

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الموضوع

استحداث تطبيق خاص بنشاط الترقية العقارية في الجزائر

مذكرة تخرج من متطلبات لنيل شهادة الماستر في إطار القرار الوزاري 1275

تخصص: قانون الأعمال

الأستاذة المشرفة:

صبايحي ربيعة

إعداد الطالبة:

واقنوني مروة

لجنة المناقشة

أعضاء اللجنة	الرتبة	الصفة	مؤسسة الانتماء
إفلولي ولد رابح صافية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا	جامعة مولود معمري - تيزي وزو
صبايحي ربيعة	أستاذ تعليم العالي	مشرفا	جامعة مولود معمري - تيزي وزو
أيت يوسف صبرينة	أستاذ محاضر "ب"	ممتحنا	جامعة مولود معمري - تيزي وزو
أمناش شيخ صبرينة	أستاذ تعليم العالي	ممثل الحاضنة	جامعة مولود معمري - تيزي وزو
يحياوي فهيمة	موتقة	ممثل عن الشريك الاقتصادي	ولاية تيزي وزو

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي
الْمَجَالِسِ فَافْسَحُوا يَفْسَحِ اللَّهُ لَكُمْ ۗ وَإِذَا قِيلَ
انشُرُوا فَاَنْشُرُوا يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ
أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴾

الآية (11) من سورة المجادلة

شكر وتقدير

* فَادْكُرُونِي اذْكُرْكُمْ وَاشْكُرُوا لِي وَلَا تَكْفُرُونَ *

من لا يشكر لا يُشكر، الحمد لله حمدا طيبا مباركا

حتى يبلغ الحمد منتهاه، الشكر أولا له الواحد

الأحد الجبار الذي وفقني في انجاز هذا العمل

والحمد لله دائما وأبدا كان لي خيرا معين، وأما بنعمة

ربك فحدث الحمد لله الذي وفر لي هذه النعمة.

أوجه شكري الجزيل إلى الأستاذة "صبايحي ربيعة"

على الإشراف والتوجيه.

إلى الأساتذة المناقشون الذين شرفنا بهم شكرا لأنكم

قبلتم مناقشة مذكري، وإلى كل الأساتذة الذين

أشرفوا على طيلة مشواري وخص بالذكر

الأستاذة العزيزة

"ولد رابح إقلولي صافية"

وإلى كل عمال كلية الحقوق

إليكم مني جزيل الشكر والتقدير.

شكر خاص

أتوجه بالشكر الخاص إلى "أمي" موجهتي ومرافقتي على وقوفها بجاني طيلة مشواري خصوصا سنوات الماستر فكانت لي جندا مسخرا من الله وقفت معي إلى آخر لحظة ولا زالت صامدة. إلى "أبي" الذي وقف بجاني ذلك الأب الذي لا تسعني الكلمات لوصفه اخذ بيدي ووفر لي كل شيء فكل ما انا عليه الآن بفضلته. وشكر خاص وجزيل إلى الأستاذة "ولد راجياقلولي صافية" على كل ما قدمته لي طيلة مشواري الجامعي منذ التحاقني بالكلية كانت خير دعم ومرافق وموجه جزاه الله خيرا وبارك لها في عملها وعائلتها لا تكفيني الكلمات لشكرها فقد غمرتني بلطفها ودعمها

الدائم

شكرا، شكرا، شكرا...

كنتم ولا زلتم أثرا طيبا في حياتي وممن تأثرت بهم حقا.

واقنوني مروة

إِهْدَاء

إلى "أمي" التي لطالما أرادت أن أكون في
أعلى المناصب وكانت لي خير مرافق.
إلى "أبي" العزيز الذي لولاه لما وصلت
إلى ما أنا عليه الآن كان لي خير داعم لم
يخل على بشيء إلى سندي بعد أبي
أخي الأكبر *محمد ياسين*
إلى الغالية أختي "سماح"
إلى إخوتي "عبد الله وعبد الرحمن"
إلى الأهل والأقارب دون استثناء.
إلى كل من دعمني طيلة مشواري بكلمة
بالتوفيق.

مروة واقنوني

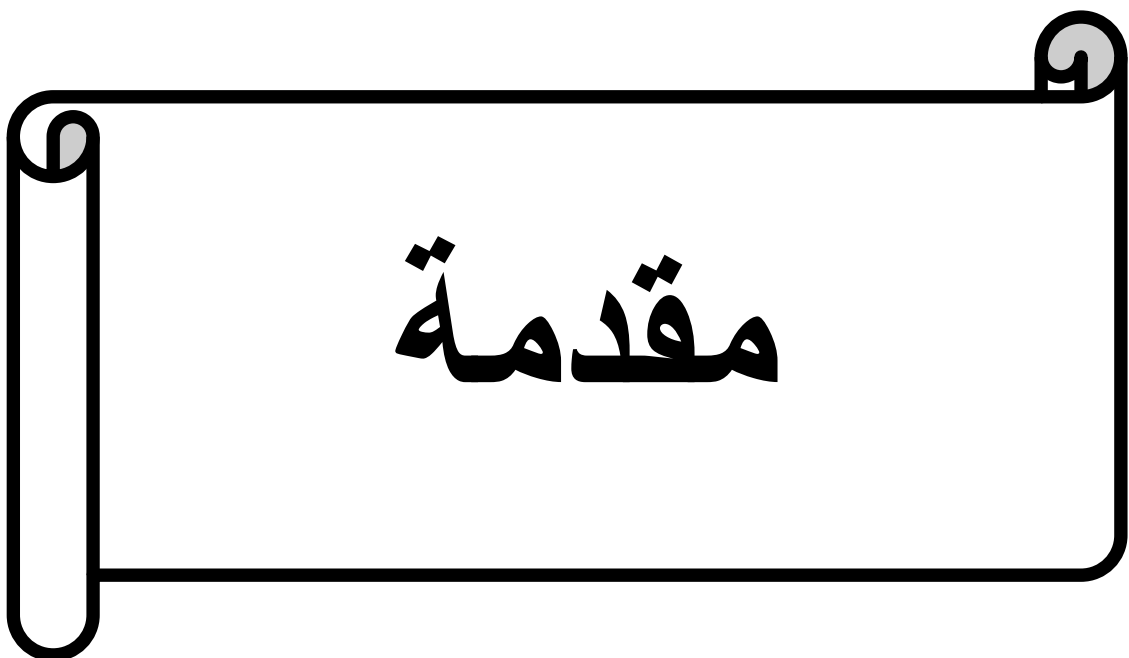
قائمة المختصرات

(Eurl): مؤسسة ذات الشخص الوحيد والمسؤولية المحدودة.

(SPA): شكل شركة ذات أسهم.

(SARL): شركة مساهمة.

(SAS): شركة أموال.



مقدمة

مقدمة:

لجأت الدولة الجزائرية كغيرها من الدول، إلى دعم قطاع السكن حيث أولت أهمية بالغة له باعتباره أكثر المواضيع الحساسة في المجتمع، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فكرسته الدولة بموجب نص دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال إلى غاية ثمانينات القرن الماضي، حيث أخذت على عاتقها مسؤولية توفير السكن وتمويله لضمان كرامة للمواطن، وقد كانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات دون جهات أخرى أو حتى المواطن، رغم كل الجهود المبذولة إلا أنها لم تتوصل إلى تغطية احتياجات المواطن.

بدأ فعليا التغيير في السياسة المنتهجة منتصف الثمانينات، بصدور أول قانون ينظم الترقية العقارية هو القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾ الذي كان بمثابة قفزة نوعية، لكونه أول نص يعبر بصراحة عن بعث النشاط العقاري، وفتحه للمبادرة الخاصة وإنجاز سكنات موجهة للبيع، من خلال وضع العديد من الإجراءات التي تحولت فيما بعد إلى عقبات، حالة دون تطور نشاط الترقية العقارية، وهذا ما جعل القانون 86-07 يحكم عليه بالفشل وعدم تحقيق الأهداف المبرمجة، وهذا في ظل النظام السياسي والاشتراكي الذي كان سائد آنذاك.

الجزائر لم تكن بحاجة إلى تغيير القانون المتعلق بالترقية العقارية، بقدر ما كانت بحاجة إلى اعتماد نظام جديد سياسي واقتصادي يضمن لها توجها جديدا، وبالفعل قامت بذلك الجزائر في 1989، حيث دخلت اقتصاد السوق وصدر دستور 1989 الذي فتح المجال للاستثمار أمام الخواص في كل المجالات بما فيها نشاط الترقية العقارية، بذلك تم

¹-قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد10، صادر في 05 مارس 1986، (ملغى).

إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽¹⁾، بحيث ألغى القانون رقم 86-07، جاء القانون الجديد لتنظيم النشاط العقاري بما فيه الترقية العقارية، التي تعتبر أهم مظاهره بحيث يسعى إلى تحقيق أهداف الترقية العقارية في الجزائر، وفي إطار تطبيقه صدرت العديد من النصوص التنفيذية.

رغمما حققه المرسوم التشريعي رقم 93-03 من نتائج وإيجابيات، إلى أنه إكتفى العديد من النقائص، أدت بالدولة إلى إصدار القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽²⁾، حيث تضمن العديد من الأحكام التي تستهدف تغطية الفجوات والنقائص التي تضمنها المرسوم رقم 93-03. تميز كذلك القانون رقم 11_04 بضبطه أكثر لمهنة المرقي العقاري، فتح المجال للخوادم، كما أكد على ضرورة مراعاة النسق الجمالي وفق للقانون التتمية والتعمير.

سهلت الدولة من عمليات الشراء من خلال تقديم قروض للراغبين في الشراء قد تصل إلى 90 بالمائة من المبلغ الإجمالي للعقار دفعها عن طريق أقساط شهرية ولمدة تصل إلى 30 سنة، وعلى الرغم من الأحكام المكرسة في القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، والتي تساهم في تفعيل النشاط الترقوي من جانب المرقي العقاري، وتسهيل عملية الاقتناء للمكاتب، أو المقتني فإنه من الجانب العملي لاحظنا العديد من الإشكالات.

¹ -مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط الترقوي، جريدة رسمية، عدد 04، صادر في 20 مارس 1993، (ملغى).

² -قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، صادر 06 مارس 2011.

وقع اختيارنا على موضوع الضوابط القانونية لممارسة نشاط الترقية العقارية على ضوء قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، للأسباب المتمثلة في أزمة السكن الخانقة التي تشهدها الجزائر، تصرفات البعض من المتعاملين التي توهي بالانعدام أية ضوابط تحكم سوق العقار، حجم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن، وحدثة موضوع الضوابط القانونية لممارسة نشاط الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 11_04 في الجزائر، وحاجته للدراسات عليه، المشاكل التي يعاني منها المرقى العقاري في صورة صعوبة الحصول على العقار الموجه للبناء على المستوى المحلي، المشاكل التقنية المرتبطة بالأرض، نقص الإعلام حول متابعة نشاط الترقية العقارية.

الأمر الذي يجعلني أتساءل من خلال هذا الموضوع عن مدى مساهمة التطبيق الخاص بنشاط الترقية العقارية في تسهيل عملية التعامل بين المرقى العقاري والمقتني؟ وللإجابة على الإشكالية المطروحة، تم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج الاستقرائي للنصوص القانونية المتعلقة بمجال البحث، وقصد الإلمام والإحاطة بكافة جوانب هذا الموضوع. إرتأينا إلى التطرق في البداية إلى الجانب النظري المتمثل في الضوابط القانونية لنشاط الترقية العقارية في ظل أحكام قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المتضمن شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية (الفصل الأول)، ثم تبيان أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية (الفصل الثاني)، أما الجانب التطبيقي بيننا فيه طريقة الولوج إلى المنصة، وكيفية العمل بالتطبيق الذي هو محل دراستي، مع شرح كل من نموذج العمل التجاري (BMC)، ودراسة السوق وتوقعات المشروع.

الجانب النظري:

الضوابط القانونية لممارسة نشاط

الترقية العقارية على ضوء قانون

رقم 04_11 المتعلق بنشاط

الترقية العقارية

الفصل الأول:

شروط ممارسة نشاط الترقية

العقارية في ظل قانون رقم

04-11

المتعلق بنشاط الترقية

العقارية

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

يعتبر نشاط الترقية العقارية من بين أهم النشاطات في الوقت الحالي، وترتبط هذه الأهمية بارتفاع حجم الطلب على السكن، سواء بالنسبة في السكن الاجتماعي أو السكن الخاص، وهذا ما جعل الدولة تقوم بمنح بعض التسهيلات في سبيل التخفيف من حدة الأزمة السكنية، مع إيجاد حلول للإشكالات التي تعترض مسار النشاط الترقوي، وكان من بين هذه الحلول اعتماد أشخاص من القطاع الخاص التي تتولى انجاز البنايات وبيعها للخوادم، أو تأجيرها لهم، وقد تم تكريس أحكام هذا الاعتماد وتعامل المرقيين والمكتتبين في مضمون القانون رقم 11-04 المتضمن الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية في الجزائر، ومن خلال استقراء هذه الأحكام أمكننا التمييز بين شروط قبول الترشح في مهنة المرقي العقاري (المبحث الأول)، ثم شرط اكتتاب تأمين للنشاط الترقوي (المبحث الثاني).

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

المبحث الأول:

شروط قبول المرشح في مهنة المرقى العقاري

يتوقف الترشح لمهنة المرقى العقاري على احترام الخطوات والشروط الإجرائية المطلوبة في القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وباعتبار المرقى العقاري تاجرا في النشاط الترقوي، فإن جزء من الشروط المطلوبة فيه مشابهة تماما للشروط المطلوبة في التاجر طبقا للقانون التجاري، وبناء عليه نتناول إجراء التسجيل في السجل التجاري، وكذا الجدول الوطني للمرقين العقاريين (المطلب الأول)، ثم شروط حصول المرقى العقاري على الاعتماد (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

التسجيل في قبول المرشح لممارسة مهنة المرقى العقاري

يعتبر التسجيل في قبول المرشح لممارسة مهنة المرقى العقاري خطوة هامة وضرورية، وعليه ألزم المشرع الراغب في مزاولة مهنة المرقى العقاري بالتسجيل في السجل التجاري، والذي يعد بمثابة هوية تجارية للشخص المسجل فيه (الفرع الأول)، وأيضا حسب المادة 23⁽¹⁾ من قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، فإنه يتطلب أيضا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين (الفرع الثاني).

¹ - المادة 23 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية، تنص على: «يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وبعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه.

يمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني.

تحدد كفاءات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم.»

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الفرع الأول:

التسجيل في السجل التجاري

إذا تحصل المرقي العقاري على الاعتماد، يتعين عليه مباشرة القيام بجميع الإجراءات القانونية قصد القيد في السجل التجاري حتى يتسنى له البدء في مشاريعه الترقية⁽¹⁾.
نصت على التسجيل في السجل التجاري الفقرة الأولى من المادة 04 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية: «يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية⁽²⁾» .

يعتبر القيد في السجل التجاري قرينة قانونية على أن الشخص الطبيعي والمعنوي المسجل فيه هو تاجر من التبعية القانونية⁽³⁾، بحيث يخضع هذا الشخص لشروط لأجل منحه هذه الصفة، والمتمثلة في شرط الأهلية التجارية، وهذا ما ورد في المادة 19⁽⁴⁾ من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وأيضا المادة 40⁽⁵⁾ من القانون المدني

¹ - رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص54.

² - المادة 04 فقرة 1 قانون رقم 11-04، المرجع السابق.

³ - لامية خلوفي، "شروط اكتتاب صفة المرقي العقاري"، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، المجلد 2، العدد 1، جامعة تونس، 2022 ص 170.

⁴ - المادة 19 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية تنص على: «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون».

⁵ - المادة 40 من القانون المدني الجزائري تنص: «كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد 19 سنة كاملة».

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الجزائري والقانون التجاري، الذي يمنح استثناءً في المادة 05⁽¹⁾، بالنسبة للقاصر شروط لممارسة نشاط التجارة.

بالنسبة للأشخاص المعنية بإجراءات القيد من منظور القانون التجاري تتمثل فيما يلي⁽²⁾:

1. كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري، ويمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

2. كل شخص معنوي تاجرا بالشكل، أو يكون موضوعه تجاريا ومقره في الجزائر، أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت.

كما تنص المادة 21 من القانون التجاري على أنه: «كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا لصفة التاجر، إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة، مثل مسك الدفاتر التجارية والخضوع لنظام الإفلاس والتسوية القضائية»⁽³⁾.

¹ - المادة 05 من القانون التجاري الجزائري تنص: «لا يجوز للقاصر المرشد، نكرا أو أنثى، البالغ من العمر ثمانية عشر سنة كاملة والذي يريد مزاولته التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية، كما لا يمكن اعتباره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها عن أعمال تجارية:

- إذا لم يكن قد حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة، فيما إذا كان والده متوفيا أو غائبا أو سقطت عنه سلطته الأبوية أو استحاله عليه مباشرتها أو في حال انعدام الأب والأم.
- ويجب أن يقدم هذا الأذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري».

² - محمد سالمى، المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي تبسة، 2021، ص 25.

³ - الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، معدل ومتمم.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الفرع الثاني:

التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

يعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إجراء مهما وضروريا للمرقي العقاري مهما كانت طبيعته، حيث جاء في المادة 04 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية للمرقين العقاريين ضرورة الحصول على اعتماد قانوني⁽¹⁾ قصد ممارسة هذه المهنة أولاً، ومن ثم ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽²⁾.

حيث يتم تسليم المرقي العقاري شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من طرف الوزير المكلف بالسكن، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص للمرقين العقاريين لممارسة المهنة وتحديد القانون نموذج شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وهذا في القرار الوزاري الصادر في 09 جانفي 2013. ويعتبر التسجيل وسيلة رقابة دائمة لدخول مهنة المرقي العقاري بالمشاريع العقارية والإجراءات الإدارية التي تعرض لها، فهو رقابة مشددة التي جاء بها النظام القانوني للمرقي العقاري⁽³⁾.

¹- الاعتماد القانوني: هو القرار الذي يتضمن موافقة السلطة الإدارية المختصة على الدخول في المهنة، ويعد اعترافاً بتوفر شروط ممارستها والسلطة الإدارية المختصة بمنح الاعتماد تتمثل في وزير السكن بعد موافقة لجنة مختصة تقوم بدراسة ملف المرقي العقاري الطالب للاعتماد، كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدته في أشغالها.

²-لامية خلوفي، مرجع سابق، ص 16.

³-لامية خلوفي، مرجع نفسه، ص 17.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

المطلب الثاني:

شروط حصول المرقى العقاري على الاعتماد

يعتبر الحصول على الاعتماد شرط هام وضروري لمزاولة مهنة المرقى العقاري، ودونه لا يمكن لأي شخص أن يزاول هذا النشاط، وإلا اعتبر منتحلا لصفة المرقى العقاري، كما اشترطت المادة 21 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، على المرقى العقاري الذي يلتمس الاعتماد أن يتمتع بكامل حقوقه المدنية، وذلك بغض النظر عن المخالفات الواردة في نص المادة 20 من القانون ذاته، وأحالت كيفية منح الاعتماد على المادة 6 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 12-84⁽¹⁾، التي تقوم بمنح الاعتماد بين الشخص الطبيعي (الفرع الأول)، والشخص المعنوي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي

طبقا للنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي المذكور سالفا، فإنه لا يمكن لأي شخص طبيعي التقدم بطلب الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، ما لم يستوفي الشروط الآتية⁽²⁾:

- ✓ ان يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- ✓ ان يكون جزائريا متحصل على جنسية جزائرية أصلية أو مكتسبة.

¹- مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.

²-فايزة جروني، نجاه بوساحة، "المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الدولية لبحوث القانونية والسياسة، المجلد 05، العدد 01، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، ص 279.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

- ✓ ان يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.
- ✓ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه او مشاريعه العقارية.
- ✓ ان يتمتع بحقوقه المدنية.

كما استبعد المشرع منح الاعتماد للأشخاص الطبيعيين الأجانب، ومنعهم من عملية الاستثمار في القطاع الترقوي لأنه طبقا للقانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، فإن الأجانب لا يحق لهم أن يملكوا العقارات، وبالتالي لاكتسابهم صفة المرقى العقاري، وحتى يمارسوا نشاط الترقية، يجب أن تمنح لهم رخصة خاصة من طرف الوالي في تلك الدائرة أو المنطقة وهذا بحسب أهدافه:

- الحصول على شهادة عليا أعاد المشرع هذا الشرط م.ت.19.234 بعد إن طالته عدة انتقادات من أهل الاختصاص نتيجة إلغاءه⁽¹⁾.
- توفير محلات ذات الاستعمال التجاري متخصصة لاستقبال المهنة ومزوده بالوسائل اللازمة.
- كما نلاحظ أن المشرع استغنى عن شرط اكتساب تامين ضد العواقب المالية والمسؤولية لنا وقد فعل حسنا بذلك لأنه الشخص لم يكتسب بعد صفة المرقى العقاري⁽²⁾.

¹ - جيلد كريمة، "قراءة تحليلية في شروط الالتحاق بصفة المرقى العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-243"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، ديسمبر 2022، ص 539.

² - لمين لعريط، "قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد 2، جامعة يحيى فارس، المدية، جوان 2019، ص 84.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

- شرط السن: جعلت المادة 19 من القانون رقم 11-04 أهلية ممارسة نشاط الترقية العقارية هي الأهلية التجارية، أي يكون المرشح البالغ سن 19 سنة وغير محجور عليه، أو 18 سنة إذا كان مرشدًا، في حين قام المرسوم التنفيذي رقم 12-84، برفع هذه السن إلى 25 سنة بموجب المادة 2/6 المذكورة أعلاه، وهو الأرجح لعدة أسباب أهمها هو إتمام الدراسات العليا التي يتطلبها القانون، وقد أبقى المرسوم التنفيذي رقم 19-243 على هذه السن كونه لم يعدل المادة السادسة من المرسوم رقم 12-84⁽¹⁾.
- الجنسية الجزائرية: يشترط في المترشح للاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون ذو جنسية جزائرية ويعدّ هذا الشرط تراجعاً عن المبادئ التي كرّسها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أي انفتح المجال أمام المستثمرين الأجانب⁽²⁾.
- القدرة المالية: اشترط المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 11-04 أن يكون للمرقي العقاري قدرات مالية كافية حتى يمكنه المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، وحرص المشرع على تجسيد هذا الشرط من خلال نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 التي أكدت على ضرورة أن يثبت المرقي العقاري امتلاكه لموارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه، كما أكدت على ذلك المواد (20، 21 و24) من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، وتوضّح كفاءات تطبيق هذا الشرط بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن⁽³⁾.

¹- نواره حمليل، "دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 01، السنة 2022، ص 06.

²- لمين لعريط، مرجع سابق، ص 277.

³- لمين لعريط، مرجع نفسه، ص 278.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

- التمتع بالكفاءة المهنية: أي أن يحوز شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو الاقتصاد أو المالية أو التجارية أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وإذا لم تتوفر فيه شخصيا هذه الكفاءة وجب عليه الإستعانة بصفة دائمة وفعالية بمسير يتوفر في هذا الشرط⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي

- حسب المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، فإن شروط طلب الحصول على الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي تتمثل فيما يلي⁽²⁾:
- ✓ «أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
 - ✓ أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
 - ✓ أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011 والمذكور أعلاه.
 - ✓ يجب ان تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.
 - ✓ توفر محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزه بوسائل الاتصال»⁽³⁾.

¹ - نورة حمليل، "دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243"، مرجع سابق، ص 06.

² - المادة 06 فقرة 2 من مرسوم تنفيذي رقم 12-84 (معدل ومنتم).

³ - عمي حبيب، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020، ص 26.

- أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري: معناه إذا كان المرقي شخصاً معنوياً فيكفي أن خاضعاً للقانون الجزائري، أي أن يكون مقره في الجزائر، وهذا ما يعني إمكانية أن يكون المرقي العقاري أجنبياً، وبهذا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط أن تكون جنسية الشخص الاعتباري جزائرية حتى يكون مرقياً عقارياً، مثلما فعل بالنسبة للشخص الطبيعي، وهذا على خلاف ما كان ينص عليه القانون رقم 86-07 الذي كان يشترط الجنسية الجزائرية في المرقي العقاري سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً، بل كان يشترط الجنسية الجزائرية حتى بالنسبة لأعضاء الشخص الاعتباري، وذلك بموجب المادة 8 منه⁽¹⁾.

يمكن أن يكون المرقي العقاري الخاص شخصاً معنوياً أما في إطار

وعلى هذا الأساس يمكن للشخص المعنوي أن يطلب اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري متى توفرت فيه شروط خضوع المرقي العقاري للقانون الجزائري.

¹- لمين لعريط، مرجع سابق، ص 277.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني:

اكتتاب التأمين للنشاط الترقوي في ظل القانون رقم 11-04

المتعلق بنشاط الترقية العقارية

يعتبر المرقى العقاري القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية شريعته، بما جاء به من نصوص صريحة تدعو فيها المرقيين العقاريين إلى الالتزام بالتأمين لدى شركات التأمين والصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك لأجل ضمان نشاطها في مصلحة المستفيدين منها في مواجهة مختلف المتدخلين، ويتنوع التأمين الذي يقوم به المرقى العقاري، على اعتبار اكتتاب التأمين للنشاط الترقوي، يلعب دورا مهما في تعزيز الاستدامة والنمو الاقتصادي من خلال توفير التأمين وتمويل المشاريع التي تساهم في اقتصاد السوق، نجد ما يقوم به أمام شركات التأمين (المطلب الأول)، وما يلتزم به أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

اكتتاب المرقى العقاري للتأمين أمام شركات التأمين

يعتبر تدخل شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية ضرورة حتمية وأساسية، وهذا لحاجة الترقية العقارية إلى كافة الضمانات المكرسة قانونا، بالنظر إلى التعقيدات التي تسود عملية تحقيقها وكثرة المتدخلين فيها، أكد على هذا التدخل لشركات التأمين نظرا لضرورته بموجب نصوص صريحة وواضحة، اكتتاب المرقى العقاري التأمين عن المسؤولية (الفرع الأول)، اكتتاب المرقى العقاري التأمينات الأخرى (الفرع الثاني).

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الفرع الأول:

اكتتاب المرقى العقاري التأمين عن المسؤولية

نصت المادة 49 من ق 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، على ما يلي:
«يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه،
ويتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل
الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون
على البناية».

نلاحظ من المادة أن المشرع الجزائري وسّع من نطاق المسؤولين عن هذا التأمين،
بما يوافق قانون التأمينات، وركز على المقتني بهدف إعطائه كل الضمانات القانونية اللازمة
لحمايته من الناحية المادية والجسدية إلى غاية التسليم النهائي للأشغال⁽¹⁾، بعدها تبدأ
المسؤولية المدنية العشرية⁽²⁾.

يرجع إلزام المرقى بالقيام بالاكتتاب حول المسؤولية العشرية، إلى كونها من الالتزامات
الأساسية التي عقد البيع على التصاميم على عاتق المرقى العقاري، وهو القيام ببناء البناء
محل العقد⁽³⁾، إلى جانب ذلك قد ألزم المشرع المرقى العقاري بالتأمين الإلزامي لمسؤوليته

¹ مسكر سهام، "التزام المرقى العقاري بتأمين المسؤولية المدنية في ظل أحكام القانون رقم 11-04"، مجلة البحوث
والدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 4، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2012، ص 92.

² المسؤولية المدنية العشرية: عقد التأمين يتدخل في إطار إنجاز أشغال البناء، يخصص هذا التأمين عموماً للمهني
البناء، تستهدف المسؤولية المدنية العشرية تغطية مخاطر الانهيار أو التهديد به، الجزئي أو الكلي، عندما يحدث داخل
العشر السنوات الموالية لاستلام المنشأة إن انهارت هذه الأخيرة أو آلت للانهار بسبب عيب في الأرض أو البناء.

³ نسيبة أعر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في
الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019، ص 50.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

المدنية في مواجهة زبائنه في المجال العقاري، ويلتزم بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بالضمانات والتأمينات المطلوبة⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

اكتتاب المرقى العقاري التأمينات الأخرى

نصت المادة 30 من القانون رقم 12-85⁽²⁾ على أنه: « يتعين على المرقى العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة» .

يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر سنوات مسؤوليته المتضمنة مع مكاتب الدراسات المقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب البناء بما في ذلك رداءة الأرض.

لم تحدد المادة 30 السالفة الذكر أنواع التأمينات التي يجب على المرقى العقاري أن يؤمنها، وعليه حسب ما جاء في الأمر رقم 95-07⁽³⁾ المتعلق بالتأمينات فإنه ملزم بتأمين كل المخاطر ذات الصلة بالبناء، والتي تتمثل في التأمين من المسؤولية المهنية وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة 175 من الأمر 95-07 والتأمين ضد الحريق وفقاً لنص المادة

¹ - كماش نورهان، هابن لينة، التأمين على المسؤولية العشرية في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2019، ص76.

² - مرسوم تنفيذي 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، جريدة رسمية، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.

³ - أمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية، عدد 13، صادر في 8 مارس 1995، معدل ومتمم بقانون رقم 06-04 مؤرخ في 20 فبراير 2006، جريدة رسمية، عدد 16، صادر في 12 مارس 2006.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

174 من ذات الأمر⁽¹⁾ بالإضافة إلى التأمين ضد الكوارث الطبيعية وفقا لأحكام القانون 12-03⁽²⁾ المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث وتعويض الضحايا⁽³⁾.

المطلب الثاني:

الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية أحد أهم الركائز التي تسير هذا النشاط، لما أولته الدولة من أهمية بالغة، سواء في القوانين السابقة أو في ظل القانون المعمول به حاليا 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، فقد كان دائما يحظى باهتمام كبير، وهذا بعدما وسع اختصاصات الصندوق، حيث شملت عقد حفظ الحق أيضا، كما وضعت حتمية انتساب المرقين العقاريين إليه، بحيث أصبح يلعب دورا جديدا في الرقابة على عمل المرقى العقاري، والذي تم تحديد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى المرسوم 14-182⁽⁴⁾ وهذا نظرا لتحقيق مبدأ الائتمان في المعاملات العقارية فيلزم اكتتاب التأمين بموجب القانون 11-04 (الفرع الأول)، والجزاء المترتب على الإخلال بالتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع الثاني).

¹ - المادة 30 من قانون رقم 85/12.

² - أمر رقم 12-03 مؤرخ في 26 غشت 2003 يتعلق بإلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، عدد 52، صادر في 27 غشت 2003.

³ - نسبة أعمار، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 53.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 14-182، مؤرخ 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 37، صادر في 19-06-2014.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الفرع الأول:

إلزامية اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

لقد تدارك المشرع الجزائري التعارض الذي كان حاصلًا بين النصوص المتعلقة باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك من خلال القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، بحيث أُلزم هذا الأخير المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه باكتتاب التأمين لدى الصندوق⁽¹⁾. حددت المادة 54 من قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، حالات الضمان على الخصوص وليس التحديد، وبالرجوع إلى مفهوم الكفيل في القانون المدني المادة 646 منه، فهو يقوم بتنفيذ التزام المدين في حالة عجز الكفيل عن تنفيذ التزامه، وعلى هذا الأساس يلتزم الصندوق بضمان التزامات المرقى العقاري المهنية والتقنية اتجاه المقتني عند استحالة التنفيذ العيني، يلجأ إلى القضاء لطلب التعويض ويتحول التنفيذ العيني إلى تنفيذ بمقابل، أما الصندوق فإنه يلتزم برد التسبيقات والأقساط المدفوعة دون اللجوء للقانون.

زيادة للتأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به، وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقاري طبقًا لالتزاماته، يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتساب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص.

- ✓ تسديد الدفعات التي قام بها المكتسبون في شكل تسبيقات.
- ✓ إتمام الأشغال.
- ✓ تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

¹ - حداد أسامة، "مفهوم التأمين لدى صندوق ضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 1، جامعة المنار (تونس)، 2015، ص 178.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الفرع الثاني:

الجزء المترتب على الإخلال بالتأمين

لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

قد يُعرض الإخلال بهذا الضمان المرقى العقاري إلى عقوبات قد تكون إدارية وأخرى جزائية، بخصوص العقوبات الإدارية فقد حددها المشرع الجزائري في سحب الاعتماد الذي قد يكون سحباً مؤقتاً لمدة 06 أشهر، أو سحباً نهائياً هذا الأخير لا يعتبر كعقوبة للإخلال بأحكام التأمين لدى الصندوق⁽¹⁾، أما بالنسبة للسحب المؤقت والنهائي فإن المشرع لم ينص بصفة صريحة على حالة الإخلال للتأمين لدى الصندوق ضمن الحالات المؤدية للسحب. لكن باعتباره التزاماً يمكن إدراجه ضمن حالة التقصير الناتج من المرقى العقاري للالتزامات، كما هي محددة قانوناً بالنسبة للسحب المؤقت، وضمن حالتي تجاهل المرقى عن قصد بصفة متكررة وخطيرة بالالتزامات الملقاة على عاتقه وتقصيره في التزاماته، كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة والمقتنين وشركائه بالنسبة للسحب المؤقت⁽²⁾.

أما بالنسبة للعقوبات الجزائية فقد نصت على ذلك المادة 74 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، على ما يلي: «يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات، والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج باستقرائنا للمادة فان المشرع جاء بهذه الإجراءات من أجل حماية المقتني باعتباره الطرف الضعيف».

¹ - حداد أسامة، المرجع السابق، ص 179.

² - لمطاني ويسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية في عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2019، ص 50.

الفصل الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

خلاصة الفصل الأول:

أقر القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، على مجموعة من الشروط الواجب توفرها لممارسة مهنة المرقى العقاري، والمتمثلة في التسجيل في السجل التجاري لحمل صفة التاجر، ومن ثم تلقائياً يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وبعد هذه الإجراءات يمنح المُسجل الاعتماد سواء كان شخص طبيعى أو معنوي وفقاً للشروط الخاصة بكل فئة، أما بالنسبة لاكتتاب التأمين للنشاط الترقوي، فقد أُلزم المشرع الاكتتاب لدى شركات التأمين بغية حماية المقتني والمرقى العقاري، كما أُلزمه بالاكتتاب في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

الفصل الثاني:

أحكام تنفيذ نشاط الترقية

العقارية في ظلّ القانون

رقم 04-11 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

يتحمل المرقى العقاري العديد من الالتزامات في مجال عمله، حيث يجب عليه التعامل بنزاهة ومصداقية مع المتدخلين معه، يتضمن ذلك توجيهات القانون والأنظمة المحلية المعمول بها في مجال العقارات. فإذا حدث انتهاك لأي من هذه الالتزامات، سيكون هناك مسؤولية قانونية تقع على المرقى العقاري والمتدخلين معه، هذا يمكن أن يتضمن تعويض الأطراف المتضررة عن الأضرار التي تكبدها نتيجة للانتهاك، وهذا ما أكده القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، على مجموعة من الضوابط تتجسد واقعياً في مجموعة الالتزامات الملقاة على عاتق المرقى العقاري والمتدخلين معه (المبحث الأول)، ثم تقرير المسؤولية المرتبطة بالإخلال بمجموع هذه الالتزامات (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الالتزامات الملقاة على عاتق المرقى العقاري والمتدخلين معه

نظرا للفوضى التي عاشها قطاع الترقية العقارية تدخل المشرع من خلال القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، لتدارك النقائص في القوانين السابقة، يفرض هذا القانون العديد من الالتزامات على المرقى العقاري نفسه، وعلى المتدخلين معه في سوق العقارات، وعليه قام المشرع بتأطير أوامر خاصة نظمت الالتزامات المهنية للمرقى العقاري (المطلب الأول)، والالتزامات التعاقدية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الالتزامات المهنية للمرقى العقاري

نظم المشرع الجزائري وضبط الالتزامات المهنية للمرقى العقاري لاسيما في مرحلة ما قبل التعاقد، منها التزام المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة (الفرع الأول)، والتزامه بإعداد المشروع العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

التزام المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة

حاول المشرع تدارك مسألة وجود منازعات بسبب عدم تنظيم أخلاقيات مهنة المرقى العقاري والتزاماته، بحيث حاول ضبط الالتزامات المهنية، وألزمه باحترام أخلاقيات المهنة، وذلك طبقا للمادة 47 من القانون السالف الذكر الذي يتضمن⁽¹⁾:

¹ - المادة 47 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر، تنص على: «يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها. ويجب عليه على وجه الخصوص:

- الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،

- عد قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة،

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

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

- يجب أن تكون الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري موضوع دفتر الشروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

أولاً-الالتزام بالمساهمة في إثراء أخلاقيات المهنة:

باعتبار المرقى العقاري تاجراً، يلتزم أن يحافظ على سمعته التجارية، وذلك بالالتزام بأخلاقيات المهنة، والتي تتمثل في الامتناع عن كل عمل يسيء إلى المهنة، والالتزام بالنزاهة والصدق في القول والإخلاص، في العمل لمواجهة الزبائن حتى يكسب ثقتهم والسهر على إعلام حقيقي بعيد عن الكذب، وعليه الوفاء بجميع التزاماته القانونية والتعاقدية، وعليه المساهمة في الإثراء الدائم للأخلاقيات والاحترام الصارم له⁽¹⁾.

