفهرس .....