جامعة مولود معمري –تيزي وزو–

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون

النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون الخاص

من إعداد الطالبتين:

- علال شريف نور الهدى
- حاجب ليزا

تحت إشراف الأستاذ:

- د. أرتباس نذير

لجنة المناقشة

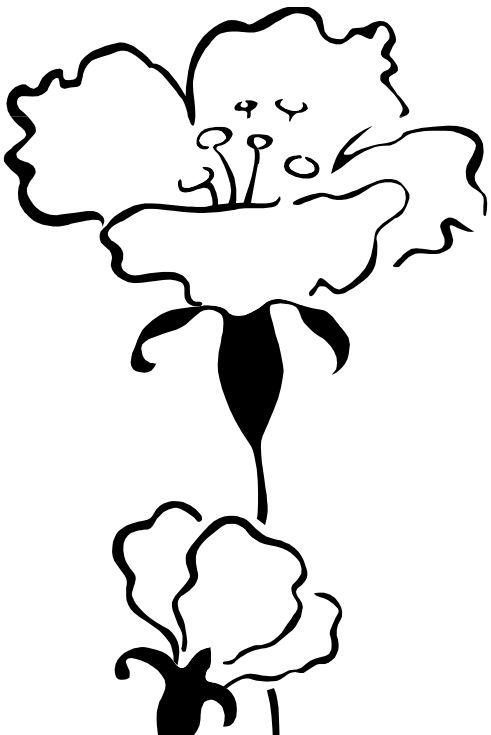
د– قادري طارق، أستاذ محاضر(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا

د– أرتباس نذير، أستاذ محاضر"أ" ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا

د– قونان كهينة، أستاذة محاضرة (أ) ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2023/07/09

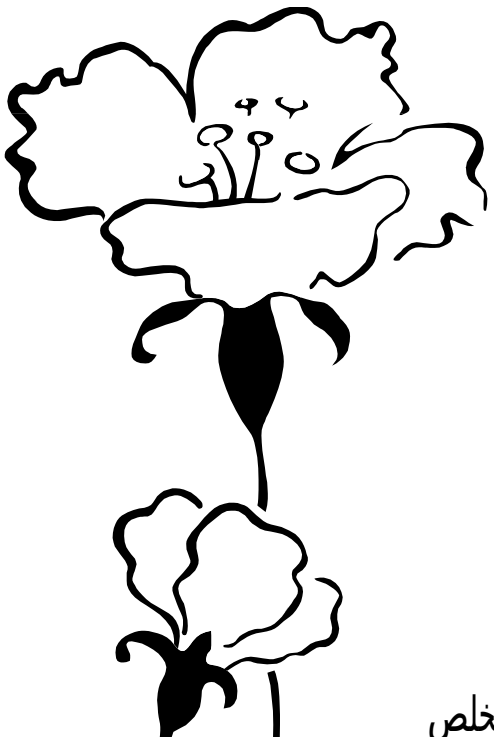
بسم الله الرحمن الرحيم



إهداء

« بكل فخر وحب أهدي هذا العمل الثمين إلى أغلى أم في العالم، أنت الملاك الذي أضاء حياتي بنور الحب والعطاء، وإلى أبي الغالي أنت السند الذي لا يتزعزع حفظك الله، وإلى جدتي العزيزة أسأل الله أن يطيل عمرها ويحفظها، وإلى أعز إخوتي **"علي وحليم"** أنتما الروح التي تمنحني القوة والدعم، وإلى جميع أصدقائي الأوفياء الذين ساندوني في انجاز هذا العمل سواء من قريب أو من بعيد. أحبكم جميعا أنتم عائلتي وأعز الأشخاص على قلبي، وأتمنى أن يكون هذا العمل هدية صغيرة تعكس مدى حبي وامتناني لكم.

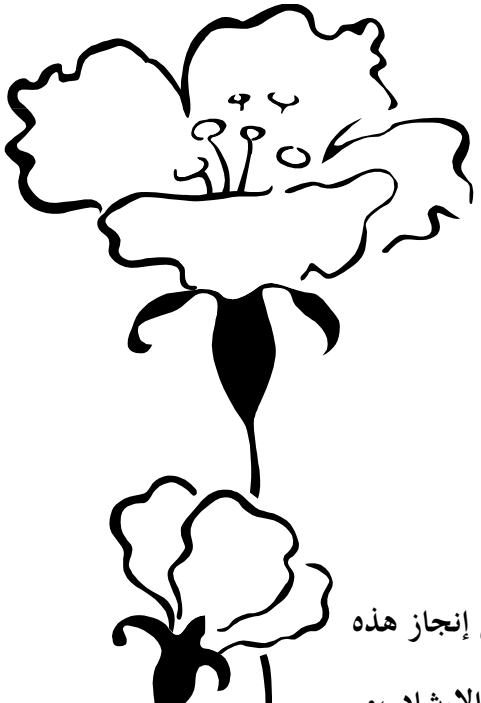
ليزا



إهداء

أهدي بكل محبة وتقدير جهدي الصادق والمخلص
لأعزائي أمي وأبي وأختي الغالية **"مريم"**، فأنتم أغلى
الناس على قلبي وأهم ما يميز حياتي، فدعمكم وحبكم لا
يقدر بثمن، أنتم ركيزة قوتي ودافعي لتحقيق هذا
النجاح، أسأل الله أن يحفظكم ويمنحكم السعادة والراحة
والنجاح الدائم في حياتكم.
أحبكم من القلب وأتمنى أن يكون هذا الإهداء تعبيرا
صغيرا عن شكري وامتناني لكم، أعدكم أن أكون
دائما فخورة بكم وأسعى لجعلكم سعداء.

نور الهدى



كلمة شكر

" الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات"

نرغب في أن نعبر عن شكرنا العميق لكل من ساهم و دعم في إنجاز هذه المذكرة ،شكرا للأستاذ الفاضل "أرتباس نذير" على التوجيه و الإرشاد ،و شكرا لجميع أعضاء هيئة التدريس الذين قدموا مساهمتهم القيمة ،نشكر أيضا عائلتنا و أصدقائنا الذين وقفوا إلى جانبنا و دعمونا طوال فترة إعداد هذه المذكرة،بفضل دعمكم جميعا تمكنا من إتمام هذا العمل بنجاح .

شكرا لكم جميعا على تشجيعكم و مساهمتكم في رحلتنا الأكاديمية.

نور الهدى و ليزا

قائمة المختصرات

ج. ر. ج. ج : الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

ص : صفحة

ص.ص : من صفحة إلى صفحة

د.ب.ن : دون بلد النشر

الخ : إلى آخره

مقدمـــة

مقدمة:

انتهجت الجزائر بعد استقلالها سياسة تركز على بناء البلاد وتنميتها من خلال سلسلة من الإصلاحات التي شملت جميع القطاعات، بما في ذلك قطاع البناء و التعمير، وقد أولت اهتماما خاصا لقطاع السكن حيث تم تمويله من خلال الخزينة العمومية، ولم تشهد مشاكل في هذا القطاع نتيجة لانخفاض الطلب عليه بسبب تباطؤ النمو الديمغرافي، ومع مرور أكثر من عشر سنوات وارتفاع معدلات هذا الأخير وجدت الدولة نفسها أمام تحدي هائل في التصدي للطلب المتزايد على السكن.

تم تنفيذ إصلاحات عديدة في قطاع الترقية العقارية من خلال فتح المجال للمبادرة الخاصة وفقا للقانون رقم 86_07 المتعلق بالترقية العقارية[1]، إلا أنه تفوقت العوائق على الفوائد لهذا القانون حيث يتميز بقوانين صارمة وصعبة لا تشجع المستثمرين الخواص على تمويل برامج الترقية العقارية، وتشمل هذه السلبيات تحديد نسبة مشاركة الممول الخاص بنسبة 50% من السعر المتوسط لرأس مال المشروع، بالإضافة إلى تبعية التنفيذ لهذه المشاريع لمبادرة من البلدية والحصول على تخصيص العقارات المحجوزة في الاحتياطات العقارية لاستخدامها في تنفيذ مشاريع البناء، ويتطلب القانون أيضا بيع الوحدات السكنية المنجزة في غضون ستة أشهر بعد الانتهاء من عملية التشييد وإلا تتدخل البلدية وفقا للمادة 44 من القانون رقم 86_07 المتعلق بالترقية العقارية[2]، نظرا لعدم مسايرة هذا القانون فإنه لم يعد يتوافق مع التوجيهات والإرشادات الجديدة التي تم اعتمادها في الجزائر بعد صدور دستور عام 1989.

---

[1]– قانون رقم 86_07 المؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 10، الصادر بتاريخ 5 مارس 1986. (ملغى)

[2]– انظر المادة 44 من المرجع نفسه.

مقدمة:

تم وضع إطار قانوني جديد لنشاط الترقية العقارية بصدور المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري[1]، الذي ألغى أحكام القانون 86_07 السالف الذكر، فقد فتح هذا المرسوم الباب أمام المشاركة الواسعة للقطاع الخاص في مجال الترقية العقارية، وأدى إلى تحول طبيعة الشركات المشاركة في تنفيذ أعمال الترقية إلى شركات تجارية، وبالتالي تم إضافة صفة التاجر للمرقي العقاري وتم تقديم تعريف جديد لنشاط الترقية العقارية يتماشى مع الإصلاحات التنموية في قطاع العقارات ويشجع على الاستثمار بمبادئ متوافقة مع التغيرات التشريعية والاقتصادية الحديثة.

برزت إزاء هذه التعديلات بعض التجاوزات والشركات الوهمية التي تسببت في تراجع التزام المرقين العقاريين وتعرض العملاء للضرر، وبناء على ذلك قام المشرع الجزائري بإلغاء المرسوم التشريعي رقم 93_03 بموجب القانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[2]، حيث يعتبر إجراء قانونيا تبنته الحكومة الجزائرية لمعالجة المشاكل والفجوات القانونية التي واجهها قطاع الترقية العقارية في البلاد، وقد أدت هذه النقائص والسلبيات في القانونين السابقين إلى حدوث فوضى واضطرابات في هذا القطاع.

يهدف هذا القانون إلى وضع قواعد وضوابط واضحة وشاملة لنشاط الترقية العقارية بطريقة محكّمة وفعالة، ويهدف أيضا إلى تحقيق الاستقرار والشفافية في سوق الترقية العقارية وتعزيز الثقة في هذا القطاع، من خلال ذلك يسعى إلى توفير بيئة تنافسية عادلة لأصحاب المشاريع والمستثمرين في مجال الترقية العقارية، ويشمل أيضا مجموعة من

[1]– مرسوم تشريعي رقم 93_03، المؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر بتاريخ 3 مارس 1993. (ملغى)

[2]– قانون رقم 11_04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

الإجراءات والآليات التنظيمية للحد من المخاطر والتجاوزات المحتملة في هذا القطاع، بما في ذلك تنظيم التراخيص والمراقبة والتفتيش على الأنشطة المرتبطة بالترقية العقارية.

بفضل القانون رقم 11_04 تم توسيع نطاق تدخل المرقي العقاري ليشمل عمليات الترميم والتجديد وإعادة التأهيل...الخ، من أجل البيع أو الإيجار مع التأكيد على احترام قواعد التهيئة والتعمير عند الشروع في تلك العمليات، بالإضافة إلى ذلك ينظم شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، ويضبط العلاقة بين هذا الأخير والمقتني من خلال تنظيم مراكز قانونية للجانبين وتحديد الالتزامات والحقوق، وينشئ ضمانات تحمي المقتني من أي أشكال الاحتيال المحتملة، بما في ذلك فرضية الضمان العشري وإقرار المسؤولية المدنية والإدارية والجزائية للمرقي العقاري.

يعود سبب اختيارنا لموضوع مهنة المرقي العقاري بناء على الميول الشخصية لدراسته والرغبة في معرفة مدى تجسيده في الجزائر، بالإضافة إلى الفضول العلمي لفهم الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري.

تهدف هذه الدراسة إلى فهم القواعد الجديدة التي تم تطبيقها من خلال التشريعات لتحديد دور المرقي العقاري في قطاع العقارات وإزالة أي غموض يحيط بهذا الموضوع، كما تهدف إلى تحديد المسؤوليات القانونية التي يتعين على المرقي العقاري الالتزام بها وتحديد الأدوار الفعالة التي يجب أن يؤديها في سبيل تعزيز التنمية المحلية بمختلف أشكالها.

ستتمحور هذه الدراسة حول استعراض وتحليل التشريعات الجديدة وتحديد المعايير والمتطلبات التي يجب على المرقي العقاري الامتثال لها.

توفر الدراسة نظرة شاملة ودقيقة حول الأنظمة القانونية المعمول بها وتوضح دور المرقي العقاري في تعزيز التطوير المستدام للقطاع العقاري وتعزيز النزاهة والثقة في السوق.

مقدمة:

واجهنا في دراسة هذا الموضوع تحديا يتمثل في قلة المصادر المتاحة التي تناقش مفهوم المرقي العقاري بشكل دقيق، فقد لاحظنا نقصا في المراجع المتخصصة له خاصة على المستوى العربي، وبالرغم من ذلك استفدنا من الموارد المتاحة مثل المذكرات الأكاديمية والأطروحات البحثية للحصول على بعض المعلومات والتوجيهات، كما استعنا بالمراجع العامة في مجال الالتزامات لملء الفجوة في المعلومات.

استنادا إلى المعلومات السابقة يمكننا طرح الإشكالية التالية:

هل تمكن المشرع الجزائري من وضع نظام قانوني فعّال لمهنة المرقي العقاري؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي كأساس لتحليل محتوى النصوص القانونية ذات الصلة، بهدف التعرف على الأحكام الواردة فيها وتحليل ثغراتها، بالإضافة إلى ذلك تم استخدام المنهج الوصفي لفهم وتفسير النصوص بطريقة علمية وشاملة، مما يسهم في توضيح المفاهيم والمعايير القانونية المطبقة على مهنة المرقي العقاري.

هذا الاقتراب المزدوج يسمح بإلقاء الضوء على الجوانب القانونية والتطبيقية لهذه المهنة وتحديد النقاط التي تحتاج إلى تحسين وإصلاح الوضع الحالي.

لذلك تم تقسيم الموضوع إلى فصلين رئيسيين لتحقيق التركيز والشمولية في التحليل:

الفصل الأول: ماهية المرقي العقاري والترقية العقارية.

الفصل الثاني: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري.

الفصل الأول:

ماهية المرقي العقاري و الترقية العقارية

تعد مهنة المرقي العقاري من المهن ذات الأهمية البالغة في بناء النظام العمراني، حيث تهدف إلى الحد أو التقليل من أزمة السكن التي عرفتها الجزائر، وذلك عن طريق أشخاص يتمتعون بالقدرة على مزاولة النشاط العقاري، ويعتبر هذا الأخير نشاطا موجها لإنشاء المباني المخصصة للسكن أو لممارسة مهنة معينة، فإن الشخص القائم به يعرف بالمتعامل في الترقية العقارية والذي قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، ولذلك يستدعي التطرق إلى مجال الترقية العقارية **(كمبحث أول)**، بالإضافة إلى تحديد الضوابط القانونية اللازمة لممارسة مهنة المرقي العقاري **(كمبحث ثاني)**.

المبحث الأول:

مجال الترقية العقارية

اعتبر المشرع الجزائري المرقي العقاري طبقا للقانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1]، الشخص المؤهل للقيام بنشاطات الترقية العقارية والأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط. لذلك تم التطرق في هذا المبحث إلى تبيان تعريف المرقي العقاري **(المطلب الأول)**، ثم التعرض إلى تعريف نشاط الترقية العقارية **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول:

تعريف المرقي العقاري

يتضمن نشاط الترقية العقارية مجالات متعددة، ونظرا لهذا التعدد يتطلب تدخل عدة أشخاص لإنجاز الأعمال المرتبطة بكل مجال، حيث يعد المرقي العقاري واحدا من هؤلاء الأشخاص المتدخلين، ولعدم الخلط بينه وبين هؤلاء، فيتعين ذلك التعرف عليه**(الفرع الأول)**، وكذا تمييزه عن المقاول **(الفرع الثاني)**، بالإضافة إلى ذلك تحديد طبيعته القانونية **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول:

المقصود بالمرقي العقاري

تغيرت تسمية المرقي العقاري حديثا وفقا للقانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث سمي سابقا "**المكتتب**" بموجب القانون رقم 86_07

[1]- قانون رقم 11_04، مرجع سابق.

المتعلق بالترقية العقارية[1]، و"**المتعامل العقاري**" بموجب المرسوم رقم 93_03[2] المتعلق بالنشاط العقاري، لذلك سنتطرق إلى استكشاف تعاريفه المختلفة، والمتمثلة في التعريف التشريعي **(أولا)**، والتعريف الفقهي **(ثانيا)**، بالإضافة إلى التعريف القضائي **(ثالثا)**.

أولا : التعريف التشريعي للمرقي العقاري

عرف المشرع الجزائري المرقي العقاري في ظل القانون رقم11-04 بموجب المادة 3 الفقرة 14 بأنّه:"**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**"[3].

بالإضافة إلى أنه نص على تعريف ثاني في المادة 18 من نفس القانون بأنه: "**يعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق و الواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها**"[4].

بالرجوع إلى المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

[1]- قانون رقم 86_07، مرجع سابق.

[2]- مرسوم تشريعي رقم 93_03، مرجع سابق.

[3]- المادة 14/3 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[4]- المادة 18 من المرجع نفسه.

عرفه المشرع الجزائري على أنه: "**كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04...**"[1].

من خلال هذه المواد يتضح أن المرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا يتمتع بسلطة المبادرة لإجراء عمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل...الخ، وذلك قصد بيعها أو تأجيرها، ومن الواضح أيضا أن هاتين المادتين صاغتا على نحو عام دون التمييز بين المرقي العقاري العام والمرقي العقاري الخاص.

ثانيا: التعريف الفقهي للمرقي العقاري

أولى الفقهاء اهتمامهم البالغ للمرقي العقاري خاصة الفرنسيين و ذلك من خلال التعاريف التي أوجدها و من بينها ما يلي :"**المرقي العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد البناء و الإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب على ذلك من أعمال نقدية و إدارية وقانونية إلى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع وبيعها كمرحلة أخيرة**"[2].

نستنتج من هذا التعريف أن المرقي العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي يقوم بتمويل وإشراف عملية بناء وحدات سكنية، وكذا تنسيق جميع جوانب البناء وإدارة الأمور المالية والقانونية والإدارية المتعلقة بالمشروع، هدفه الرئيسي هو تحقيق بناء عالي الجودة وتسليمه لأصحاب المشروع في حالة جيدة.

---

[1] _ الماد ة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ج، العدد 11، الصادر بتاريخ 26 فيفري 2012، معدل ومتمم .

[2] – نقلا عن بن قطاط إسمهان، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 12.

كما عرفه الأستاذان **JESTAZ** و**PHILIPE MALINVAUD** بأنه:"**هو العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق على عمليتهم بتسميتهم الحائزين على الملكية**"[1].

يقصد من هذا التعريف أن المرقي العقاري هو الشخص الذي يقوم ببناء المباني ويمتلكها لاحقا، ويعتبر مساعدا اقتصاديا يهدف إلى تنفيذ وتسليم العقارات للأشخاص المستفيدين.

أما على مستوى الفقه الجزائري لم يحظى تعريف المرقي العقاري باهتمام كاف إلا أن هناك بعض الأساتذة في القانون، حيث عرفته الأستاذة "**بوستة إيمان**" على أنه:" **كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو صناعي أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة**"[2].

من خلال هذا التعريف نستنتج أن المرقي العقاري هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتحمل المسؤولية الرئيسية لتنفيذ أو تجديد العقارات المخصصة للسكن أو لأغراض حرفية أو صناعية أو تجارية بهدف بيعها أو تأجيرها أو استخدامها لتلبية احتياجات خاصة.

ثالثا: التعريف القضائي للمرقي العقاري

من خلال اطلاعنا وبحثنا لم نجد تعريف قضائي محدد للمرقي العقاري في القضاء الجزائري، ومع ذلك وجدنا قرار رقم 192317 مؤرخ في 2000/04/10، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور متعلق باستفادة المشتري من عقد اكتتاب في الترقية العقارية،

[1]– بن قطاط إسمهان، مرجع سابق، ص 12.

[2]– بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 53.

الذي يحتوي على بعض الحيثيات ذات الصلة: "**حيث أنّه بموجب عقد اكتتاب مؤرخ في 1989/01/01 وبعد إعلام جميع المصالح المختصة ومداولات المجلس الشعبي البلدي المطلوبة تم منح قطعة أرض للعارض في إطار الترقية العقارية**"[1].

من خلال هذه الحيثية يتضح أن القضاء الجزائري لم يقدم تعريفا صريحا للمرقي العقاري، بل ركّز على معالجة النزاع الناشئ بين المرقي العقاري والمشتري في هذه القضية.

بينما في القضاء الفرنسي وجدنا العديد من القرارات الّتي تناولت تعريف المرقي العقاري ومن بينها القرار الصادر عن مجلس باريس في 12 جوان 1963، الّذي عرّف المرقي العقاري على أنّه:"**كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو اقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص لسكن، وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية**"[2].

نستنتج من هذا التعريف أن على كل شخص طبيعي أو معنوي تحمل المسؤولية الكاملة عن عملية الشراء أو البناء، ويجب أن يعمل بعناية ودقة لضمان نجاحها والحصول على منزل يلبي توقعاته، ويوفر الراحة والأمان.

[1]– رابحي فاطمة ورزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11_04، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2017/2016، ص 14.

[2]– لدغم شيكوش عبد الرزاق وقطوش فوزي، التزامات المرقي العقاري والضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مسيلة، 2017/2016، ص 5.

الفرع الثاني:

تمييز المرقي العقاري عن المقاول

هناك تشابه بين المقاولة التجارية والمقاولة المدنية،حيث تعتبر المقاولة بشكل عام عملية متعددة الجوانب، ولكن يختلف تصنيفها بناء على الجهة التي تنتمي إليها، فبالرجوع إلى المادة الثانية من القانون التجاري[1] يمكن أن نعتبرها مقاولة تجارية حيث نصت: "**يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه:**

- **كل شراء للمنقولات لإعادة بيعها بعينها أو بعد تحويلها.**
- **كل شراء للعقارات لإعادة بيعها.**
- **كل مقاولة لتأجير المنقولات أو العقارات.**
- **كل مقاولة للإنتاج أو التحويل أو الإصلاح.**
- **كل مقاولة للبناء أو الحفر أو لتمهيد الأرض.**
- **كل مقاولة للتوريد أو الخدمات.**
- **كل مقاولة لاستغلال المناجم أو المناجم السطحية أو مقالع الحجارة أو منتوجات الأرض الأخرى.**
- **كل مقاولة لاستغلال النقل أو الانتقال.**
- **كل مقاولة لاستغلال الملاهي العمومية، أو الإنتاج الفكري.**
- **كل مقاولة للتأمينات.**
- **كل مقاولة لاستغلال المخازن العمومية".**

[1]– المادة 02 من الأمر رقم 75_59، المؤرخ في 26 سبتمبر1975، يتضمن القانون التجاري، ج.ر.ج.ج، العدد 101، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

من خلال هذه المادة يتبين بأن المقاولة التجارية هي نشاط تجاري يشمل تنفيذ وإدارة مشروعات وتجهيزات تجارية.

أما المقاولة المدنية فهي نشاط مهني يقوم به فرد أو شركة لتنفيذ أعمال محددة بناء على عقد مع طرف آخر، كما جاء في نص المادة 549 من القانون المدني الجزائري[1] بأنها: "**عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر**".

من خلال هذه المادة يتضح بأنّ المقاول هو: "**الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه**"[2]، ويعرف أيضا بأنه: "**الشخص الّذي يعهد إليه بتشييد المباني، أو إقامة المنشئات الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة**"[3]، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه، كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع.

إلا أن المقاول في جميع الأحوال لا يتخذ زمام المبادرة وإن كان يتولى الأعمال التنفيذية، أي يتولى التنفيذ المادي للمشروع الّذي اتخذ المتعامل في الترقية العقارية زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجازه، أما المرقي العقاري يتولى مهمة التخطيط والتنفيذ الشامل للمشروع[4].

---

[1]– المادة 549 من الأمر رقم 75_58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

[2]– منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 89.

[3]– بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 55.

[4]– مرجع نفسه، ص 55.

يتشابه المرقي العقاري والمقاول في عدة جوانب كالتمتع بخبرة في مجال البناء والإنشاء، التخطيط الجيد والتنسيق الفعال، تحقيق الجودة والسلامة في المشروعات...الخ.

يجب ملاحظة أن كون الشخص مقاولا لا يمنعه من أن يكون متعاملا في الترقية العقارية، وهذا ما يعرف بالمتعامل المقاول أي ذلك الشخص الذي يجمع بين مهنتي المقاولة والتعامل في العقارات، فيعني ذلك أنه يستطيع القيام بأعمال البناء والتطوير، وفي نفس الوقت يكون قادرا على الاستثمار في العقارات والتعامل في سوق العقارات بشكل عام[1].

الفرع الثالث:

الطبيعة القانونية لنشاط مهنة المرقي العقاري

تتحدد الطبيعة القانونية لمهنة المرقي العقاري حسب تطور الترقية العقارية في الجزائر وذلك باعتبار نشاط المرقي العقاري ذو صفة مدنية **(أولا)**، وصفة تجارية **(ثانيا)**.

أولا: الصفة المدنية

حسب نصوص المواد (13-14-15)[2] من القانون رقم 86_07 المتعلق بالترقية العقارية فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية

---

[1]- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 55.

[2]- تنص المادة 13 من القانون رقم 86_07، على: "**لا يستطيع أن يكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، الموصفون بأنهم تجار شكلا...**"، مرجع سابق.

تنص المادة 14 على: "**يمكن جميع الأشخاص المعنويين المذكورين في المادة السابقة أو بعضهم، أن يعملوا لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية...**"، مرجع نفسه.

تنص المادة 15 على: "**يمكن أعضاء أحد الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، الموصوف بأنه تاجر شكلا، أن ينتظموا بموجب اتفاقية لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية...**"، مرجع نفسه.

العقارية، لأنه يستبعد الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات، لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

كما أن المشرع بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري[1]، أضفى أيضا الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية الّذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

أما بالعودة إلى المادة 14 من القانون رقم 11-04[2] يتضح أنها تشير إلى جزء من الصياغة القديمة في تعريفها لنشاط الترقية العقارية، بأن:" **يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع و/أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة. يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون ذات استعمال حرفي أو تجاري**".

يكون المشرع الجزائري بذلك قد وسع نشاط الترقية العقارية من حيث طبيعة النشاط بأن جعلها شاملة لمجموع عمليات المشروع العقاري، حيث أعطى الاهتمام للجانب السكني والمهني، مع عرضية الاستعمال التجاري والحرفي، إلا أن هذا لا يمنع من كون أغلب المشاريع العقارية مزودة بمحلات تجارية وحرفية[3].

ثانيا: الصفة التجارية

يعتبر نشاط المرقي العقاري نشاطا تجاريا، وذلك حسب المرسوم التشريعي رقم 93-03، حيث تنص المادة 2/3 منه على:"**ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا**

[1]- مرسوم تشريعي رقم 93_03، مرجع سابق.

[2]- المادة 14 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[3]- لدغم شيكوش عبد الرزاق وقطوش فوزي، مرجع سابق، ص 3.

باستثناء اللذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك"[1].

نستنتج من نص هذه المادة أن المتعاملين في الترقية العقارية يعتبرون تجارا، ولكن يستثنى من ذلك الأشخاص الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية احتياجاتهم الخاصة أو احتياجات المشاركين في العمليات.

تجسد النهج الجديد الوارد في القانون رقم 11_04 اهتمام المشرع الجزائري بالشخص المشارك في النشاط العقاري من جانب، والاهتمام بالنشاط الممارس من جانب آخر، حيث يتجلى هذا الاهتمام في تعميم النشاط ليشمل فئة من التجار الذين يقومون بتنفيذ أو تجديد الممتلكات العقارية بهدف بيعها أو تأجيرها، كما يشمل أنشطة التهيئة والإصلاح والترميم وإعادة التأهيل وتدعيم البنايات المخصصة للبيع والإيجار، بما في ذلك تهيئة القطع الأرضية المخصصة لإقامة المباني والمشاريع العقارية.

تجدر الإشارة في هذا السياق إلى أن المشرع الجزائري يخصص نشاط المرقي العقاري للتجارة، سواء كانت عمليات البيع أو الإيجار فيتجلى ذلك من خلال تبنيه للتيار الفقهي الذي ينظر إلى أن وجود استثناء للأراضي لغرض تخصيصها لبناء المباني مهما كان نوعها يعني وجود عمليات شراء وبيع، وبالتالي يعتبر المرقي لعقاري تاجرا وتتمتع عملياته بطابع تجاري ومع ذلك يجب أن تتوفر لدى الشخص قدرة مستمرة ومعتادة على ممارستها من أجل البيع أو الإيجار[2].

[1]– المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93_03، مرجع سابق.

[2]– مصباح سومية ويحلالي فريدة، المركز القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/09/25، ص. ص 21–22.

المطلب الثاني:

تعريف نشاط الترقية العقارية

تعتبر الترقية العقارية من النشاطات ذات الأهمية الكبيرة في قطاع العقارات، حيث يهدف هذا النشاط إلى تحسين وتطوير العقارات الموجودة وتحويلها إلى مشاريع سكنية أو تجارية تلبي احتياجات المجتمع، وفي هذا السياق سنقوم بتقسيم الموضوع إلى ثلاثة فروع رئيسية: التعريف بالترقية العقارية **(كفرع أول)**، ثم أنواعها **(كفرع ثاني)**، بالإضافة إلى ذلك نتطرق إلى مختلف أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية **(كفرع ثالث)**.

الفرع الأول:

المقصود بالترقية العقارية

تعرف الترقية العقارية عموما كعملية تحسين العقارات القائمة وتطويرها بهدف تحقيق أقصى قيمة واستفادة منها، وتشمل هذه العملية إجراء تعديلات على التصميم لتحسين جودة العقار، وعلى هذا السياق ظهرت لها تعاريف دقيقة والمتمثلة في التعريف التشريعي **(أولا)**، والتعريف الفقهي **(ثانيا)**.

أولا: التعريف التشريعي

وفقا للقانون رقم 11_04 نلاحظ أن المشرع الجزائري أتى بمفهوم جديد للترقية العقارية وقام بتنظيم مهنة المرقي العقاري[1]، فقد عرفها في المادة 10/3 على أنها:"**عملية تهيئة أوعية عقارية و مالية من أجل إدارة مشروع عقاري**"[2]، ومن جهة أخرى عرفها في المادة

[1]– أورزيقي أمال وسعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/09/28، ص 9.

[2]– انظر المادة 10/3 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

14 من نفس القانون على أنها:"**عملية إنجاز مشاريع عقارية مخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، وتكون هذه المشاريع سواء للاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو حرفي**"[1].

من خلال هذين التعريفين، يتضح أن المشرع الجزائري قد قام بتوسيع نطاق نشاط الترقية العقارية ليشمل جميع المشاريع العقارية المتمثلة في عمليات البناء أو التجديد، الترميم، وإعادة تأهيل أو تدعيم بنايات مخصصة للبيع أو الإيجار، وبالإضافة إلى ذلك يشمل تهيئة الأوعية العقارية المخصصة للبناء والتطوير، بحيث يهدف هذا التوسيع إلى تعزيز النشاط العقاري وتشجيع الاستثمار في قطاع العقارات بشكل شامل.

ثانيا: التعريف الفقهي

اتفقت تعاريف الفقهاء للترقية العقارية مع التعريف الذي جاءت به النصوص القانونية، ومن بينهم الأساتذة القانونيين الذين يرون الترقية العقارية من وجهة نظر مختلفة، حيث تعتبر صورة من صور التصرفات غير الناقلة للملكية وتنطوي على تخصيص الأموال الخاصة للدولة والجماعات المحلية، إلى جانب التخصيص هناك أيضا نهج الامتياز الذي يمكن أن يتجلى في أشكال متعددة، بما في ذلك الامتياز في إطار الاستثمار والترقية العقارية[2].

[1]– انظر المادة 14 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

[2]– نقلا عن شعبي حمزة وسماتة إيمان، تنظيم الترقية العقارية الخاصة كنشاط اقتصادي مقنن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2022/2021، ص 7.

الفرع الثاني:

أنواع الترقية العقارية

تعد الترقية العقارية مجالا هاما ومتنوعا يهدف إلى تحسين وتطوير العقارات بمختلف الأغراض والاستخدامات لتلبية احتياجات المجتمع وتحسين جودة الحياة، بناء على ذلك تم تقسيم أنواع الترقية العقارية إلى ترقية عقارية عامة **(أولا)**، وترقية عقارية خاصة **(ثانيا)**.

أولا: الترقية العقارية العامة

تعتبر الترقية العقارية العامة أو العمومية نوع من الترقية التي يتم فيها تولي زمام المبادرة والاهتمام الأساسي من قبل أشخاص معنوية عامة، وهذا النوع يعتبر هو الأصل في الجزائر حيث كان في الماضي لا يفتح المجال للمبادرات الخاصة في مجال الترقية العقارية، بل كانت الدولة تمارس سياسة حكومية قوية حيث كانت تحتكر الإشراف على تلك العمليات[1].

ثانيا: الترقية العقارية الخاصة

تتمثل الترقية العقارية الخاصة في تولي زمام المبادرة والعناية بيد أشخاص معنوية خاصة حيث يعملون لحسابهم الخاص بصفتهم الفردية أو عبر شركات خاصة التي يمتلكونها، من خلال ذلك يمكن تلبية احتياجات محددة في السوق العقارية وتحسين جودة العقارات وتوفير خدمات ومرافق عالية الجودة للمستخدمين، كما يمكن أن تسهم في تنشيط الاقتصاد المحلي وزيادة فرص العمل وتنمية المناطق العقارية بشكل فردي ومتنوع[2].

[1]– شعبي حمزة وسماتة إيمان، مرجع سابق، ص 9.

[2]– مرجع نفسه، ص 9.

الفرع الثالث:

أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية

تشهد عمليات الترقية العقارية تنفيذ مجموعة متنوعة من مشاريع السكن، والتي تهدف إلى توفير سكن آمن وملائم للسكان، وفيما يلي نقدم نبذة عن بعض أصناف السكنات التي يتم تنفيذها في إطار الترقية العقارية، والمتمثلة في السكنات الاجتماعية **(أولا)**، والسكنات الترقوية **(ثانيا)**.

أولا: السكنات الاجتماعية

توجد عدة أنواع من السكنات الاجتماعية التي تتنوع وفقا لاحتياجات وظروف الفرد والمجتمع، من بين الأنواع الشائعة للسكنات الاجتماعية يمكن ذكر ما يلي:

أ- **السكن الاجتماعي الإيجاري:** يعتبر السكن الاجتماعي الإيجاري خيارا مهما للأفراد والأسر الذين لا يمتلكون القدرة المالية لشراء منزل خاص بهم سواء عن طريق الإيجار أو التملك، فهو موجه إلى الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة، حيث ينجز على أرضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن والتجهيزات العمومية، ويمول كليا من ميزانية الدولة[1].

يهدف السكن الاجتماعي الإيجاري إلى توفير سكن ملائم وبأسعار معقولة للفئات السكانية التي تواجه صعوبة في الوصول إلى سكن لائق، يعمل على تحسين جودة الحياة وتعزيز التكافل الاجتماعي، ويهدف أيضا إلى توفير استقرار وأمان للمستأجرين من خلال عقود إيجارية طويلة الأجل وحماية قانونية من التشريد.

[1]- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 29.

ب- السكن الاجتماعي التساهمي: يطلق على السكن الاجتماعي التساهمي تسمية تشير إلى نوع خاص من السكن، يتم بناؤه أو شراؤه بمشاركة المستفيدين وبتمويل جزئي من الدولة، وتسمى هذه المساعدة "الإعانة للحصول على الملكية"، يتم تنفيذ هذا النوع من السكن استنادا إلى المرسوم التنفيذي رقم 94_308 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر[1].

تعد السكنات الاجتماعية التساهمية نموذجا مبتكرا يجمع بين مبادئ التواصل والتعاون الاجتماعي وتلبية احتياجات السكان في الحصول على سكن لائق وبأسعار معقولة، بحيث تعتبر هذه النماذج مهمة في تحسين الوضع السكني للفئات السكانية ذات الدخل المحدود وتعزيز التنمية المستدامة في المجتمعات.

ج- السكن الريفي: يهدف السكن الريفي في الجزائر إلى تشجيع الأسر على بناء منازل لائقة في المناطق الريفية، وذلك من خلال تنفيذ عمليات التشييد بناء على طلب الأسر واحتياجاتها، وهو يخضع إلى منح دعم مالي عام من قبل الصندوق الوطني للسكن بتقديم طلب من المستفيد، ويتم تقييم التقدم في الأعمال استنادا على طلبات الدعم وتقدم الأشغال.

يستهدف السكن الريفي أيضا فئات المجتمع المتوسطة، حيث يعمل على توفير فرصة لهؤلاء الأفراد للعيش في منازل جيدة وملائمة في المناطق الريفية، ويسهم في تحسين الظروف السكنية في الريف وتعزيز التوازن الاجتماعي والتنمية المستدامة لتلك المناطق[2].

د- السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار: يعد السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار نمطا جديدا من السكن، تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01_105 الذي يحدد

---

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 94_308، المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج.ر.ج.ج، العدد 66، الصادر بتاريخ 16 أكتوبر 1994.

[2]- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 30.

شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك[1]، حيث عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على السكن مع الاحتفاظ بخيار الشراء لاحقا بعد انتهاء فترة الإيجار المحددة في العقد المكتوب، يتم توجيه هذا النوع للفئات ذات الدخل المتوسط الذين لا يستطيعون الحصول على سكن عمومي إيجاري أو سكن ترقوي لارتفاع تكاليفه[2].

ثانيا: السكنات الترقوية

تعد السكنات الترقوية من السكنات ذات المواصفات التقنية والاقتصادية العالية وذات الأسعار العالية، بناء على ذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذوي الدخل المرتفع بغض النظر عن دخلهم الشهري أو امتلاكهم لمسكن أخر، فالشرط الأساسي هو وجود القدرة المالية لتحمل تكاليف السكن[3].

تهدف السكنات الترقوية إلى توفير بيئة معيشية فاخرة ومريحة للسكان، بحيث يتم تصميمها بمعايير عالية الجودة والأمان وتتوفر في مواقع مرموقة ذات مناظر طبيعية جميلة.

[1]– مرسوم تنفيذي رقم 01_105، المؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 25، الصادر بتاريخ 29 أفريل 2001، معدل ومتمم.

[2]– بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 31.

[3]– مرجع نفسه ، ص 31.

المبحث الثاني:

الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري

توضع مهنة المرقي العقاري في الجزائر تحت إشراف السلطات المختصة وتتدرج تحت قوانين وتشريعات قانونية منظمة، حيث يتم تنظيم ممارسة هذه المهنة من خلال تحديد الشروط والمؤهلات المطلوبة للمرقي العقاري، ويتم تفصيل ذلك في **(المطلب الأول)**، بالإضافة إلى ذلك يتم تحديد أصناف المشاريع المقامة من قبل المرقي العقاري في **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول:

الشروط والمؤهلات الواجب توافرها لممارسة مهنة المرقي العقاري

أجاز المشرع الجزائري للمرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا مؤهلا للقيام بالأعمال التجارية ممارسة نشاط الترقية العقارية بالإضافة إلى ضرورة توفره على مؤهلات لإنجاز هذه المشاريع، وهذا ما سنتطرق إليه في **(الفرع الأول)**، وكذلك شروط خاصة لمزاولة مهنة المرقي العقاري، نتطرق إليها في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

المؤهلات الواجب توافرها في المرقي العقاري

ألزم المشرع الجزائري على كل مرقي عقاري أن تتوفر فيه مؤهلات قانونية لازمة وذلك من أجل القيام بمشاريع الترقية العقارية، وتتمثل في اكتساب صفة التاجر**(أولا)**، الأهلية التجارية **(ثانيا)**، وكذا وجوب القيد في السجل التجاري **(ثالثا)**.

أولا: اكتساب صفة التاجر

اشترط قانون رقم 11-04 على ضرورة توفر صفة التاجر بموجب نص المادة 4 على أنه: "**يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في**

المشاريع العقارية"[1]، وقد قرر المشرع الجزائري الاحتفاظ بهذا الشرط المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93_03، الذي يعتبر المتعاملين في مجال الترقية العقارية تجارا، باستثناء الأشخاص الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية احتياجاتهم الخاصة أو احتياجات المشاركين في ذلك[2].

فبالتالي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 12_84 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين[3]، قد حدد المشرع الجزائري شرطا لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي وهو أن يكون عمره 25 سنة على الأقل، يبدو هذا الشرط قد خرج عن القواعد العامة ومن المرجح أن الهدف من ذلك هو ضمان إدارة جيدة للمشاريع العقارية التي تتطلب وعيا كبيرا وخبرة عالية[4].

هناك فئة من الأشخاص يمارسون أعمالا تجارية، ويشاركون أحيانا في نشاطات الترقية العقارية، لكنهم لا يعتبرون تجارا أو مرقين عقاريين مثل الوكيل العقاري والمقاولين وكذا المهندسين، وعلى الرغم من أن القانون يفرض عليهم بعض الالتزامات التضامنية اتجاه المقتني، إلا أن مشاركتهم تبقى ثانوية وتكميلية لتجسيد المشروع العقاري[5].

---

[1]– المادة 4 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]– عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020/2019، ص 24.

[3]– مرسوم تنفيذي رقم 12_84، مرجع سابق.

[4]– ذبيح سفيان، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)، العدد 01، 2020، ص 188.

[5]– بلخيري سارة وعساس كمال، المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لمقتضيات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2022/2021، ص 24.

ثانيا: الأهلية التجارية

تشترط المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري، على أنه يجب على المتعامل في الترقية العقارية أن يتمتع بالأهلية لممارسة الأعمال التجارية[1]، وبما أن القانون التجاري الجزائري لم يحدد صراحة شروط الأهلية للتاجر فانه يتعين الرجوع إلى المبادئ العامة للأهلية، حيث تنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري على: "**كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة**"[2].

يعتبر كل شخص يبلغ سن 19 سنة كاملة مؤهلا لممارسة التجارة، ما لم تصب أهليته بأحد عوارض الأهلية المنصوص عليها في القانون وهي الجنون، العته، السفه والغفلة[3]، أما وفقا للمادة الخامسة من القانون التجاري يتطلب لكل قاصر أن يكون قد بلغ سن 18 سنة كاملة ويحصل على إذن من والده أو والدته، أو يحصل على قرار من مجلس العائلة يتم المصادقة عليه من قبل المحكمة، إذ يعتبر هذا الإذن وسيلة دعم في ملف القيد في السجل التجاري[4].

يعتبر القيد في السجل التجاري بالنسبة لأهلية الشخص المعنوي بمثابة ميلاد الشركة وتكوين هويتها المعنوية وتمتعها بالشخصية القانونية واكتسابها صفة تجارية وذلك طبقا لنص المادة 549 من القانون التجاري[5]، وهي تعبر عن اعتراف عام تلقائي بقوة القانون بشخصيتها القانونية دون حاجة إلى إذن أو ترخيص من السلطة، غير أن بعض الأشخاص

---

[1]– المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 93_03، مرجع سابق.

[2]– المادة 40 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[3]– بوستة إيمان، مرجع سابق، ص. ص 57–58.

[4]– المادة 5 من الأمر رقم 75_59، مرجع سابق.

[5]– المادة 549 من المرجع نفسه.

المعنوية تتطلب اعترافا خاص بها كونها تستدعي الحصول على اعتماد أو رخصة من السلطات المختصة لكسب الشخصية القانونية والأهلية لممارسة الأعمال التجارية[1].

ثالثا: القيد في السجل التجاري

يعد القيد في السجل التجاري إجراء ضروري للمرقي العقاري بغض النظر عن الطبيعة القانونية له سواء كان عاما أو خاصا، فمن خلاله يتم تسجيل وتوثيق جميع البيانات الخاصة به وكذا نشاطه التجاري[2].

منح المشرع الجزائري الحق لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل لممارسة الأعمال التجارية بمزاولة نشاط الترقية العقارية، وتعتبر هذه المتطلبات خاصة بالأشخاص الذين يتمتعون بصفة تجار وفقا لأحكام القانون التجاري، وأقر حق ممارسة هذا النشاط لكل شخص له سجل تجاري[3]، وهذا ما نصت عليه المادة 1/4 من القانون رقم11_04:"**يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية**"[4].

أضافت أيضا المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84: "**تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين**"[5].

---

[1]– مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة متنوري، قسنطينة، 2016/06/26، ص 56.

[2]– بلخيري سارة وعساس كمال، مرجع سابق، 26.

[3]– مرسلي سعاد ودرويش رياض، النظام القانوني للمتعامل العقاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، 2019/2018، ص 14.

[4]– انظر المادة 1/4 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[5]– المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84، مرجع سابق.

يتطلب القانون ضرورة تسجيل المرقي العقاري في السجل التجاري بغض النظر عن طبيعته القانونية سواء كان يعمل في القطاع العام أو القطاع الخاص، فبمجرد قيامه بهذا القيد يؤدي إلى تسليمه سجلا تجاريا واحدا، ولا يمكن للهيئات الإدارية أن تطلب من التاجر صورا أو نسخ من السجل إلا في الحالات التي ينص عليها القانون صراحة، كما يتوجب على الشخص الطبيعي أو المعنوي مسجل في السجل التجاري[1] أن يقوم بشطب نفسه عند التوقف عن ممارسة النشاط تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 28 من القانون التجاري، وعليه أن يدون رقم سجله التجاري في جميع الفواتير ومراسلاته ولوحات الإعلان عن مشاريعه بهدف شهرها ولتكون محل علانية وبعث الثقة السائدة في السوق التجاري[2].

الفرع الثاني:

الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري

أضاف المشرع الجزائري مجموعة من الشروط إلى جانب المؤهلات التي تم ذكرها وذلك بموجب القانون رقم 11_04 والمراسيم التنفيذية له، حيث تعتبر شروط جديدة من أجل الالتحاق بهذه المهنة، وتتمثل في شرط الحصول على الاعتماد المسبق **(أولا)**، وشرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين **(ثانيا)**، وأن يكون من المحترفين **(ثالثا)**، بالإضافة إلى شرط عدم تعرضه لعقوبة تتعارض مع مهنته **(رابعا)**.

أولا: شرط الحصول على الاعتماد المسبق

يعتبر منح الاعتماد شرطا من بين الشروط الجديدة التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم مهنة المرقي العقاري[3]، فبالتالي يمكن تجميع أهم هذه الشروط كالأتي:

---

[1]– بلخيري سارة وعساس كمال، مرجع سابق، ص 27.

[2]– مسكر سهام، مرجع سابق، ص 57.

[3]– انظر الملحق رقم 1، المتضمن الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.

أ_ شرط منح الاعتماد بالنسبة للمرقي العقاري الخاص الطبيعي: على عكس القوانين السابقة تم تعديل العديد من المبادئ التي تسمح للشخص الطبيعي بممارسة نشاط الترقية العقارية، وذلك من خلال تعداد الشروط التالية[1]:

_أن يكون عمره 25 سنة على الأقل، وهذا الشرط في السابق لم يكون موجودا إذ كان الأصل توافر أهلية اكتساب صفة التاجر فقط .

_أن يكون ذا جنسية جزائرية، هذا الشرط موجود في القانون رقم 86-07 ليتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 ويعود المشرع إلى سنّه من جديد في قانون رقم 11-04.

_أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04.

_ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه العقارية.

_ أن يتمتع بحقوقه المدنية .

_ أن يكتتب عقد التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته وهذه النقطة تم حذفها بعد التعديل الأخير.

_ أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط العقاري، وربط المشرع هذا الشرط بالحصول على شهادات عليا في مجال الهندسات المعمارية أو البناء أو القانون...الخ، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وإلا فعليه إثبات الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط، ولكن هذه النقطة تم تعديلها أيضا ليشترط فقط تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه.

[1]– زيتوني زكريا، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية_مخبر السيادة والعولمة_جامعة المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، العدد الأول، 2015، ص 19.

_ أن تتوفر لديه محلات ذات الاستعمال التجاري الملائم يسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال[1].

بعد أن تتوفر كل هذه الشروط يجب على المرقي العقاري أن يتقدم بطلبه لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن[2].

ب_شرط منح الاعتماد بالنسبة للمرقي العقاري الخاص المعنوي: نصت على هذا الشرط المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84[3]، والتي تتمثل فيما يلي:

_ أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،

_ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،

---

[1]– زيتوني زكريا، مرجع سابق، ص 19.

[2]– تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84 على:

"**يجب إرفاق الطلب بالوثائق الآتية:**

أ) بالنسبة للشخص الطبيعي:

– مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12،

– مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة(3) أشهر،

– الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية،

– نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل،

– شهادة جنسية وشهادة إقامة،

– دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي.

ب) بالنسبة للشخص المعنوي:

– نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،

– نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،

– نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا،

– دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كنا ينبغي،

– إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين"، مرجع سابق.

[3]_ المادة 6 من المرجع نفسه.

_ أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11_04.

كما يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه، بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

ثانيا: شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يشترط على المرقي العقاري التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين[1]، وفق ما تنص عليه المادة 4 من القانون رقم 11_04 :" **لا يمكن 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**"[2].

يستنتج من هذه المادة أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين يتطلب استيفاء شروط معينة حتى يرخص للمرقي العقاري ممارسة مهنته، وطبقا للمادة 24 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين[3]، يتبين أن شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تتمثل في الحصول على الاعتماد والقيد في السجل التجاري الذين سبق التطرق إليهما[4].

---

[1]– انظر الملحق رقم 2، المتضمن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

[2]– المادة 4 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[3]– تنص المادة 1/24 من المرسوم التنفيذي رقم 12_84 على: "...**يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين...**"، مرجع سابق.

[4]– مصباح سومية ويحلالي فريدة، مرجع سابق، ص 37.

ثالثا: أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرة مالية

ورد هذا الشرط في المادة 12 من القانون رقم 11_04[1]، وكذلك حدد القرار الوزاري المشترك في 6 ديسمبر 2012[2]، الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة مهنة المرقي العقاري، بموجب المادة 2 منه: "**يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكلة من:**

-الموارد الخاصة للمرقي العقاري،

-القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري،

-الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم".

من خلال المادة 12 من القانون رقم 11_04، نرى أن المشرع الجزائري أحسن في نصه على هذين الشرطين، الشرط الأول يمكن للمرقي العقاري الاستعانة بأصحاب الخبرات من المحترفين في مجال الترقية العقارية.

أما الشرط الثاني المتمثل في الموارد المالية الكافية فقد جنب المتطفلين على المهنة من الولوج إليها من جهة، ومن جهة أخرى جنب المرقي العقاري اللجوء إلى الاقتراض من البنوك[3]، خاصة وأن المادة 36 من القانون رقم 11_04[4] تمنع على المرقي العقاري في البيع على التصاميم استعمال القروض المخصصة للبناء باعتبار الأقساط التي يتلقاها من المكتتبين مصدر تمويل أساس بالنسبة له[5].

---

[1]- تنص المادة 12 من القانون رقم 11_04 على ما يلي: "**يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية**"، مرجع سابق.

[2]- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 6 ديسمبر 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 3، الصادر بتاريخ 2013/01/13.

[3]- ذبيح سفيان، مرجع سابق، ص 190.

[4]- تنص المادة 36 من القانون رقم 11_04: "**لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء**"، مرجع سابق.

[5]- ذبيح سفيان، مرجع سابق، ص 190.

يعد هذا الشرط أمرا بالغ الأهمية كونه يتسبب في استبعاد جميع الأشخاص الذين ليست لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية، بالإضافة إلى الأشخاص الذين لا يمتلكون القدرات المالية اللازمة لتنفيذ مشاريع عقارية، وبالتالي إنهاؤها في الآجال المحددة في العقد[1].

رابعا: شرط عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع ممارسة هذه المهنة

نص المشرع الجزائري في القانون السابق رقم 86_07، على بعض العقوبات التي تتعارض مع مهنة المرقي العقاري، والتي تمنع مرتكبيها من ممارسة هذا النشاط، حيث كان يحيلنا إلى المواد (119، 220، 372، و376) من قانون العقوبات[2].

أما في المرسوم التشريعي رقم 93_03 فلم ينص على هذه العقوبات التي تتعارض مع هذه المهنة، لكن بنصه على شرط اكتساب صفة التاجر، فكل العقوبات التي تتعارض مع منح السجل التجاري تطبق على المرقي العقاري عملا بنص المادة 13 من قانون السجل التجاري.

بعد تعرض العديد من الأشخاص للعقوبات، تتم إعادة تنشيط المبادرات الجزائرية من جديد بتطبيق تدابير منع هؤلاء الأشخاص من ممارسة تلك المهنة، وتجدر الملاحظة أيضا أنه قد وسع من دائرة هؤلاء المستبعدين حيث يمكن تحديدهم كأشخاص تم معاقبتهم بسبب إحدى الجرائم الآتية[3]:

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

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

---

[1]- بوزكري خالد وغالم محمد أمين، التزامات المرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019/2018، ص 10.

[2]- الأمر رقم 66_156، المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، العدد 49، الصادر بتاريخ 11 يونيو 1966، معدل ومتمم.

[3]- زيتوني زكريا، مرجع سابق، ص. ص 21-22.

-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 الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات[1].

يصبح في نظر القانون الشخص الذي يرتكب جميع هذه الجرائم غير أمين على حقوق المشترين وهذا دليل على حرص المشرع وإصراره على تطهير قطاع الترقية العقارية عموما، فيعتبر هذا الأخير متاح لكل شريف يحترم أصول هذه المهنة[2].

نلاحظ من خلال ذكر هذه الجرائم أن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة المنع من ممارسة هذه المهنة، ربما لتجنب حالات العود من طرف هؤلاء الأشخاص.

فمن أجل أكثر تنظيم لمهنة المرقي العقاري[3]، فقد نصت المادة 24 من القانون رقم 11_04 على تأسيس هيئة جديدة تسمى المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، و حددت المهام التي يمكن أن يقوم بها هذا المجلس[4].

خامسا: الاستعانة بخدمات مقاول

يلتزم المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، ويكون ذلك بموجب عقد مقاولة يبرم بين الطرفين بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة[5].

---

[1]- المادة 20 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]- مرسلي سعاد ودرويش رياض، مرجع سابق، ص.ص 15-16.

[3]- زيتوني زكريا، مرجع سابق، ص 22.

[4]- انظر المادة 24 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[5]- انظر المادة 16 من المرجع نفسه.

المطلب الثاني:

أصناف المشاريع المقامة من قبل المرقي العقاري

يشكل المرقي العقاري جزءا أساسيا في صناعة العقارات حيث يلعب دورا حاسما في تطوير المشاريع العقارية وتنفيذها بطرق فعالة ومحترفة، ويعمل على تحقيق تطلعات المستثمرين والمطورين العقاريين من خلال تحويل الأفكار والمشاريع إلى واقع ملموس، بالتالي لمعرفة أهم هذه النشاطات والمهام التي يقوم بها المرقي العقاري سنتطرق إلى تحديد الأعمال المنجزة من قبله (**كفرع أول**)، ثم ذكر مختلف المهام المنوطة له (**كفرع ثاني**).

الفرع الأول:

الأعمال المنجزة من قبل المرقي العقاري

يعد المرقي العقاري شخصا أو جهة تقوم بتنفيذ مجموعة متنوعة من الأعمال والمشاريع المرتبطة بالعقارات، حيث تشمل هذه الأعمال، عملية البناء (**أولا**)، عملية التهيئة (**ثانيا**)، الإصلاح (**ثالثا**)، الترميم (**رابعا**)، التجديد (**خامسا**)، إعادة التأهيل (**سادسا**)، إعادة الهيكلة سابعا، وأخيرا عملية التدعيم (**ثامنا**).

أولا : عملية انجاز البنايات الجدد

يقصد بالبناء كل عملية تشييد بناية أو عدة بنايات تستعمل سواء للغرض السكني أو التجاري أو المهني، وهذا ما نصت عليه المادة 1/3 من القانون رقم 11_04[1]، إذ اعتبر المشرع الجزائري في ظل أحكام القانون الجديد أن المهمة الأساسية للمرقي هي البناء الجديد من أجل البيع حسب نص المادة 18 منه[2].

[1]– انظر المادة 1/3 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]– انظر المادة 18 من المرجع نفسه.

ثانيا: عملية التهيئة

تعتبر التهيئة حسب ما نصت عليه المادة 2/3 أنها:"**كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية**"[1].

يفهم من هذه المادة أن عملية التهيئة تشمل جميع الإجراءات والأعمال التي تهدف إلى إعداد وتجهيز البنية التحتية لمنطقة معينة، بما في ذلك الشبكات المائية والكهرباء والغاز والاتصالات، وكذلك المساحات العامة والمشتركة الخارجية مثل الحدائق والمناطق الترفيهية.

ثالثا: عملية الإصلاح

عرف المشرع الجزائري عملية الإصلاح في المادة 3/3 من القانون رقم 11_04 بأنها استعادة أو إصلاح أجزاء من بناية دون الحاجة إلى إعادة بنائها بالكامل أي تتعلق بالأشغال الثانوية[2].

وعند الرجوع إلى الفقرة 14 من نفس القانون يلاحظ أن المشرع لم يذكر عملية الإصلاح في تعريفه للمرقي العقاري، كما أنه لم يشر إليها أيضا في المادة 15 من نفس القانون[3].

رابعا: عملية الترميم

تعرف هذه العملية من خلال المادة 4/3 من القانون رقم 11_04 أنها "**كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي**"[4].

يتضح من خلال استقرائنا لنص هذه المادة أن عملية الترميم هي إجراء يهدف إلى تجديد وإصلاح المباني أو المجموعات المعمارية ذات القيمة التاريخية أو المعمارية، تشمل إصلاح وتجديد الهيكل والواجهات والأسقف، وترميم العناصر التاريخية المهمة.

---

[1]- انظر المادة 2/3 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]- انظر المادة 3/3 من المرجع نفسه.

[3]- انظر المادة 14/3، والمادة 15، من المرجع نفسه.

[4]- انظر المادة 4/3 من المرجع نفسه.

خامسا: عملية التجديد

يقصد بعملية التجديد العمراني كل تدخل مادي يمثل تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود دون تغيير الطابع الأساسي للحي مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إقامة مبان جديدة في نفس الموقع، مثلا تجديد الشوارع والممرات وتحسين الإضاءة[1]، وقد نص عليها المرسوم التشريعي رقم 93_03 في مادته الثانية على أنه: "**يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية**"[2].

سادسا: عملية إعادة التأهيل

يقصد بهذه العملية إرجاع البناية أو البنايات إلى الحالة التي كانت عليها[3]، ولقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 6/3 من القانون رقم 11_04 بأنها:" **كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال**"[4].

من خلال هذا التعريف نستنتج أن عملية إعادة التأهيل تشمل تجديد الهيكل والمظهر الخارجي للبناية، وتهدف إلى تحسين جودة المعيشة فيها.

سابعا:إعادة الهيكلة

نص المشرع الجزائري في المادة 7/3 من القانون رقم 11_04 بأنها:"**يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات ويمكن أن تؤدي هذه العمليات إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر**"[5].

---

[1]– انظر المادة 5/3 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]– انظر المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93_03، مرجع سابق.

[3]– رابحي فاطمة ورزقي طاوس ريمة، مرجع سابق، ص58

[4]– المادة 6/3 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[5]– المادة 7/3 من المرجع نفسه.

من خلال نص هذه المادة يمكننا استنتاج أن المشرع لم يقدم تعريفا صريحا لعملية إعادة الهيكلة بل ركز فقط إلى ذكر الأعمال التي تشملها هذه العملية حيث أنه تناول آثار هذه العملية من هدم جزئي أو إعادة تخصيص بناية لغرض استعمال آخر[1].

ثامنا: عملية التدعيم

تعرف هذه العملية بموجب المادة 8/3 من القانون رقم 11_04 أنها كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية مطابقة للقوانين والتنظيمات الجديدة[2]، وقد ألزم المشرع المرقين بإخضاع كل العمليات السابقة من تصميم وتهيئة، وقيام بناء عمراني إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأن تكون عملية التشييد متوافقة مع مخططات التهيئة والعمران وكذلك الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أشغال الترميم أو التجديد العمراني، وكذا التدعيم مع مراعاة مطابقة المعايير العمرانية والانسجام المعماري، والطابق الجمالي بالنظر إلى المجموعة العقارية الأصلية عند التصميم.

تهدف عملية الترقية العقارية إلى الحفاظ على الطابع الفني، ولذلك يعتبر المشرع ضرورة أن يكون الأشخاص المبادرين بهذه العملية سواء مرقين أو مقاولين أو مهندسين من المحترفين الذين يتمتعون بالمهارات اللازمة في هذا المجال ويمتلكون القدرات المالية الكافية[3].

الفرع الثاني:

مهام المرقي العقاري

يؤدي المرقي العقاري دورا أساسيا في إتمام مختلف المشاريع بغض النظر عن طبيعتها، حيث يقوم بأداء مجموعة متنوعة من المهام التي تساهم في تحقيق أهدافه في

[1]– رابحي فاطمة ورزقي طاوس ريمة، مرجع سابق، ص 59.

[2]– انظر المادة 8/3 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[3]– زيتوني زكريا، مرجع سابق، ص. ص 28–29.

مجال تطوير العقارات، وتتمثل في مهمة توفير الوعاء العقاري **(أولا)**، وكذا مهمة توفير المواد المالية من أجل تمويل المشروع **(ثانيا)**، بالإضافة إلى المهمة التقنية والتنسيقية **(ثالثا)**.

أولا: مهمة توفير الوعاء العقاري

يجب على المرقي العقاري قبل البدء في نشاطه، التخطيط والبحث عن الوعاء العقاري اللازم لتنفيذ عملية الترقية العقارية، والذي يجب أن يكون متوافق مع جميع المعايير التقنية والفنية اللازمة مثل هذه الأشغال، ثم تهيئة هذه القطعة الأرضية، والتعاقد مع المهندسين المتخصصين في الهندسة المدنية من أجل معرفة مدى قابلية هذا الوعاء العقاري، لاستقبال المشروع العقاري سواء من حيث نوعية التربة أو وضعها الجيولوجي، كذا البحث في جميع الوثائق المتعلقة بهذا الوعاء العقاري[1]، مع العلم أنه في ظل قانون رقم 86_07 المتعلق بالترقية العقارية كان المرقي العقاري يتعامل مع البلدية للحصول على القطعة الأرضية بموجب المادة 19 منه[2].

أما وفقا للقانون رقم 11_04 اعتبر المشرع الجزائري مهام المرقي العقاري هي اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء،إذ تعتبر مهمة توفير الوعاء العقاري من المهام الأساسية، سواء من أجل تشييد بناء لبيعه مباشرة أو بيعه في طور الإنجاز الذي يعتبر وسيلة هامة في توفير السيولة المالية لبعث المشاريع العقارية[3].

نجد أنه في قانون المالية التكميلي لسنة 2009[4] قد أقر منح تخصيصات ومساعدات في إطار البرامج السكنية، حيث أن ثمن الأرض يخفض ما بين 80% إلى 90% من

---

[1]– زيتوني زكريا، مرجع سابق، ص. ص 29–30.

[2]– انظر المادة 19 من القانون رقم 86_07، مرجع سابق.

[3]– زيتوني زكريا، مرجع سابق، ص. ص 30.

[4]– أمر رقم 09_01، المؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر.ج.ج، العدد 44، الصادر بتاريخ 26 جويلية 2009.

القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية وتحدد هذه التخفيضات حسب المنطقة من شمال و هضاب الجنوب وحسب الولاية فبالتالي المرقي لا يدفع إلا نسبة 10 % إلى 20% إذا كانت المشاريع تسير في إطار مخططات الدولة بالنسبة للسكن مع الاستفادة من القروض المسيرة[1]، ثم عليه مراعاة جميع القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في قانون رقم 90_29 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير[2].

أما بالرجوع إلى المادة 11 من القانون رقم 11_04 فتنص على أنه:" **لا يمكن انجاز المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما...**"[3].

ثانيا: مهمة توفير المواد المالية من أجل تمويل المشروع

تعتبر هذه المهمة من أساسيات تنفيذ عملية الترقية العقارية، حيث يشترط القانون الجديد أن تتوفر في المبادرين بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار صفة الاحتراف وأن يملكون المهارات في الميدان العقاري كذلك، والأهم توفرهم على القدرات المالية الكافية، لذا على المرقي أن يقوم بدراسة جيدة للمشروع العقاري وأن يحدد جميع النفقات التي سوف تنفق لتنفيذ عملية الترقية العقارية، ففي هذا المجال يمكن للمرقي أن يستفيد من القروض الممنوحة من قبل المؤسسات البنكية وقد تم مؤخرا تخفيض نسبة الفائدة المقرر على هذه القروض إلى 4%.

لم تعد مساهمة المرقي العقاري تصل إلى 50% كشرط، كما كان في السابق في القانون رقم 86_07 لتصل في بعض الأحيان إلى 70% بالنسبة للسكن الراقي.

---

[1]– زيتوني زكريا، مرجع سابق، ص 30.

[2]– قانون رقم 90_29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.

[3]– المادة 11 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

وعليه فإن القانون رقم 11_04 لم يقم بتحديد النسب الواجب أن يدفعها المرقي في المشروع، إلا أنه اعتبر أن شرط المبادرة يمثل هذه المشاريع توفر المهارات و القدرات المالية، فبهذا قد ترك المجال مفتوح للمرقين الخواص الذين كانوا يتخوفون أو لا يملكون المؤهلات المالية اللازمة منه فإن المرقي يمكن أن يتوجه إلى البنوك العمومية أو الخاصة من أجل القيام بقرض عقاري لتمويل مشروعه العقاري[1].

ثالثا: المهمة التقنية والتنسيقية

يلزم على المرقي العقاري بالعمل على إبرام عقود مع المهندسين الذين يقومون بتنفيذ المشروع العقاري، سواء كان مهندسين أو مقاولين أو تقنيين، كذلك الحصول على رخص إدارية للبناء أو التجزئة أو الهدم وبالإضافة إلى ذلك من الرخص المطلوبة زيادة على إبرام عقود توريد السلع، وعليه في هذه الحالة اختيار أحسن المتدخلين في ميدان البناء و التعمير.

على عكس القوانين السابقة فإن القانون الجديد رقم 11_04 أصبح إلزامي على المرقي التعاقد مع المحترفين الذين يملكون المهارات في مجال البناء لنجد مثلا أنه ألزم المرقي بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري و ربط العلاقة بينهما بعقد مقاولة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة[2].

عليه فإن مهمة المرقي هي التنسيق بين هؤلاء المهنيين منذ بداية الأشغال بتقديم الملاحظات باعتبارهم مسؤولين في حالة ظهور أي عيوب و هو الضمان لحسن سير المشروع و الملزم بذلك في مدة سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية[3].

---

[1]– زيتوني زكريا ، مرجع سابق، ص. ص 31.

[2]– مرجع نفسه، ص 31.

[3]– مرجع نفسه، ص 31.

الفصل الثاني:
التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

يهدف تطوير المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون 86_07 المتعلق بالترقية العقارية[1]، والمرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري[2]، إلى توسيع نطاق نشاطها وتعزيزها، مما يساهم في ظهور أنماط سكنية جديدة تتناسب مع ظروف المجتمع الحالي، ومع ذلك تظهر بعض الفجوات القانونية والعقبات العلمية عند تطبيق هده المنظومة، والتي تنتج عن عدم وجود تنظيم أخلاقيات مهنة المرقي العقاري وتزامنه التعاقدي والمهني، فأي خروقات لالتزاماته تنتج عنها مسؤوليات قانونية، لذلك تم صدور القانون رقم 11_04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[3]، لتنظيم التزامات وحقوق المرقي العقاري، وكذا جزاء الإخلال بالتزاماته.

وفي هذا السياق سيتم تقسيم هذا الفصل إلى: الأحكام المنظمة لمهنة المرقي العقاري **(المبحث الأول)**، بالإضافة إلى جزاء إخلال المرقي العقاري بالتزاماته **(المبحث الثاني)**.

[1]– قانون رقم 86_07، مرجع سابق.

[2]– مرسوم تشريعي رقم 93_03، مرجع سابق.

[3]– قانون رقم 11_04، مرجع سابق.

المبحث الأول:

الأحكام المنظمة لمهنة المرقي العقاري

جاء المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11_04 لتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، وأطر الأحكام القانونية والتنظيمية لمهنة المرقي العقاري وذلك في معاملاته في مختلف العقود، وبتنظيم أهم الالتزامات والحقوق الواقعة عليه للحد من التجاوزات التي عاشها القطاع الاجتماعي.

سنحاول في هذا المبحث التحدث عن التزامات المرقي العقاري في **(المطلب الأول)** كما سيتم الحديث عن حقوق المرقي العقاري في**(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول:

التزامات المرقي العقاري

منح المشرع الجزائري أهمية كبيرة للعقد المبرم بين المرقي العقاري والمستفيد، من خلال ذلك تقع على عاتق المرقي العقاري عدة التزامات التي تشكل مجمل الضمانات الممنوحة للمقتني، وعلى هذا السياق سنحاول تقسيم هذا المطلب إلى: الحصول على التراخيص الإدارية **(الفرع الأول)**، احترام مخططات التهيئة والعمران **(الفرع الثاني)**، الالتزام باستعانة بمقاول **(الفرع الثالث)**، ضبط العلاقة بين المرقي العقاري والمقتني بعقد رسمي **(الفرع الرابع)**، وكذا إلزامية الإشهار على المشروع **(الفرع الخامس)**، وأخيرا الالتزام بالضمان **(الفرع السادس)**.

الفرع الأول:

الحصول على التراخيص الإدارية

يشترط على المرقي العقاري قبل ممارسة حقه في البناء استخراج الرخص الإدارية اللازمة، والمتمثلة في رخصة التجزئة **(أولا)**، ورخصة البناء **(ثانيا)**، بالإضافة إلى استخراج شهادة المطابقة قبل تسليم العقار **(ثالثا)**.

أولا: رخصة التجزئة

يلتزم المرقي العقاري بالحصول على رخصة التجزئة قبل إبرام عقد البيع، حيث اشترطت المادة 30 من القانون رقم 11_04 الإشارة في العقد إلى البيانات المتعلقة بهذه الرخصة وإلا كان باطلا[1].

بالرجوع إلى كل من المرسوم التنفيذي رقم 13_431 المتعلق بتحديد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها[2]، نجده ينص على تحديد الوثائق المرجعية المرفقة بهذا العقد، ومن بينها رخصة التجزئة.

أما بالرجوع إلى المادة 57 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[3]، وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[4]، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية

---

[1]– عمي حبيب، مرجع سابق، ص 33.

[2]– مرسوم تنفيذي رقم 13_431، المؤرخ في 18 ديسمبر2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج.ر.ج.ج، العدد 66، الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

[3]– انظر المادة 57 من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

[4]– انظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15_19، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. ج. ج، العدد 07، الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، التي من شأنها أن تستعمل في تشييد البناية فقد يملك المرقي العقاري قطعة أرضية كبيرة يريد تجزئتها لجزئين مثلا جزء يبني فيه عمارة والجزء الآخر يتركه فضاء أو يخصصه لإنشاء مركب تجاري أو موقف لسيارات[1].

كما تعد رخصة التجزئة من آليات الرقابة التي تمارسها الدولة على البنايات للتأكد من مدى مطابقتها القوانين بحيث تجنب منازعات المقتني مع الإدارة التي قد تثار بعد تسلم البناية[2]، كما ورد في نص المادتان 14و15 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[3]، يتم دراسة ملف رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وذلك من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يعتبر ممثلا للبلدية.

أما في حالة تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، فإن دراسة الملف يتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية، حيث يتم تسليم الرخصة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي الصادر إقليميا، أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، ويتم شهر هذه الرخصة في مكتب الحفظ العقاري خلال شهر واحد من تاريخ الإعلان.

ثانيا: رخصة البناء

يقصد برخصة البناء ذلك القرار الإداري الصادر من السلطة الإدارية المختصة للقيام بأشغال البناء المختلفة[4]، وهي رخصة تشترط لتشييد البنايات الجديدة أو لتمديد البنايات المجودة، أو لتغيير البناء الذي يمس الجدران الضخمة منه أو الواجهات المفضية على

---

[1]– مسكر سهام، مرجع سابق، ص 217.

[2]– شعبي حمزة وسماتة إيمان، مرجع سابق، ص 51.

[3]– انظر المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

[4]– سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم: 11_04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومه، الجزائر، 2017، ص 54.

الساحات العمومية، حيث تعتبر وسيلة جديدة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني[1]، وذلك بإلزام كل شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا يريد البناء أن يتحصل على رخصة تبيح له ذلك[2]، فطبقا لنص المادتان 6 و11 من القانون رقم 11_04 يمنع الشروع في أي مشروع عقاري دون الحصول على رخصة البناء[3] والتي تم تحديدها أيضا ضمن الوثائق المرجعية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 13_ 431[4].