ثانياً-الالتزام بتبصير إرادة الراغب في التعاقد:

يعني قدرة وإرادة الشخص في الدخول في عقد وتحمل التزاماته.

أ. الالتزام بالإعلان عن المشروع العقاري:

لتوفير حماية قانونية للمقتني قبل التعاقد، ألزم المشرع المرقى العقاري بالإعلان عن مشروعه وتبصير كل من يهمله الإعلان، وإعلامه بالمعلومات الأساسية⁽²⁾.

ويعتبر الإعلان بمثابة دعوة للتعاقد وهو اختياري بحسب الأصل، لكن المشرع الجزائري جعله إلزامياً لتمكين المواطن من الإطلاع عليه، وذلك ما أكد عليه نفس المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، وعلى المرقى العقاري الإعلان عن مشروعه قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، كما عليه الالتزام

¹- سي يوسف حورية زاهية، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومة الجزائر، 2011، ص 58.

²- بوراس نجية، "التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، المجلد 4، العدد 3، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2017، ص 80-81.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

بالصدق والابتعاد عن الإعلانات الكاذبة والمضللة التي تهدف إلى جلب الطرف الآخر وإيقاعه في الغلط واستغلال حياته للسكن.

ب- الالتزام بالإعلام:

يفهم من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، أن الملتزم بالإعلام هو المرقى العقاري دون باقي المتدخلين في نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع سعى إلى تحقيق توازن بين المرقى العقاري والمقتني، بأنه جعل الالتزام الأول بالإعلام بعدا قانونيا من خلال تكريسه كالالتزامات المرقى العقاري في قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي 15-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي، الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري⁽²⁾، والالتزام المرقى بالإعلام يتعدى إلى النصيحة التي تهدف إلى إعلام بتناسب وحاجيات المتعاقد وتوجيهه لاتخاذ القرار المناسب وصحة حق الخيار⁽³⁾.

¹- سي يوسف حورية زاهية، المرجع السابق، ص 56.

²- بونيف لقمان، التزامات المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريش، 2020، ص 24.

³- بوراس نجية، المرجع السابق، ص 71.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

الفرع الثاني:

الالتزام بضمان سير المشروع العقاري

يضمن المرقى العقاري السير الحسن للمشروع بصفته رب العمل، فهو المسؤول عن تجسيد المشروع في الآجال المحددة، وعليه يجب الإلمام بجميع التدابير التي تتطلبها عملية الإنجاز.

أولاً-الالتزام بالتدابير القانونية والمالية:

لا يمكن للمرقى العقاري التفكير في المشروع العقاري، وتجسيده دون الحصول على الوعاء العقاري القابل للبناء، ويلتزم بالاستعانة بمتدخلين متخصصين في مجال البناء والتعمير، كما عليه اكتتاب ضمان على المشروع العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁽¹⁾، بحيث يلتزم المرقى العقاري بتوفير العقار محل الإنجاز إلى جانب اختيار المتدخلين، وذلك طبقاً للمادة 16 من قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، يلتزم المرقى العقاري بضمان حسن الإنجاز، وذلك إذا كان يجب أن ينجز العقار محل العقد حسب الشروط المتفق عليها، وطبقاً للمواصفات التقنية التي ينص عليها قانون التعمير، فهذا لن يكون إلا لضمان تحقيق الغاية المرجوة من العقار قصد الانتفاع منه، فهنا يتوجب على المشتري أن يتأكد عند محضر التسليم بأن العقار الذي تملكه صالحاً للاستعمال حسب طبيعته سكنياً وتجارياً، مهنيًا، وإذا لاحظ أية مخالفة، فيجب عليه أن يدون كل الإصلاحات والترميمات اللازمة⁽²⁾.

¹ - بوراس نجية، المرجع السابق، ص 72.

² - سي يوسف حورية زاهية، المرجع السابق، ص 62.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

كما يلتزم المرقي بعملية تمويل الإنجاز، وعليه اشترط المشرع عليه توفير موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه، حتى يضمن عدم وقوعه في عجز مالي يحول دون إتمام البناء، ويعرضه للإفلاس باعتباره تاجر⁽¹⁾.

ثانيا- الالتزام باحترام النظام العمراني والبيئي:

يتم ذلك من خلال اتباع القوانين واللوائح المحلية المتعلقة بالبناء والتخطيط العمراني، والحفاظ على البيئة من خلال استخدام مواد صديقة للبيئة، وتقليل استهلاك الموارد الطبيعية.

أ. احترام النظام العمراني:

لما كان حق البناء ليس حقا مطلقا، بل مقيدا بضرورة احترام النظام العام العمراني، كان لزاما على المرقي العقاري احترامه، بالإضافة لما تفرضه عليه أحكام القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ومراسيمه التنظيمية، الحرص على احترام المخططات العمرانية، وذلك بهدف وضع حد للتجاوزات الناجمة عن حركة التعمير واستعمال المجال في السياق الذي يخدم التنمية المستدامة⁽²⁾.

ب. احترام النظام البيئي:

على المرقي الحرص على ضمان الرونق الجمالي للبيئة العمرانية من خلال تحديد القواعد المنظمة بالشكل العمراني والهندسي للبنىات ونوعية المواد المستعملة، وذلك لوجود

¹- بوراس نجية، المرجع السابق، ص 73.

²- بوراس نجية، المرجع نفسه، ص 74.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

علاقة ارتباط وتعاون بين البيئة والعمران، وعليه يلتزم المرقى العقاري ألا يكون البناء بسبب موضعه وماله، أو حجمه من حيث طبيعته له عواقب ضارة بالبيئة⁽¹⁾.

ج. استخراج عقود التعمير:

ألزم المشرع العقاري قبل إنجاز مشروعه العقاري استخراج الرخص والشهادات الضرورية قصد ضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وذلك بهدف مراقبة مشاريع الترقية العقارية⁽²⁾.

د. التزامه بالحصول على الرخص الإدارية:

نصت المادة 16 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على: «كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معدّ للبيع أو الإيجار، ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعد مقابلة يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

تحدّد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم»

من خلال هذه المادة اتّضح لنا ضرورة الاستعانة بمقاول، حيث كان الهدف الذي توخاه المشرع هو تحديد مهام المرقى العقاري وحصرها في التسيير وإدارة المشاريع العقارية، وألزمه بالقيام بإبرام عقد مقاوله بينه وبين المقاول المختار⁽³⁾، كما يلتزم المقابل بإعلام المرافق العقاري بكل الجوانب التقنية للمشروع والأخطار الناجمة النوعية التربة، بالإضافة إلى إعلامه بكل تكاليف المشروع⁽⁴⁾، حيث عرف الأستاذ عبد الرزاق حسين ليس المقاول

¹- بوراس نجية، المرجع السابق، ص 75.