وعليه فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض، إلا أنه يبقى مقيدا ومرهونا بمدى احترام المرقي العقاري للقواعد القانونية والتنظيمية، كذا مدى احترام المقاييس والمعايير الفنية التقنية الواردة في القانون[5]، فعلى المرقي العقاري أن يتقدم بطلب منه أو من موكله مرفقا بنسخة من عقد الملكية[6].

ثالثا: شهادة المطابقة

ألزم المشرع الجزائري طبقا للمادة 39 من القانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بضرورة تسليم شهادة المطابقة للمقتني لكي تتم حيازة بناية أو جزء من بناية من طرفه،[7] حيث عرفها المشرع في المادة الثانية من القانون رقم 08_15

[1]– شعبي حمزة وسماتة إيمان، مرجع سابق، ص. ص 51–52.

[2]– عمي حبيب، مرجع سابق، ص 39.

[3]– انظر المادتين 6 و11 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[4]– مرسوم تنفيذي رقم 13_431، مرجع سابق.

[5] –عمي حبيب، مرجع سابق، ص 40.

[6]– شعبي حمزة وسماتة إيمان، مرجع سابق، ص 52.

[7]– انظر المادة 39 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

– انظر كذلك الملحق رقم 3، المتعلق بشهادة المطابقة.

الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها[1]، بأنها "**وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم إنجازها...**".

يمكن للجهة المختصة أن ترفض تسليم شهادة المطابقة في الحالات الآتية:

-البنايات المشيدة في قطعة أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.

-البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات طابع فلاحي، أو الغابية باستثناء التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

-البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه البيئة والمنظر العام للموقع[2].

الفرع الثاني:

احترام مخططات التهيئة والعمران

نظرا للبناءات الفوضوية التي تشهدها الساحة العقارية في الجزائر وذلك راجع إلى عدم احترام الهيئات المختصة بالمخططات العمرانية والقائمين بالمشاريع العقارية لقواعد البناء والتهيئة والتعمير[3]، فأراد المشرع الجزائري من خلال القانون الجديد رقم 11_04، وكذا المراسيم التنفيذية التي صدرت فيما بعد لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 12_85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[4]، إدراج العديد العديد من المواد القانونية التي تفرض على المرقين العقاريين الخواص العمل على احترام

---

[1]- المادة 02 من القانون رقم 08_15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ج.ر.ج.ج، العدد 44، الصادر بتاريخ 3 أوت 2008، معدل ومتمم.

[2]- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015/02/26، ص 106.

[3]- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم...، مرجع سابق، ص 54.

[4]- مرسوم تنفيذي رقم 12_85، المؤرخ في 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 11، الصادر بتاريخ 26 فبراير 2012.

القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعمليات البناء، بالإضافة إلى العمليات الأخرى التي تدخل في إطار نشاطات الترقية العقارية سواء في مجال الترميم والتجديد أو البناء[1]، وذلك بموجب ما أكدته المواد (8-9-10-11) من القانون رقم 11-04[2]، وكذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12_85[3].

بالتالي فإن مخططات التهيئة والتعمير تتشكل حسب نص المادة 10 من القانون رقم 90_29 من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي[4].

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يهدف إلى تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[5]، فيعتبر أداة تعمير ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت فمن الناحية القانونية فهو يواجه الغير، بمعنى لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يخالف ما جاء في المخطط، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل مناطق قطاع التعمير[6].

---

[1]- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2014، ص 83.

[2]- انظر المواد 8-9-10 -11 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[3]- انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12_85، مرجع سابق.

[4]- شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 84.

[5]- المادة 16 من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

[6]- شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 85.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي

يحدد هذا المخطط بالتفصيل كيفيات تنظيم الأراضي وتعميرها وكذا كيفيات توزيع الطرقات على كامل تراب البلديات المعنية[1]، فهو يهتم بالإطار المبني وغير المبني بطريقة تمنع من نشوء كل مظاهر البناء الفوضوي وانتشاره في الفضاءات والمجالات التي هي محل تأطير من قبل المخطط[2]، فيتوجب على كل بلدية أن تغطى بمخطط أو مخططات شغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المحددة[3] طبقا للمادة 31 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[4].

الفرع الثالث:

الالتزام بالاستعانة بخدمات مقاول

ألزم القانون رقم 11_04 المرقي العقاري بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتربط المقاول و المرقي العقاري عقد مقاولة وهذا ما أشرنا إليه سابقا في الشروط ،حيث يشرع المرقي العقاري في عملية البناء ذلك بعد حصوله على رخصة البناء[5]، إذ يبرم هذا العقد بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة، إلا أنه في ظل ظل المرسوم التشريعي رقم 93_03[6] لم يلزم المرقي العقاري باللجوء إلى مقاول لإجراء عملية البناء بل أن معظم المرقين العقاريين في السابق كانوا مقاولين في الأصل، لكن

[1]– أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 101.

[2]– شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 88.

[3]– أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 102.

[4]– انظر المادة 31 من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

[5]– انظر المادة 16 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[6]– مرسوم تشريعي رقم 93_03، مرجع سابق.

المشرع الجزائري لقد استحدث في ظل القانون رقم 11_04[1] التزام المرقي العقاري بضرورة اللجوء إلى مقاول من أجل ذلك، حيث جعل هذا الالتزام ضروري وواجب عليه.

الفرع الرابع:

ضبط علاقة المرقي العقاري بالمقتني بعقد رسمي

يعد البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بنائها، أو في طور البناء موضوع عقد قانوني في شكل رسمي[2]، حيث جاء المشرع بتعريف العقد الرسمي بأنه ذلك العقد الذي بمقتضاه يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي ما تلقاه من المرقي العقاري والمقتني وذلك في حدود سلطته واختصاصه[3].

أكد ذلك أيضا المشرع الجزائري طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني بأن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية يكون دائما في شكل عقد رسمي يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع وسعر البيع، كما تتمثل الشكلية في التشريع الجزائري في إجراءات التوثيق، التسجيل والشهر[4].

الفرع الخامس:

الالتزام بالإشهار على المشروع

يعتبر الإشهار وسيلة من وسائل تنفيذ الالتزام بالإعلام، وقد أشار إليه المشرع طبقا لنص المادة 41 من القانون رقم 11_04[5] حيث يلتزم المرقي العقاري بالإشهار على

---

[1]– قانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]– سعيداني لوناسي ججيقة، "النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، **المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية**، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 66.

[3]– انظر المادة 324 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[4]– سعيداني لوناسي ججيقة، مرجع سابق، ص 66.

[5] انظر المادة 41 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا قبل أن يعرضه للبيع[1].

بالرجوع للمادة 19 من نفس القانون يعتبر المرقي العقاري عون اقتصادي مؤهل للقيام بأعمال التجارة المرتبطة بالترقية العقارية، ومعلوم أن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية تفرض عليه الممارسة في إطار الشفافية وتطلب منه واجب إعلام المقتني بالأسعار والتعريفات وشروط البيع، فهذا يساعد المقتني على اختيار البناية بحسب الغرض المخصص لها، فيمتنع المرقي العقاري من اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسن النية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه[2] وهذا حسب ما ورد في المادة 3/47 من القانون رقم 11_04[3].

وعليه ما دام المرقي العقاري ملزم بالإعلان لتسويق مشاريعه العقارية بما فيها تلك التي على التصاميم فله أن يضمن إعلانه بقدر كاف من المعلومات التي قد تجعل الشخص الراغب في الشراء على التصاميم يدرك طبيعة العقد الذي سيقدم على إبرامه، وكذا الالتزامات التي يفرضها عليه بالخصوص ما يتعلق بالثمن وكيفية دفعه والمخاطر التي قد تنتج عن إبرامه، والضمانات التي سوف يستفيد منها[4].

---

[1] بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2013، ص 9.

[2]– أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 109.

[3]– انظر المادة 47 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[4]– كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11_04 المحدد لقواد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013/10/06 ص. ص 123-124.

الفـرع السادس:

الالتزام بالضمان

اعتمد المشرع الجزائري جملة من الضمانات في مجال الترقية العقارية بهدف تعزيز الحماية القانونية للمقتنين في ظل عمليات الانجاز والتشييد، وتشمل هذه الضمانات ضمانات عامة **(أولا)**، وضمانات خاصة **(ثانيا)**.

أولا: الضمانات العامة

يترتب على عقد البيع وفق القواعد العامة التزام بضمان العيوب الخفية، والتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق، سنتطرق إليهما بالتفصيل كالآتي:

أ- ضمان العيوب الخفية:

طبقا للقواعد العامة فالمرقي العقاري ملزم بضمان انتفاع المقتني بالعقار انتفاعا كاملا، عليه فان المشرع الجزائري لم يعرف العيب الخفي إلا أنه لم يهمل النص عليه بل أورد شروطه في المادة 379 من القانون المدني، إذ نجد تعريفا للعيب الخفي لدى محكمة النقض المصرية بأنه الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع[1].

يستنتج من هذا التعريف أنه يشترط في العيب الموجب للضمان توفر شروط:

1- **أن يكون العيب مؤثرا:** يكون العيب مؤثرا إذا كان ينقص من قيمة المعيب، بمعنى آخر هو ذلك العيب الذي يجعل المبيع غير صالح للاستعمال الذي أعد له[2].

[1]- حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 151.

[2]- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع...، مرجع سابق، ص 230.

2-أن يكون العيب قديما: أي أن يكون العيب موجودا في المبيع وقت تسليمه للمشتري[1]، وبالتالي فالمرقي العقاري ملزم بضمان جميع العيوب الخفية الموجودة وقت البيع أو وقت التسليم[2].

3- أن يكون العيب خفيا: أي لا يمكن اكتشاف العيب بالفحص العادي الذي يقوم به شخص متوسط الإدراك،[3] بمعنى أنه لا يمكن أن يكتشف أو يتبين إلا من طرف خبير متخصص في ذلك[4].

4- أن يكون العيب غير معلوم من المشتري: يفهم من هذا الشرط أن علم المشتري بالعيب وقت الشراء يمنع من رجوعه بالضمان على البائع، فيقع عبئ إثبات هذا العلم على عاتق البائع لأن الأصل ألا يقدم المشتري على إبرام العقد وهو يعلم بذلك بالعيب[5].

ب- ضمان عدم التعرض والاستحقاق:

يلتزم المرقي العقاري بصفته بائعا بتمكين المقتني من حيازة المبيع حيازة هادئة لا يعكرها تعرض صادر من الغير أو منه شخصيا، ويتمثل هذا الضمان في وجوب امتناعه عن التعرض للمقتني في حيازته للشيء المبيع، وكذا منع تعرض الغير للمقتنين وأخيرا في تعويض المشتري إذا انتهى التعرض باستحقاق المبيع[6].

---

[1]- حسنين محمد، مرجع سابق، ص 153.

[2]- كتو لامية، مرجع سابق، ص 187.

[3]- بن تريعة ماها، مرجع سابق، ص 34.

[4]- أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 329.

[5]- حسنين محمد، مرجع سابق، ص 155.

[6]- أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص 275.

بناء على ما تقدم يمكن تعريف التعرض بأنه قيام البائع أو الغير بأعمال مادية أو قانونية من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا هادئا وسليما، أو إدعاء بملكية المبيع ملكية تامة أو ناقصة أما الاستحقاق فهو أن ينتهي التعرض القانوني الصادر من الغير إلى ثبوت حق له على المبيع[1].

استنادا لنص المادة 371 من القانون المدني الجزائري[2]فضمان التعرض نوعان:

1- ضمان عدم التعرض الشخصي: هو أن يلتزم المرقي العقاري بعدم منازعة المقتني في ملكية المبيع، بعبارة أخرى لا يجوز له أن يتعرض للمقتني في الانتفاع بالمبيع سواء كان تعرضه قانونيا أو ماديا، وحتى يقوم هذا الالتزام يجب توفر شرطين: أولهما أن يقع التعرض فعلا[3]، والشرط الثاني أن يتضمن التعرض عملا من شأنه أن يحول كليا أو جزئيا دون انتفاع المشتري بملكية المبيع[4].

2- ضمان عدم تعرض الغير: هو التزام المرقي العقاري بدفع تعرض الغير الذي يدعي حقا على المبيع الذي هو في يد المقتني، إما أن يكون الحق الذي يدعيه هذا الغير ثابتا وقت البيع أو آل إليه بعد البيع من البائع نفسه، فالتزامه هنا هو التزام بتحقيق غاية لا بوسيلة، إذ لا يكفي أن يبذل جهده في دفع التعرض من الغير بل عليه أن يمنع هذا التعرض[5]، وحتى يقوم هذا الالتزام يجب توفر شروط: أولهما أن يكون التعرض قانونيا، والثاني أن يكون حق

---

[1]- أبو السعود رمضان، مرجع سابق ، ص 275.

[2]- تنص المادة 371 من الأمر رقم 75_58، على: "**يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير**..."، مرجع سابق.

[3]- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع...، مرجع سابق، ص 178.

[4]- أبو السعود رمضان، مرجع سابق، ص 278.

[5]- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع...، مرجع سابق، ص. ص 178-193.

المتعرض ثابتا له وقت البيع، أو آل إليه بعد البيع بفعل البائع، أما الشرط الثالث فهو أن يقع التعرض فعلا للمقتني[1]

ثانيا: الضمانات الخاصة

استحدث المشرع الجزائري ضمانات خاصة إضافة إلى الضمانات العامة المذكورة سابقا، لهذا سنتطرق إليها كما يلي:

أ- ضمان حسن الانجاز:

أكد المشرع الجزائري على هذا النوع من الضمان بموجب المادة 3/26 من القانون رقم 11_04 التي تنص على: "**غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة**"[2].

أما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 94_58 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم[3] المادة 2/2 التي نجدها تنص أيضا على: "**يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة في هذا العقد...**".

يتضح من هذين النصين إلزام المرقي العقاري بضمان حسن الانجاز أي إصلاح العيوب مثلا في أنابيب الغاز والمياه، قنوات الصرف وذلك في أجل سنة واحدة من يوم التسليم[4]، وفي حالة امتناعه عن الإصلاح فللمقتني أن يقوم وفقا للقواعد العامة بإعمال

---

[1]- حسنين محمد، مرجع سابق، ص. ص 135-136.

[2]- المادة 3/26 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 94_58، المؤرخ في 7 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 13، الصادر بتاريخ 9 مارس 1994. (ملغى)

[4]- سي يوسف زاهية حورية، "إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق، فصلية علمية محكمة- تصدر عن مجلس النشر العلمي، العدد 4، جامعة الكويت، ديسمبر 2014، ص 929.

الإصلاح على نفقة المرقي وبدلا منه بموجب المادة 170 من القانون المدني[1]، وكذلك بموجب قرار المحكمة العليا رقم 152934[2]، أما إذا استحال ذلك يحق للمشتري فسخ العقد أو المطالبة بالتعويض إذا اقتضى الأمر ذلك.

نلاحظ أن ضمان حسن الانجاز من الضمانات الحديثة النشأة لا وجود له في القانون المدني الجزائري، بينما نجد المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري قد نص عليه بموجب المادة 14[3]، فيكمن الهدف من هذا الضمان هو إصلاح كل خلل يطرأ على العقار المشيد، سواء ظهر الخلل عند التسليم أو بعده، حتى يتسنى للمشتري الانتفاع المثالي بالعقار[4].

ب- ضمان سير عناصر التجهيز:

رتب المشرع الجزائري على عاتق المرقي العقاري ضمانا أخر إضافة إلى الضمانات الأخرى والمتمثل في ضمان سير عناصر التجهيز[5]، كما أشار إليه في المادة 44 من القانون رقم 11_04[6]، التي تنص على: "**تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن عناصر تجهيزات البناية...**"، وأشار إليه أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13_431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ

---

[1]- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم...، مرجع سابق، ص 64.

[2]- قرار المحكمة العليا رقم 152934، المؤرخ في 1998/03/11، قضية بين (م.ت.س.ت.ع) ضد (س ب-س ش)، المجلة القضائية، العدد 1، الصادر بسنة 1998، ص 109.

[3]- تنص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93_03 على: "...**غير انه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن انجاز المنشاة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال اجل سنة واحدة**"، مرجع سابق.

[4]- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم...، مرجع سابق ، ص. ص 62-63-64.

[5]- مرجع نفسه، ص 64.

[6]- المادة 44 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها[1] تحت عنوان الضمانات بأنه:"**يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء، أو حسن سير عناصر التجهيز...**".

من خلال هذين النصين يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على سير عناصر التجهيز ولم يقدم تعريفا لها بل اكتفى فقط بالنص على الآجال المتعلقة بتنفيذ إصلاح أشغال العيوب التي تحول دون حسن سير عناصر التجهيز[2].

لدراسة ضمان حسن سير عناصر التجهيز نشير إلى نطاقين: نطاق شخصي، ونطاق موضوعي:

1- النطاق الشخصي لضمان حسن سير عناصر التجهيز: يعتبر المرقي العقاري المسؤول الوحيد في ضمان حسن سير عناصر التجهيز وفقا للقانون رقم 11_04، إذ يلتزم اتجاه المقتني بإصلاح واستبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها، ولا يتحمل مسؤوليتها المقاول ولا المهندس المعماري ولا حتى صانع تلك العناصر، إلا أنه يبقى الحق للمرقي العقاري في الرجوع على المسؤول الحقيقي وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية أو العقدية[3].

2_ النطاق الموضوعي لضمان حسن سير عناصر التجهيز: يتمثل هذا النطاق في تلك الأجهزة القابلة للانفصال والانفكاك عن البناية دون تلف، مثل الأبواب، الشبابيك، والعداد الكهربائي وكذلك الأجهزة الميكانيكية التي يركبها المتعامل على الحالة التي سلمت عليها دون إدخال أي تعديلات[4].

---

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 13_431، مرجع سابق.

[2]- كتو لامية، مرجع سابق، ص 183.

[3]- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 100.

[4]- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم...، مرجع سابق، ص 65.

ج- اكتتاب التأمين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

يلتزم المرقي باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12_85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[1]، والتي تنص على: "**يتعين على المرقي العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة...**"، وأكدت على ذلك أيضا المادة 31 من نفس المرسوم بنصها: "**يتعين على المرقي العقاري تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية**"[2].

من خلال استقرائنا لهذين النصين نستنتج أن هذا الضمان يرمي إلى تحقيق هدف مزدوج يتمثل في استرداد الثمن للمشتري واستكمال المشروع إلى أخر مرحلة، وتختلف أهميته حسب صفة المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، فإذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا فهذا الصندوق يضمن وفاته عند عدم إتمام الانجاز من قبل الورثة، وكذلك في حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو في حالة اكتشاف احتياله ونصب من طرف السلطة القضائية، أما إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا فان الصندوق سيضمن إفلاسه، أو تصفيته، وكذلك في حالة إثبات المخالفة في دفع القروض أو اكتشاف احتياله من قبل السلطة القضائية[3].

ج- الالتزام بالضمان العشري:

يعتبر الالتزام بالضمان العشري في الأصل من الالتزامات التي يرتبها عقد المقاولة في ذمة المقاول والمهندس المعماري إلا أن المشرع الجزائري ألقى على عاتق المرقي العقاري

[1]- المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12_85، مرجع سابق.

[2]- المادة 31 من المرجع نفسه.

[3]- سي يوسف زاهية حورية، "إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص 920.

هذا الضمان باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة، بحيث ألزمه بضمان أي تهدم يحصل للبناء خلال 10 سنوات من تاريخ تسلم البناء سواء كان تهدما كليا أو جزئيا، وهذا ما أكدته المادة 3/26 من القانون رقم 11_04[1].

المطلب الثاني:

حقوق المرقي العقاري

يتمتع المرقي العقاري بصفة التاجر مما يجعله أحد المشاركين في نشاط الترقية العقارية، وبناء على ذلك يحمل حقوقا إلى جانب الالتزامات المذكورة سابقا وذلك وفقا للأحكام القانونية المنصوص عليها سواء في قانون الترقية العقارية أو في قانون المالية، ومن هذا السياق سنحاول ذكر أهم هذه الحقوق: الحق في الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه **(الفرع الأول)**، الاستفادة من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز المشاريع **(الفرع الثاني)**، وكذا الاستفادة من تحفيزات جبائية **(الفرع الثالث)**، بالإضافة إلى حق فسخ العقد **(الفرع الرابع)**.

الفرع الأول:

الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

تعتبر العلاقة الموجودة بين المرقي العقاري والمستفيد علاقة تعاقدية، بحيث يقوم المرقي العقاري بعملية البناء قصد البيع أما المستفيد فيقوم مقابل ذلك بدفع مبلغ مالي حسب النسب المحددة في القانون ودفتر الشروط[2]، ففي عقد حفظ الحق يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام في إيداع مبلغ مالي نقدي لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار يمثل مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق والذي يقابله التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار

[1]– انظر المادة 3/26 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]– سالمي محمد، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2020، ص 34.

محل الحفظ[1]، هذا ما أكدته المادة 2/27 من القانون رقم 11_04[2] بنصها "**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**".

أما رجوعا إلى المادة 52 من نفس القانون يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري[3].

الفرع الثاني:

الاستفادة من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية

يستفيد المرقي العقاري من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية إذا كانت ذات طابع اجتماعي[4]، وهذا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91_454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك[5] التي تنص على ما يلي:"**تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص أو التعاونيات العقارية وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء عندما تكون هذه العقارات مخصصة للاستعمال في انجاز عملية التعمير أو البناء**".

من خلال هذه المادة يتبين أن هذا الإجراء يهدف إلى تمكين الجهات العامة والأشخاص ذوي الصفة الخاصة والتعاونيات العقارية من الاستفادة من العقارات التابعة للدولة في تحقيق

---

[1]– سعيداني لوناسي ججيقة، مرجع سابق، ص 72.

[2]– المادة 2/27 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[3]– انظر المادة 52 من المرجع نفسه.

[4]– سالمي محمد، مرجع سابق، ص 32.

[5]– المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91_454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 60، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

مشاريع التطوير العمراني والبناء، ويتم تنفيذ هذه العمليات بموافقة الوزير المكلف بشؤون البناء.

بالرجوع إلى نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة[1]، تنص على: "**يمنح تخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأملاك الدولة كما هي محددة من طرف مصالح أملاك الدولة، بالنسبة لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، على أساس النسب المحددة كما يأتي:**

- بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، عنابة، وقسنطينة 80% من القيمة التجارية للأرض.

- البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب 95% من القيمة التجارية للأرض.

- بالنسبة للولايات الأخرى 95%.

- 100% لبرنامج 65.000 مسكن مخصص للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط".

الفرع الثالث:

الاستفادة من تحفيزات جبائية

يستفيد المرقي العقاري من إعفاءات جبائية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا[2]، وهذا بموجب لما ورد في نص المادة 44 من القانون رقم 97_02 الذي يتضمن قانون المالية

[1]- المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج.ر.ج.ج، العدد 51، الصادر بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

[2]- سالمي محمد، مرجع سابق، ص 33.

لسنة 1998[1]، التي تنص على ما يلي: "**تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات**".

نستنتج من خلال هذه المادة أنه يتم تطبيق هذا الإعفاء لتشجيع وتعزيز الأنشطة المرتبطة ببناء المساكن الاجتماعية والترقوية لتلبية احتياجات المجتمع، وذلك عن طريق تخفيض الضرائب على الأرباح.

تعفى أيضا من حقوق الملكية العقود التي تحتوي بيع البيانات أو أجزاء البيانات ذات الاستعمال السكني المنجزة بعنوان الترقية العقارية، أي أن المرقي العقاري معفى من حقوق التسجيل[2]، وذلك طبقا لنص المادة 22 من القانون رقم 04_21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005[3]، التي نصت على: "**تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي في الأساس المخصصة إلى انجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي**".

يتضح من خلال هذه المادة أن الهدف من هذا الإعفاء هو تشجيع الاستثمار في البرامج السكنية التي تحظى بدعم مالي من الخزينة العامة وتسهيل إجراءات الشراء والتملك للمتعاقدين، ويتم تحقيق ذلك عن طريق تخفيض التكاليف والرسوم المرتبطة بعملية الشراء والتسجيل العقاري.

---

[1]– المادة 44 من القانون رقم 97_02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج.ج، العدد 89، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997، معدل ومتمم.

[2]_ سالمي محمد، مرجع سابق، ص 34.

[3]– المادة 22 من القانون رقم 04_21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج.ج، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004، معدل ومتمم.

الفرع الرابع:

فسخ العقد

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال تنفيذ المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد اعذارين مدة كل واحد منهما شهر واحد يبلغان عن طريق محضر قضائي، أما إذا قدم طلب الفسخ من صاحب حفظ الحق في هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع وهذا طبقا للمادة 32 من القانون رقم 11_04[1]، أما في عقد البيع على التصاميم في حالة عدم دفع المكتتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع العقوبة على المبلغ المستحق، فيترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اعذارين مدة كل واحد منهما 15 يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي[2].

[1]– انظر المادة 32 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]– سعيداني لوناسي ججيقة، مرجع سابق، ص 74.

المبحث الثاني:

جزاء إخلال المرقي العقاري بالتزاماته

رتب المشرع الجزائري على عاتق المرقي العقاري عقوبات عند إخلاله بالالتزامات الواردة في القانون رقم 11_04، وكذا في النصوص التنفيذية له، وهذا من أجل حماية المقتنين وفرض على المرقي العقاري تطبيق التزاماته في عقد البيع (عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق...)، وفي حالة عدم احترامه لهذه الالتزامات يستوجب قيام المسؤولية المدنية (**المطلب الأول**)، إضافة إلى ذلك عقوبات رادعة تكمن في عقوبات إدارية وجزائية (**المطلب الثاني**).

المطلب الأول:

المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

تعتبر المسؤولية المدنية ذلك الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات المهنية المحددة في القانون أو تلك المتعلقة بأخلاقيات المهنة، الملقاة على عاتق الشخص المكلف بأدائها، حيث أخذت حيزا واسعا من الاهتمام على اعتبارها من مصادر الالتزام، ففي حالة الإخلال بالتزام عقدي نكون بصدد مسؤولية عقدية (**الفرع الأول**)، أما إذا كان الخطأ المهني سبب ضررا للغير فنكون بصدد مسؤولية تقصيرية (**الفرع الثاني**).

الفرع الأول:

مسؤولية المرقي العقاري عن أخطائه الشخصية

يؤدي إخلال المرقي العقاري بالتزاماته التعاقدية إلى قيام المسؤولية العقدية (أولا)، أما إذا سبب ضررا للغير نتيجة خطأ أو إهمال يستدعي ذلك قيام المسؤولية التقصيرية (ثانيا).

أولا: شروط قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

بالرجوع إلى القواعد العامة يشترط لقيام المسؤولية العقدية ما يلي:

أ- وجود عقد صحيح: يرتبط الأطراف المتعاقدة بموجب عقد صحيح واجب تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه[1]، وأما إذا لم ينعقد العقد بعد كان يتضرر أحد الأطراف في مرحلة المفاوضات فلا مجال لقيام المسؤولية العقدية، ولا تطبق هذه الأخيرة إذا كان العقد منعدما أصلا بين الطرف المسؤول والطرف المضرور[2]، ولا تطبق أيضا إذا كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال فإنه ينهار بأثر رجعي ويعتبر كأنه لم يكن فتنشأ عنه المسؤولية التقصيرية[3].

ب- حدوث خطا عقدي: يقوم الخطأ بمجرد عدم تطبيق المرقي العقاري لالتزاماته المتفق عليها في العقد وفقا للأحكام القانونية والعرفية والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام[4]، ومهما كان عدم تطبيقه لالتزامه التعاقدي يعتبر خطأ في ذاته وذلك يرتب مسؤوليته العقدية، إلا إذا أثبت قيام السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية[5].

ج- حدوث ضرر مباشر عن عدم تنفيذ العقد أو عن الإخلال بتنفيذه: يعتبر الضرر ركن في المسؤولية العقدية، فعلى المستفيد إثبات الضرر أو الأذى الذي يصيبه في ذمته المالية، أو ما يصيبه نتيجة تهدم البناء، فإذا أثبت الخطأ ولم يثبت الضرر فلا نكون أبدا أمام مسؤولية عقدية، مثلا إذا ادعى وجود عيب في البناء، أو في تركيب إحدى عناصر التجهيز كان عليه أن يثبت أنّ الضرر الذي لحقه نشأ نتيجة خطأ ارتكبه المرقي العقاري.

---

[1]- مسكر سهام، مرجع سابق، ص 382.

[2]- فيلالي علي، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2014، ص. ص 22-23.

[3]- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام- مصادر الالتزام في القانون المدني- الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 122.

[4]- انظر المادة 107 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[5]- بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2016/2015، ص. ص 821-822.

فبالتالي لا يكفي لمساءلة المرقي العقاري عقديا حصول الخطأ بل يجب أن يترتب على هذا الأخير ضرر يصيب المستفيد[1].

د- وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر: يتحمل المستفيد مبدئيا عبئ إثبات العلاقة السببية فيما لم توجد قرينة قانونية تثبت غير ذلك، حيث في نظر المشرع الجزائري يفترض أن الخطأ راجع إلى الضرر، وعلى المدين إذا كان يدعي عكس ذلك فعليه أن يقوم بنفي السببية بين عدم التنفيذ وسلوكه[2]، فالمرقي العقاري بصفته رب العمل فكل إخلال يفرض مسؤوليته ما لم ينفيها، فغالبا يتحرر منها بإثبات خطأ المقاول المنفذ لعملية الانجاز[3]، أو المهندس[4] المصمم أو المكلف بالرقابة على المشروع، كما قد يكون خطؤه ولكن ليس هو المنتج للضرر، لهذا يلتزم المرقي العقاري وكل متدخل في المشروع تغطية مسؤوليتهم المدنية عن طريق اكتتاب عقود التأمين من أجل أن تتحمل هذه الأخيرة دفع التعويضات اللازمة في حالة ثبوت الخطأ المهني للمؤمن[5].

ثانيا: شروط قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

لقيام المسؤولية التقصيرية وجب توفر ثلاث شروط تتمثل فيما يلي:

أ-الخطأ: هناك اختلاف بين الفقهاء في تعريف الخطأ، فبعضهم يعرفه وفقا للنظرية التقليدية على أنه انتهاك لالتزام سابق نشأ عن العقد أو عن القانون، وبمعنى آخر يعتبر الشخص منحرفا عن السلوك العادي عندما يخالف الواجبات القانونية فحسب، بل يكون أيضا منحرفا عندما يخالف واجبات أخلاقية أو تعارض ذلك مع طبيعة أخرى، أما النظرية الحديثة تعتبر

---

[1]- أومحمد حياة، مرجع سابق، ص. ص 156-157.

[2]- بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 864.

[3]- مسكر سهام، مرجع سابق، ص 387.

[4]- يعرف المهندس المعماري بأنه :"**المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها**". انظر منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص 89.

[5]- مسكر سهام، مرجع سابق، ص 387.

الخطأ أي انتهاك للواجبات التي يفرضها القانون، فبالتالي يتم التركيز في الخطأ المدني على العنصر الموضوعي الذي يتطلب تعويض المتضرر بغض النظر عن سلوك الفاعل، وذلك لحماية المجتمع من التصرفات غير المسؤولة وحماية حقوق الأفراد المتضررين[1]، وهذا طبقا لما ورد في المادة 124 من القانون المدني[2].

ب- الضرر: يقال عادة لا مسؤولية بدون ضرر[3]، بمعنى أنه لا يكفي لقيام المسؤولية وجود خطأ وحده، بل يجب على المضرور إثبات الضرر للرجوع على المرقي العقاري[4]، ولهذا يعرف الضرر بأنه إخلال بمصلحة مشروعة أو ما يصيب المرء في حق من حقوقه، ويقدر تعويض الضرر حسب الخسارة المادية أو المعنوية التي تلحق بحق الضحية نتيجة التعدي الذي وقع عليه[5]، بالتالي يشترط فيه أن يكون محققا، مباشرا، وشخصيا، ولم يعوض من قبل قبل ولا يجوز الجمع لأكثر من تعويضين في ضرر واحد لأنه يشكل الإثراء بل سبب[6].

ج- العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر: يجب أن تتوافر بين الخطأ والضرر علاقة سببية، أي أن يكون الضرر ترتب كنتيجة مباشرة للخطأ، وعلى المضرور إثبات العلاقة السببية لاستحقاق التعويض، غير أنه تتعدد الأسباب لحدوث الضرر لهذا اقترح الفقه نظريتين رئيسيتين، نظرية تكافؤ الأسباب التي مفادها كل فعل ساهم في إحداث الضرر، أي كل سبب ولو كان بعيدا، غير أن هذه النظرية تعرضت للنقد بأنه ليس كل فعل ساهم في حدوث ضرر يؤخذ في الاعتبار[7]، بل يجب التمييز بين الأفعال المتسببة فعلا في الضرر

---

[1]- فيلالي علي، مرجع سابق، ص. ص 57-58-59.

[2]- انظر المادة 124 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[3]- علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 162.

[4]- بن قطاط إسمهان، مرجع سابق، ص 72.

[5]- فيلالي علي، مرجع سابق، ص 276.

[6]- بن قطاط إسمهان، مرجع سابق، ص 73.

[7]-علي علي سليمان، مرجع سابق، ص. ص 191-192.

أي المنتجة له و تلك التي لم تكن سببا فيه[1]، وهذا الذي جعل القضاء الفرنسي اعتناق هذه النظرية وعدل عنها بنظرية السبب المنتج أو الفعال، التي مفادها لا يؤخذ في الاعتبار إلا السبب الفعال الذي لعب دورا أساسيا في إحداث الضرر، وأخذ أيضا بهذه النظرية كل من القضاء في الدول العربية وكذلك القضاء الجزائري، إلى جانب هذه النظرية، هناك نظرية السبب القريب أو المباشر مضمونها أنه لا يؤخذ في الاعتبار بصدد السببية إلا السبب القريب المباشر، وهي قريبة من نظرية السبب المنتج[2].

بالرجوع إلى المادة 126 من القانون المدني[3] يتبين لنا أن المرقي العقاري يحتاج إلى متدخلين آخرين في عملية انجاز المشاريع، كالمقاول أو المهندس...، فبالتالي تكون مسؤوليته مشتركة مع مسؤوليتهم بالتضامن عن تعويض الضرر الذي لحق بالضحايا، ولا يمكن نفي مسؤوليتهم إلا عن طريق إثبات السبب الأجنبي الوارد في نص المادة 127 من القانون المدني[4]، كما يمكن للمرقي العقاري الرجوع على المقاول أو المهندس المعماري على على أساس المسؤولية العقدية للتعويض عن الأضرار الناتجة عن انجاز البناء أو عن عيوب في الأشغال.

---

[1]– فيلالي علي، مرجع سابق، ص 314.

[2]– علي علي سليمان، مرجع سابق، ص. ص 193–194.

[3]– تنص المادة 126 من الأمر رقم 75_58 على: "**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**"، مرجع سابق.

[4]– تنص المادة 127 من الأمر رقم 75_58 على: "**إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نتج عن سبب لا يد فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك**"، مرجع نفسه.

الفرع الثاني:

إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

يلزم القانون رقم 11_04[1]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 95_414 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية [2]، المرقي العقاري وكل المتدخلين في عملية الانجاز بتغطية مسؤوليتهم المدنية المترتبة عن ممارسة مهنة الترقية العقارية، وذلك باكتتاب عقود التأمين، ويشمل هذا الأخير نوعين من الضمان: ضمان أشغال البناء **(أولا)**، وضمان مخاطر الإنجاز **(ثانيا)**.

أولا: ضمان المسؤولية المدنية للمرقي العقاري على أشغال البناء

يقصد بها طبقا لنص المادة 175 من الأمر رقم 95_07 المتعلق بالتأمينات[3]، إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها المرقي العقاري وكل المتدخلين بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها، إلى غاية الانتهاء من الأشغال، غير أنه يشترط لمنح الاعتماد أن يقدم المرقي العقاري عقد التأمين على مسؤوليته المدنية لتتحمل شركة التأمين دفع التعويضات المالية، بالتالي فهذا التأمين ضروري لأن المرقي العقاري هو صاحب المشروع والمسؤول عن انجاز السكنات[4].

تمتد مدة التأمين على المسؤولية المدنية المتعلقة بإنجاز الأشغال، ابتداء من فتح الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال[5].

---

[1]– قانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]– مرسوم تنفيذي رقم 95_414، المؤرخ في 9 ديسمبر 1995، يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، ج.ر.ج.ج، العدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995.

[3]– انظر المادتين 175 و177، من الأمر رقم 95_07، المؤرخ في 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، العدد 13، الصادر بتاريخ 8 مارس 1995، معدل ومتمم.

[4]– مسكر سهام، مرجع سابق، ص 389.

[5]– انظر ذلك في المادة 177 من الأمر رقم 95_07، مرجع سابق.

يغطي هذا التأمين كل الأضرار المادية والجسمانية الناجمة عن حوادث الانجاز، بما في ذلك الأضرار التي تحدث خلال عملية البناء نتيجة المقاولين والسلع والمحلات المستخدمة، وهذا يكون وفقا للحد الأقصى للتغطية المحددة من قبل شركة التأمين[1].

ثانيا: ضمان المخاطر المتعددة لعملية الانجاز

يؤمن المرقي العقاري هذه المخاطر لتضمن شركة التأمين في حالة وقوع الحادث، بدفع التكاليف والأجور المستحقة للمهندسين ومكاتب الدراسات، وتعويض الملاك الهالكة الناتجة عن وقوع الحادث سواء كان في أوقات العمل، أو الأوقات الإضافية بأملاك صالحة للاستعمال ولا تضمن الخسائر والأضرار الناجمة عن حالات التوقف الكلي أو المؤقت أو الانقطاع عن تنفيذ الأشغال أو إعادتها، أو عن عدم الحيازة الدائمة أو المؤقتة للبناء بسبب الحجز أو السحب من السلطة المختصة، وفي حالات الحرب الأهلية أو الأجنبية، أو الانقلاب العسكري أو الشعبي، الناجم عن حالات عدم الاستقرار السياسي، أما إذا كانت هذه الأضرار قد نجمت عن قوة قاهرة، أو عن كوارث طبيعية فإن شركة التأمين تغطيها، بخلاف أنواع عقود التأمين الأخرى التي تستثنيها[2].

يعتبر هذا التأمين ضروري لكل عملية انجاز سكنات نظرا لزيادة احتمال وقوع الضرر، فبالتالي لا يكفي على المرقي العقاري التأمين على مسؤوليته فقط، وإنما عليه التأمين أيضا على محل تأدية الأشغال من جميع المخاطر.

[1]- مسكر سهام، مرجع سابق، ص 390.

[2]- مرجع نفسه ص. ص 390-391.

الفرع الثالث:

المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

نصت المادة 46 من القانون رقم 11_04[1] على أنه: "**تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس**". من خلال هذه المادة سنتطرق إلى التعرف على شروط قيام هذه المسؤولية **(أولا)**، والتطرق لإلزامية التأمين عليها **(ثانيا)**.

أولا: شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

لقيام المسؤولية العشرية يستدعي توفر شروط خاصة، نقسمها على ثلاث:

أ- تهدم البناء: لم يحدد المشرع الجزائري أسباب تهدم البناء، وذلك يعتبر ربما تقرير لحماية قانونية بملك البناء دون تراخيص قانونية تعتبر أخطاء تستدعي تقرير مسؤوليتهم[2]، أما رجوعا لنص المادة 554 من القانون المدني[3]، فنجدها تنص على ضمان كل تهدم كلي أو جزئي للمباني أو المنشآت الثابتة ولو كان العيب في الأرض، وهذا الأخير يهدد متانة البناء وسلامته.

ويعرف التهدم المنصوص عليه في هذه المادة بأنه كل تفكك المباني وانفصالها على الأرض وانحلال الرابطة التي تربط بين أجزائه، أن يكون كليا أو جزئيا، وسواء راجعا أي عيب في التصميم أو في تنفيذ الأعمال أو المواد المستعملة فيه[4].

---

[1]- المادة 46 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[2]- بلخيري سارة وعساس كمال، مرجع سابق، ص .ص 75-76.

[3]- انظر ذلك في المادة 554 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[4]- خيرة سعدي إبراهيم، المسؤولية العشرية في الترقية العقارية -على ضوء القانون 04/11- ابن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022، ص 60.

ب- وجود عقد مقاولة مبان أو منشآت أو عقد بيع العقار: يتمثل ذلك سواء في إطار عقد البيع بعد الانجاز أو على التصاميم[1]، باعتبار المرقي العقاري صاحب المشروع فهو مجبر بالإنجاز وبالتعاقد مع المقاولين، لهذا يتقيد بالتضامن معهم بالضمان العشري[2].

ج- ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان: أوجب المشرع الجزائري قيام الضمان العشري في مدة معينة، فإذا انقضت هذه المدة ولم يكن سبب الضمان قائما لم يكن هناك محلا للرجوع بالضمان العشري[3]، فبالرجوع للمادة 554 من القانون المدني الجزائري[4] فالضمان لا يغطي إلا الأضرار التي تحدث خلال 10 سنوات من وقت التسليم النهائي للأعمال. حيث يعتبر العنصر الزمني في هذا الضمان أهم عنصر بسبب خروجه عن نطاق القواعد العامة في المسؤولية، ليكون نوعا مستقلا عن باقي المسؤوليات الخاصة التي تسخر بها المجموعات المدنية[5]، كما يعتبر المشرع هذه المدة أنها كافية لاختبار متانة البناء وسلامته ولو يحدث فيه عيب طيلة هذه المدة[6]، وكذلك يعتبرها مدة تقادم وليست سقوط، فعلى المتضرر رفع دعوى الضمان خلال 3 سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب[7].

---

[1]- بلخيري سارة وعساس كمال، مرجع سابق، ص 76.

[2]- مسكر سهام، مرجع سابق، ص 393.

[3]- خيرة سعدي إبراهيم، مرجع سابق، ص 62.

[4]- راجع المادة 554 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[5]- أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 177.

[6]- خيرة سعدي إبراهيم، مرجع سابق، ص. ص 62-63.

[7]- انظر المادة 557 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

ثانيا: إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية للمرقي العقاري

يلتزم كل من المتدخلين في نشاط الترقية العقارية بما فيهم المرقي العقاري بالتأمين على مسؤوليتهم المدنية العشرية، ولمعرفة الأضرار التي تشمل هذا الضمان سوف نتطرق إلى ذكر الأضرار الموجهة للمسؤولية العشرية، وكذلك نظام التعويض عليها.

أ- الأضرار الموجهة للمسؤولية العشرية: طبقا لنص المادة 181 من الأمر رقم 95_07 المتعلق بالتأمينات[1]، والمادة 554 من القانون المدني الجزائري[2]، تقتصر الأضرار الموجهة للمسؤولية المدنية العشرية كالتالي:

- كل تهدم كلي أو جزئي للبناء محل البيع.
- كل عيب يهدد سلامة ومتانة البناء.
- كل الأضرار المخلة بصلابة العناصر الأساسية لتجهيز البناء غير القابلة للانفصال.

يتبين من هاتين المادتين أن التهدم هو الضرر الناتج عن سوء استخدام المواد المستعملة في البناء، أو لسوء التشييد، أو لحدوث عيب في الأرض، وذلك بسب النوعية الرديئة للأرضية.

أما بالنسبة للعيب الخفي فهو كل ما يهدد سلامة ومتانة البناء، فتقديره متروك لقضاة الموضوع طبقا للظروف، ومثال ذلك الخلل الموجود في أساسات البناء أو الهياكل العاملة له[3].

[1]- انظر المادة 181 من الأمر رقم 95_07، مرجع سابق.

[2]- راجع المادة 554 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[3]- خيرة سعدي إبراهيم، مرجع سابق، ص 60.

ب- نظام التعويض على المسؤولية العشرية

عملا بنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري يشترط استحقاق التعويض على المسؤولية المدنية المهنية حدوث التهدم الكلي أو الجزئي خلال مدة الضمان العشري، حيث بمجرد حدوث الضرر تفترض قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، وحتما شركة التأمين تلتزم بالتعويض دون الحاجة لمعرفة المسؤول، وبالتالي يتم الرجوع على المسؤولون من أجل استرجاع التعويضات المدفوعة للمضرور[1]، ويشمل الضمان التعويض كل من الضرر المادي أو الجسماني بالإضافة إلى المبالغ المدفوعة لإنجاز البناء في حالة تهدمه، ويشمل أيضا كل الأجور والرسوم في حالة وجودها، وكذا التعويض عن الحرمان من الحقوق التي تفقد خلال مدة سريان عقد التأمين المحدد بعشر (10) سنوات من التسليم النهائي للأشغال، ومصاريف الدعوى المباشرة في حالة حادث المؤمن عليه أمام القسم المدني أو الجزائي مدام لم يفق حدود الضمان، حيث تخرج من هذا الأخير كل الكوارث الطبيعية كالحريق والزلازل، والأضرار المباشرة وغير المباشرة وكذا الخطأ العمدي للمؤمن له[2].

طبقا للمادتين 24 و54 من الأمر رقم 95_07 المتعلق بالتأمينات[3]، يستفيد من مبلغ التأمين أو جزء منه كل من المتصرف المشتري أو الوارث، بشرط استيفاء جميع الالتزامات المذكورة في العقد، ويتعين على المتصرف التصريح للمؤمن بنقل الملكية.

المطلب الثاني:

العقوبات الإدارية والجزائية للمرقي العقاري

رتب المشرع الجزائري على عاتق المرقي العقاري عند إخلاله بالالتزامات الواردة في القانون رقم 11_04 عقوبات، ذلك بهدف ردع كل التجاوزات غير الأخلاقية التي تؤثر بشكل كبير

[1]- مسكر سهام، مرجع سابق، ص. ص 402-403.

[2]- بن قطاط إسمهان، مرجع سابق، ص 85.

[3]- انظر المادتين 24 - 54 من الأمر رقم 95_07، مرجع سابق.

على استقرار المعاملات في مجال الترقية العقارية، وعلى هذا الأساس سنحاول التطرق إلى هذه العقوبات التي تتمثل في عقوبات إدارية **(الفرع الأول)**، بالإضافة إلى عقوبات جزائية **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول:

العقوبات الإدارية

نظم المشرع الجزائري عدة عقوبات إدارية يتعرض إليها المرقي العقاري ذلك طبقا لنص المادة 64 من القانون رقم 11_04، وتتمثل هذه العقوبات كالآتي: السحب المؤقت للاعتماد **(أولا)**، السحب النهائي للاعتماد **(ثانيا)**، وأخيرا السحب التلقائي للاعتماد **(ثالثا)**.

أولا: السحب المؤقت للاعتماد

يعاقب المرقي العقاري في حالة مخالفته للقوانين بسحب اعتماداته، وبالتالي يحرم من ممارسة المهنة ومن الاستفادة من الامتيازات الممنوحة بالتبعية[1]، ذلك حسب نص المادة 1/64 من القانون رقم 11_04[2]، التي تحدد هذه الحالات كالأتي:

- في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.
- في حالة عدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة.
- في حالة تقصيره في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

[1]– بن قطاط إسمهان، مرجع سابق، ص 87.

[2]– المادة 64 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

تعتبر عقوبة السحب المؤقت أخف عقوبة يتعرض إليها المرقي العقاري، بحيث حدد لنا المشرع مدته بأن لا يتجاوز 6 أشهر، غير أنه يؤثر ويضر بسمعته التجارية مع زبائنه، كما قد يستدعيه لشطب نفسه من السجل التجاري لعدم قدرته على تحمل التزاماته.

ثانيا: السحب النهائي للاعتماد

تعد عقوبة السحب النهائي أخطر عقوبة يتعرض إليها المرقي العقاري[1]، وهذه العقوبة تتحدد في الحالات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 11_04[2] السالف الذكر:

- في حالة عدم استفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، مثال ذلك: ثبوت الحكم عليه بعقوبة جزائية لارتكابه جريمة التزوير والسرقة وغيرها...[3].
- في حالة تجاهل المرقي العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا أنهى نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.
- إذا قصر في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه[4].

يتبين أن المشرع الجزائري شدد في تطبيق هذه العقوبة للتخلص من كل مرقي عقاري في حالة عدم احترامه للمهنة، أو إخلاله بالتزاماته المهنية.

---

[1]- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، وفقا لأحكام قانون 11_04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، د.ب.ن 2014، ص 77.

[2]- انظر المادة 64 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

[3]- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 78.

[4]- المادة 64 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد

حددته أيضا المادة 64 من القانون رقم 11_04، السالف الذكر في الحالات الآتية:

- 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[1].

الملاحظ أن في حالة وفاة المرقي العقاري، أو إن كان موضوع جسماني أو عقلي يسبب مرض أو نقص في الأهلية وفقدانها فهذا الأمر ليس بإرادته، فلا يعتبر هنا السحب التلقائي عقوبة، بخلاف حالة الغش الضريبي وحالة التصفية القضائية فتعتبر عقوبة تستحق التعويض.

الفرع الثاني:

العقوبات الجزائية

تعتبر المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري من الأمور المستحدثة في قانون رقم 11_04، من أجل معالجة الثغرات الموجودة في القوانين السابقة، بهدف حماية المقتنين وتحقيق المصلحة العامة، بحيث تنقسم هذه العقوبات إلى عقوبات مقررة بغرامة **(أولا)**، وعقوبات مقررة بحبس وغرامة **(ثانيا)**.

أولا: عقوبات مقررة بغرامة

تترتب هذه العقوبات في نصوص المواد 69، 72، 73و76 من القانون رقم 11_04:

[1]– المادة 64 من القانون رقم 11_04، مرجع سابق.

أ- عدم الحصول على ترخيص إداري مسبق (المنصوص عليه في المادة 6): كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون ترخيص مسبق، يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار(200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)[1].

ب- عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة (المنصوص عليها في المادة 61): يتعرض كل مرقي عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج)[2].

ج- عدم احترام آجال تحويل الملكية (المنصوص عليها في المادة 33): يتعرض كل مرقي عقاري لا يحترم مدة 03 أشهر كحد أقصى لإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، لغرامة من مائتي ألف دينار(200.000دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج)[3].

د- عدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات (المنصوص عليها في المادة 30): في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يتعرض كل مرقي عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج)[4].

---

[1]- انظر المادتين 6 و69 القانون رقم 11_04 ،مرجع سابق.

[2]- انظر المادة 72 من المرجع نفسه.

[3]- انظر المادتين 33 و73 من المرجع نفسه.

[4]- انظر المادتين 30 و76 من المرجع نفسه.

ثانيا: عقوبات مقررة بحبس وغرامة

تترتب هذه العقوبات في نصوص المواد 70، 71، 74، و75 من القانون رقم 11_04:

أ- مخالفة كل مرق عقاري لأحكام المادة 27 إلى 29: كل عرض لبيع الأملاك العقارية في إطار مشروع عقاري لا يحترم المرقي العقاري شروط إبرام حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، يعرض الفاعل بعقوبة الحبس من شهرين(2) إلى سنتين(2)، وغرامة من مائتي ألف دينار(200.000 دج) إلى مليوني دينار(2.000.000 دج)[1].

ب- مطالبة أو قبول كل مرقي عقاري تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق (المنصوص عليها في المادة 42): لا يمكن لأي مرقي عقاري أن يطالب أو يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو أي سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو قبل تاريخ استحقاق الدين، وإلا سيتعرض لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين(2)، وغرامة من مائتي ألف دينار(200.000 دج) إلى مليوني دينار(2.000.000 دج)[2].

ج- عدم اكتتاب التأمينات والضمانات (المنصوص عليها في المادة 55): يعاقب كل مرقي عقاري لم ينتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالحبس من شهرين(2) إلى سنتين(2)، وغرامة مالية من مائتي ألف دينار(200.000 دج) إلى مليوني دينار(2.000.000 دج)[3].

د- الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار عملية الترقية العقارية: يتعرض كل مرقي عقاري في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة لعقوبة

---

[1]- انظر المادة 70 القانون رقم 11_04 ، مرجع سابق

[2]-انظر المادتين 42 و71 من المرجع نفسه.

[3]- انظر المادتين 55 و74 من المرجع نفسه.

الحبس من شهر(1) إلى خمس سنوات(5)، وغرامة مالية من مائتي ألف دينار(200.000دج) إلى مليوني دينار(2.000.000 دج)، أو بإحدى هاتين العقوبتين[1].

هـ- ممارسة مهنة المرقي العقاري بدون الحصول على الاعتماد: يتعرض كل مرقي عقاري يمارس مهنة الترقية العقارية بدون اعتماد لعقوبة لحبس من ثلاث أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 500 إلى 5.000 أو بإحدى هاتين العقوبتين[2]. وعندما تؤدي الممارسة غير القانونية إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من 500 إلى 20.000 دينار[3].

[1]- انظر المادة 75 من القانون رقم 11_04 ، مرجع سابق.

[2]- انظر المادة 243 من الأمر رقم 66_156، المتضمن قانون العقوبات، مرجع سابق.

[3]- انظر المادة 372 من المرجع نفسه.

خاتمـــة

بالرغم من الجهود التي تبذلها الحكومة الجزائرية من أجل تعزيز وتطوير قطاع السكن والتغلب على الأزمة الحادة التي تعاني منها البلاد، واتخاذها للعديد من القوانين لتحقيق ذلك خاصة في مجال الترقية العقارية، إلا أنه لا يزال هناك بعض المشاكل التي تعوق تحقيق التطور المطلوب، ذلك نظرا لضعف الرقابة الجادة على تنفيذ القوانين بالإضافة إلى صرامة تطبيقها، فيتطلب قطاع السكن والتطوير جهودا جادة وصارمة من الجانبين، سواء في تعزيز الرقابة أو في تطبيق القوانين، إذ يعتبر مؤشرا للتحضر والتقدم في أي دولة ويشكل واجهة البلاد في مجال السكن، بالإضافة إلى ذلك يعد حقا أساسيا للمواطنين ومعيار أساسي للاستقرار السياسي للدول، ولكن المرقي العقاري كونه أحد الفاعلين الرئيسيين في هذا المجال لم يحظى بالاهتمام الكافي من قبل المشرع الجزائري.

مما استتبع صدور القانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1]، فأولى الاهتمام بجوانب المرقي العقاري، حيث عرفه أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنشاء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة، أو تدعيم المباني، بما في ذلك تجهيز وتأهيل الشبكات للبيع أو التأجير، كما منحه الطابع القانوني الذي يعتبر في الغالب نشاطا مدنيا بحيث يشمل التعامل مع الممتلكات العقارية والتعاملات المتعلقة بالعقارات، مثل الشراء، البيع والتأجير.

زيادة عن ذلك نلاحظ أنه في بعض الحالات يمكن أن يحمل نشاط المرقي العقاري صفة تجارية أيضا، وعلى سبيل المثال إذا كان المرقي العقاري يقوم بشراء العقارات بهدف إعادة بيعها وذلك لتحقيق الربح.

كما حدد أيضا هذا القانون مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في المرقي العقاري لممارسة مهنة المرقي العقاري، مما يضمن حماية المقتني ومنحه حقوقه القانونية، فهناك شروط ومؤهلات متعلقة بالمرقي العقاري وتتمثل في: اكتساب صفة التاجر، والأهلية

[1]– قانون رقم 11_04، مرجع سابق.

التجارية، وكذا وجوب القيد في السجل التجاري، و هناك أيضا شروط قانونية لممارسة هذه المهنة وتتمثل فيما يلي: شرط الحصول على الاعتماد، شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وأن يكون المرقي العقاري من المحترفين، وشرط عدم تعرضه لعقوبة تتعارض مع مهنته، وأخيرا شرط الاستعانة بمقاول.

لم يكتفي المشرع الجزائري بسرد مجموعة من الشروط للانضمام إلى هذه المهنة فحسب، بل وأكثر من ذلك قام أيضا بتحديد أنظمة قانونية تسمح للمرقي العقاري بالتمتع بمختلف الحقوق وهي: الحق في الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه، الاستفادة من أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع، والاستفادة من تحفيزات جبائية، بالإضافة إلى حق فسخ العقد، وكذلك تحمله للعديد من الالتزامات والتي تتمثل في: الحصول على التراخيص الإدارية، احترام مخططات التهيئة والعمران، الالتزام باستعانة بمقاول مؤهل قانونا، وضبط علاقته مع المقتني بعقد رسمي، وكذا إلزامية الإشهار على المشروع، وأخيرا الالتزام بالضمان، وفي حالة مخالفته لهذه الالتزامات تنطوي عليه عقوبات مدنية وإدارية وجزائية، وهو ما تم استخلاصه من موضوعنا.

بناء على بحثنا، وصلنا إلى مجموعة من النتائج المهمة نلخصها فيما يلي:

- خروج المشرع الجزائري عن القواعد العامة في مسألة السن لممارسة مهنة الترقية العقارية، حيث تم تحديدها عند 25 سنة، بالإضافة إلى شرط الجنسية الجزائرية.
- تم وضع جدول خاص بالمرقين العقاريين الذي يمنح الاعتماد لمزاولة المهنة، حيث يعتبر هذا الاعتماد ما يعادل الترخيص لمزاولتها.
- اشتراط الاحترافية والقدرة المالية لتحسين القطاع وتعزيزه.
- عدم تحديد المشرع بداية سريان الضمان العشري بل ترك ذلك للقواعد العامة.
- مهما كان نوع العقد المبرم فان المرقي العقاري ملزم بتنفيذ التزاماته التعاقدية والمهنية.

- لم يكتفي المشرع بالعقوبات الإدارية بالرغم من شدتها، بل قرر عقوبات جزائية لبعض الالتزامات.

استنادا إلى هذه النتائج، قدمنا مجموعة من الاقتراحات التالية:

- ضبط النصوص القانونية المتعلقة بالمجال وتحديثها بشكل مناسب.
- منح تسهيلات مالية للمرقي العقاري من أجل مباشرته لمهامه.
- توضيح أكثر لكيفية تطبيق أحكام الضمان العشري على المرقي العقاري خاصة لكونه هو من يتعامل مباشرة مع مقتني العقار.
- ضرورة تشدد تطبيق القوانين المنظمة للمهنة وعدم التساهل بها للنهوض بالقطاع.
- إقامة شراكات مع شركات أجنبية للاستفادة من الخبرات المتقدمة في هذا المجال.
- على الدولة أن تراجع سياستها في التجديد في الرقابة.

تشهد الهيئات الحكومية المختصة التي تدير القطاع بعض التحديات التشريعية والصعوبات في التنفيذ، مما يؤثر سلبا على الاستقرار القانوني وتطوير القطاع العقاري، لذا ينبغي على المشرع الجزائري تعزيز النصوص القانونية بقوانين أخرى تسهم في النهوض بهذا القطاع.

قائمة المراجع

قـائمة المراجع

أولا: الكتـــب:

1- أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية ، 2000.

2- بلحاج العربي، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، دار هومة ، الجزائر، 2016.

3- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2011.

4- حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر،2001.

5- خيرة سعدي إبراهيم، المسؤولية العشرية في الترقية العقارية-على ضوء القانون رقم 04/11- ابن النديم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2022.

6- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2014.

7- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة و مدعمة باجتهادات قضائية و فقهية، دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع، تيزي وزو،2008.

8- سي يوسف زاهية حورية، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم:11_04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له ، دار هومة، الجزائر،2017.

9- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام في القانون المدني -الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،2007.

10- فيلالي علي، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2014.

منصور محمد حسنين، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 1999.

ثانيا: الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1-شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2014.

2-مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الإخوة متنوري، قسنطينة، 2016/06/26.

ب- مذكرات الماجستير:

1-أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015/02/26.

2-بن تريعة ماها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2013.

3-كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11_04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013/10/06.

ج- مذكرات الماستر:

1-أورزيقي أمال وسعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/09/28.

2-بلخيري سارة وعساس كمال، المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري مذكرة مقدمة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2022/2021.

3-بن قطاط إسمهان، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019/07/02.

4-بوزكري خالد وغالم محمد أمين، التزامات المرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري،

كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019/2018.

5-رابحي فاطمة ورزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11_04، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2017/2016.

6-سالمي محمد، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2020.

7-شعبي حمزة وسماتة إيمان، تنظيم الترقية العقارية الخاصة كنشاط اقتصادي مقنن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2022/2021.

8-عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020/2019.

9-لدغم شيكوش عبد الرزاق وقطوش فوزي، التزامات المرقي العقاري والضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مسيلة، 2017/2016.

10-مرسلي سعاد ودرويش رياض، النظام القانوني للمتعامل العقاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، 2019/2018.

11-مصباح سومية ويحلالي فريدة، المركز القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/09/25.

ثالثا: المقالات:

1-ذبيح سفيان، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر) العدد 1، 2020، ص.ص 185-198.

2-زيتوني زكريا، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية-مخبر السيادة والعولمة- جامعة المدية، العدد الأول ، 2015، ص.ص 15-35.

3-سعيداني لوناسي ججيقة، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 2، 2011، ص.ص 51-75.

4-سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته في القانون الجزائري، مجلة الحقوق، فصلية علمية محكمة-تصدر عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت العدد 4، ديسمبر 2014، ص.ص 911-931.

رابعا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 66_156، مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج. ر.ج.ج العدد 49، الصادر بتاريخ 11 يونيو 1966، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 15_19 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج. ر.ج.ج، العدد 71، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2015، معدل ومتمم.

2- أمر رقم 75_58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج ج، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07_05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج. ر.ج.ج، العدد 31، الصادر بتاريخ 13 ماي 2007، معدل ومتمم.

3- أمر رقم 75_59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج. ر. ج ج، العدد 101، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 15_20، المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج. ر.ج.ج، العدد 71، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2015، معدل ومتمم.

4- قانون رقم 86_07، مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج. ر.ج.ج العدد 10، الصادر بتاريخ 5 مارس 1986، الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93_03، المؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر.ج.ج، العدد 14الصادر بتاريخ 3 مارس 1993، والملغى بموجب القانون 11_04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر.ج.ج، العدد 14 الصادر بتاريخ 6 مارس2011.

5- قانون رقم 90_29، مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج ج، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04_05، المؤرخ في 14 غشت 2004، ج. ر.ج.ج، العدد 51، الصادر بتاريخ 15 أوت 2004.

6- مرسوم تشريعي رقم 93_03، مؤرخ في أول مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر.ج.ج، العدد 14، الصادر بتاريخ 3 مارس 1993، والملغى بموجب القانون رقم 11_04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر.ج.ج، العدد 14، الصادر بتاريخ 6 مارس 2011.

7- أمر رقم 95_07، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج. ر. ج. ج، العدد 13، الصادر بتاريخ 8 مارس 1995، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 06_04، المؤرخ في 20 فيفري 2006، ج.ر.ج.ج، العدد 15، الصادر بتاريخ 12 مارس 2006.

8- قانون رقم 97_02، مؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ج. ر.ج. ج، العدد 89، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997، معدل ومتمم.

9- قانون رقم 04_21، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 ج. ر.ج. ج، العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004، معدل ومتمم.

10- قانون رقم 08_15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ج. ر.ج.ج، العدد 44، الصادر بتاريخ 3 أوت 2008، معدل ومتمم.

11- أمر رقم 09-01، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر.ج.ج، العدد 44، الصادر بتاريخ 26 جويلية 2009.

12- قانون رقم 11_04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر.ج.ج، العدد 14، الصادر بتاريخ 6 مارس2011.

ب- النصوص التنظيمية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 91_454، مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج. ر.ج.ج، العدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991.

2- مرسوم تنفيذي 94_58، مؤرخ في 7 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج. ر.ج.ج، العدد 13، الصادر بتاريخ 9 مارس 1994.

3- مرسوم تنفيذي رقم 94_308، مؤرخ في 4 أكتوبر 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج. ر.ج.ج، العدد 66، الصادر بتاريخ 16 أكتوبر 1994.

4- مرسوم تنفيذي رقم 95_414، مؤرخ في 9 ديسمبر 1995، يتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج. ر.ج.ج، العدد 76، الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1995

5- مرسوم تنفيذي 01_105، مؤرخ في 23 أفريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج. ر.ج.ج، العدد 25 الصادر بتاريخ 29 أفريل 2001، معدل ومتمم.

6- مرسوم تنفيذي رقم 12_84، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج. رج.ج، العدد 11، الصادر بتاريخ 26 فيفري 2012، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19_243، المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، ج. ر.ج.ج، العدد 55، الصادر بتاريخ 15 سبتمبر 2019.

7- مرسوم تنفيذي رقم 12_85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر.ج.ج، العدد 11، الصادر بتاريخ 26 فيفري 2012.

8- مرسوم تنفيذي رقم 13_431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج. ر.ج ج، العدد 66، الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

9- مرسوم تنفيذي رقم 15_19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. ج. ج، العدد 07، الصادر بتاريخ 12 فيفري 2015.

ج- القرارات الوزارية:

1- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 14 ماي 2011، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج. ر. ج. ج، العدد 51، الصادر بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

2- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 6 ديسمبر 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج. ر. ج. ج، العدد 3، الصادر بتاريخ 13 جانفي 2013.

د- القرارات القضائية:

- قرار المحكمة العليا رقم 152934، مؤرخ في 11 مارس 1998، قضية بين (م.ت.س.ت.ع) ضد (س ب- س ش)، المجلة القضائية العدد 1، الصادر بسنة 1998.

الفهرس

الفهرس:

مقدمة.....01

الفصل الأول: ماهية المرقي العقاري والترقية العقارية.....05

المبحث الأول: مجال الترقية العقارية.....07

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري.....07

الفرع الأول: المقصود بالمرقي العقاري.....07

أولا: التعريف التشريعي للمرقي العقاري.....08

ثانيا: التعريف الفقهي للمرقي العقاري.....09

ثالثا: التعريف القضائي للمرقي العقاري 10

الفرع الثاني: تمييز المرقي العقاري عن المقاول 11

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لمهنة المرقي العقاري 14

أولا: الصفة المدنية.....14

ثانيا: الصفة التجارية.....15

المطلب الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية 16

الفرع الأول: المقصود بالترقية العقارية 17

أولا: التعريف التشريعي 17

الفهرس:

ثانيا: التعريف الفقهي 18

الفرع الثاني: أنواع الترقية العقارية.....18

أولا: الترقية العقارية العامة 18

ثانيا: الترقية العقارية الخاصة.....19

الفرع الثالث: أصناف السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية.....19

أولا: السكنات الاجتماعية.....19

ثانيا: السكنات الترقوية.....21

المبحث الثاني: الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري.....23

المطلب الأول: الشروط و المؤهلات الواجب توافرها لممارسة مهنة المرقي العقاري 23

الفرع الأول: المؤهلات الواجب توافرها في المرقي العقاري.....23

أولا: اكتساب صفة التاجر.....23

ثانيا: الأهلية التجارية 25

ثالثا: القيد في السجل التجاري.....26

الفرع الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري.....27

أولا: شرط الحصول على الاعتماد المسبق 27

الفهرس:

ثانيا: شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.....30

ثالثا: أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرة مالية.....31

رابعا: شرط عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع ممارسة هذه المهنة.....32

خامسا: الاستعانة بخدمات مقاول.....33

المطلب الثاني: أصناف المشاريع المقامة من قبل المرقي العقاري 34

الفرع الأول: الأعمال المنجزة من قبل المرقي العقاري 34

أولا: عملية انجاز البنايات الجدد 34

ثانيا: عملية التهيئة 35

ثالثا: عملية الإصلاح.....35

رابعا: عملية الترميم 35

خامسا: عملية التجديد 36

سادسا: عملية إعادة التأهيل 36

سابعا: إعادة الهيكلة.....36

ثامنا: عملية التدعيم 37

الفرع الثاني: مهام المرقي العقاري 37

أولا: مهمة توفير الوعاء العقاري.....38

الفهرس:

ثانيا: مهمة توفير المواد المالية من أجل تمويل المشروع.....39

ثالثا: المهمة التقنية و التنسيقية 40

الفصل الثاني: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري.....41

المبحث الأول: الأحكام المنظمة لمهنة المرقي العقاري.....43

المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري 43

الفرع الأول: الحصول على التراخيص الإدارية.....44

أولا: رخصة التجزئة.....44

ثانيا: رخصة البناء 45

ثالثا: شهادة المطابقة.....46

الفرع الثاني: احترام مخططات التهيئة والعمران 47

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 48

ثانيا: مخطط شغل الأراضي.....49

الفرع الثالث: الالتزام بالاستعانة بخدمات مقاول 49

الفرع الرابع: ضبط علاقة المرقي العقاري بالمقتني بعقد رسمي.....50

الفرع الخامس: الالتزام بالإشهار على المشروع 50

الفهرس:

الفرع السادس: الالتزام بالضمان 52

أولا: الضمانات العامة 52

ثانيا: الضمانات الخاصة 55

المطلب الثاني: حقوق المرقي العقاري 59

الفرع الأول: الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه.....59

الفرع الثاني: الاستفادة من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية 60

الفرع الثالث: الاستفادة من تحفيزات جبائية.....61

الفرع الرابع: فسخ العقد.....63

المبحث الثاني: جزاء إخلال المرقي العقاري بالتزاماته.....64

المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري.....64

الفرع الأول: مسؤولية المرقي العقار عن أخطائه الشخصية 64

أولا: شروط قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري.....65

ثانيا: شروط قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري.....66

الفرع الثاني: إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية للمرقي العقاري.....69

أولا: ضمان المسؤولية المدنية للمرقي العقاري على أشغال البناء 69

الفهرس:

ثانيا: ضمان المخاطر المتعددة لعملية الانجاز 70

الفرع الثالث: المسؤولية العشرية للمرقي العقاري.....71

أولا: شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقي العقاري.....71

ثانيا: إلزامية التأمين على المسؤولية العشرية للمرقي العقاري 73

المطلب الثاني: العقوبات الإدارية والجزائية للمرقي العقاري.....74

الفرع الأول: العقوبات الإدارية 75

أولا: السحب المؤقت للاعتماد 75

ثانيا: السحب النهائي للاعتماد 76

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد 77

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية 77

أولا: عقوبات مقررة بغرامة 77

ثانيا: عقوبات مقررة بحبس وغرامة.....79

خاتمــة 81

قائمة المراجع 89

الفهرس 98

الملاحـــق

ملخص:

تم وضع القانون رقم 11_04 لتنظيم نشاط الترقية العقارية ومهنة المرقي العقاري، حيث يحدد الشروط اللازمة للالتحاق بالمهنة وممارستها، وكذا المهام المتنوعة التي يقوم بها المرقي العقاري سواء كانت بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تدعيم البنايات، بالإضافة إلى تهيئة وتأهيل الشبكات بغرض البيع أو الإيجار، كما يتولى أيضا مسؤولية تنسيق جميع العمليات المتدخلة في إطار الدراسات والأبحاث وتوفير التمويل، بالإضافة إلى تنفيذ أعمال انجاز المشروع العقاري وإدارة المشاريع العقارية، ويتحمل الحقوق والالتزامات المنبثقة عن التصرفات القانونية التي يقوم بها مع المقتني، بما في ذلك تحديد المسؤولية سواء كانت مدنية أو إدارية أو جزائية، التي يتعرض لها المرقي العقاري في حالة عدم تنفيذه لالتزاماته الملقاة على عاتقه.

الكلمات الدالة:المرقي العقاري، المقاول، الترقية، العمران، التحفيزات الجبائية، البناء، المسؤولية العشرية.

Résumé:

La loi n°11_04 qui réglemente les règles régissant l'activité de promotion immobilière et la profession de promoteur immobilier, que ce soit en termes de conditions d'admission, d'exercice de la profession ou des différentes tâches qu'il accomplit, telles que la construction de nouveaux projets, la rénovation, la réhabilitation ou le renforcement des bâtiments, ainsi que la mise en place et la réhabilitation des réseaux en vue de a vente ou de la location. de plus, il est responsable de la coordination de toutes les opération qui entrent dans le cadre des études, des recherches et du financement, ainsi que de l'exécution des travaux de réalisation du projet immobilier et de la gestion des projets immobilières ainsi que des droits et obligations découlant des transactions légales qu'il effectue avec l'acquéreur, y compris la détermination de la responsabilité, qu'elle soit civile, administrative ou pénale, encourue par le promoteur immobilier en cas de non-respect des obligations qui lui incombent.

Summary :

The following text has been organized according to law No.11_04, which regulates the rules governing real estate promotion activity and the profession of real estate promoter, in terms of admission requiments, practice of the profession, and various tasks performed. These tasks include constructing new projects, renovating, rehabilitating, or reinforcing buildings, as well as preparing and rehabilitating networks for the purpose of sale or rental.

Additionally, the real estate promoter assumes the responsibility of coordinating all operations within the scope of studies, research, and financing, as well as executing the construction works of the real estate project and managing real estate projects. They also bear the rights and obligations resulting from legal transactions carried out with the buyer, including determining liability, whether civil, administrative, or criminal, incurred in the event if the promoter's failure to fulfill obligations.