²- بوراس نجية، المرجع نفسه، ص 75.

³- سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 56.

⁴- سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 56.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

بأنه الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني أو منشآت أخرى، وفقا للتصاميم التي ينجزها المهندس المعماري، مقابل أجر ودون أن يخضع أثناء تأدية عمله لأي إشراف أو إدارة⁽¹⁾.

المطلب الثاني:

الالتزامات التعاقدية للمرقي العقاري

ضبط المشرع في القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الالتزامات التعاقدية للمرقي العقاري، وفصل فيها لكي لا يشوبها أي نقص أو غموض أين فصلها إلى التزامات المرقي العقاري قبل تسليم العقار (الفرع الأول)، والالتزامات المرقي العقاري بعد تسليم العقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

التزامات المرقي العقاري قبل تسليم العقار

تقع على عاتق المرقي العقاري التزامات قبل تسليم العقار تتمثل في: الالتزام بنقل الملكية (أولا)، والالتزام بالتسليم في الآجال المحددة (ثانيا).

أولا- التزام المرقي العقاري بنقل الملكية:

استنادا إلى المادة 01/34 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، يتم إعداد البيع على التصاميم بشكل رسمي وإخفائه للشكليات القانونية الخاصة بتسجيل والشهر ويخص في نفس الوقت البناء والأرض، إذا ملكية العقار تنتقل من المشتري من يوم

¹ - عبد الرزاق حسين ياس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1987، ص 42.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

الشهر قبل الانجاز البناء، وليس من يوم التوقيع كما ورد في المادة. من العقد النموذج المحرر طبقا للمرسوم التنفيذي 94-58 سالف الذكر⁽¹⁾.

والقول أن الملكية تنتقل في العقارات بالتوقيع يتعارض مع مبادئ الشهر، وهذا يعتبر ضمانه قانونية تحمي المشتري وتشجعه على استخدام تقنيه البيع على التصاميم⁽²⁾.

ثانيا-مرحلة التسليم في الآجال المحددة:

يكون التسليم في الترقية العقارية وعلى الخصوص في عقد البيع على التصاميم كالتالي:

- ✓ إتمام الانجاز خلال الآجال المحددة في العقد.
- ✓ مطابقة الانجاز لخصه البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة.
- ✓ وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس المعماري.
- ✓ إثبات التسليم بمحضر محرر لدى نفس الموثق الذي حرر العقد الرسمي وهذا ما يعرف بالتسليم المؤقت⁽³⁾.

بحيث تنص المادة 43 من قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، على ما يلي: «يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى...»⁽⁴⁾.

¹- سي يوسف حورية زاهية، إنشاء عقد بيع على التصاميم وضماناته، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضاري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص33.

²- إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 85.

³- بوراس نجية، المرجع السابق، ص80.

⁴- المادة 43 قانون رقم 11-04، المرجع السابق.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

وإذا عجز المرقى العقاري عن مواصلة الانجاز وإتمامه بما يوافق أجال التسليم، عين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مرقى عقاري ثاني، يواصل الانجاز بدل المرقى العقاري المتخلف في حدود الأموال المدفوعة عملا بنص المادة 57⁽¹⁾ من قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، في حين المشرع الفرنسي جعل العقوبة المترتبة عن التأخر في التسليم خلال الأجل المتفق عليه هي عدم السماح للمراقب بمراجعة السعر المتفق عليه، بما لم يكن التأخر راجعا إلى رب العمل أو قوة قاهرة⁽²⁾.

إضافة إلى ذلك، فإن المرقى العقاري يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق، فباعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية، بحيث تنص المادة 371 القانون المدني الجزائري على ما يلي: «يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير»⁽³⁾.

تتحدث المادة 371 من القانون المدني الجزائري على أن المرقى العقاري البائع يلتزم بضمان التعرض الصادر منه ومن الغير.

¹- المادة 57 من قانون رقم 11-04، المرجع السابق، تنص على: «يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محلّ المقتنين ويخوله حقّ متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرقن عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة».

²- بوراسنجية، المرجع السابق، ص 81.

³- سي يوسف حورية زاهية، المرجع السابق، ص 53.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الفرع الثاني:

التزام المرقى العقاري بعد تسليم العقار

تستمر التزامات المرقى العقاري إلى ما بعد التسليم بحيث يلتزم بالضمان العشري (أولاً)، وحسن سير عناصر التجهيز (ثانياً)، إلى جانب التزامه بتسليم شهادة المطابقة (ثالثاً).

أولاً-الالتزام بالضمان العشري:

يلتزم المرقى العقاري كأى بائع بان يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به، ولذلك ينبغي على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه⁽¹⁾ كما جاءت المادة 49 من القانون 11 04 بما يلي: «يجب على المرقى العقاري ان يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية».

¹ -زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقاً للقانون 04/11، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التسمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013 قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 90.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

أ. التزام المرقى العقارى بتقديم شهادة الضمان العشري⁽¹⁾:

تنص المادة 3/26 قانون 04-11 سالف الذكر على أنه: «... غير ان الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقارى...».

فمن خلال هذا النص يتضح أن المشرع ألقى على عاتق المرقى العقارى وغيره من المتدخلين التزام بضمان العيوب الخفية من نوع خاص أي الضمان العشري يختلف عن ضمان العيوب الخفية المنصوص عليها في المادة 379 إلى غاية المادة 386 قانون مدني⁽²⁾. يعرف الضمان العشري أيضا، بأنه الضمان الذي يغطي أي تهم يحدث للبناء طيلة 10 سنوات من يوم تسلم البناء سواء كان تهدما كلياً أو جزئياً.

تعتبر هذه العشر سنوات مده اختبار لمتانة البناء وصلابته وخلوه من أي عيب خفي⁽³⁾.

يمكن أن يؤثر على صلابته ومكانته، فبانقضائها يمنع على رب العمل الرجوع إلى المهندس أو المقاول ما لم يكن قبوله للعمل باطلا بسبب غش أو احتيال ارتكبه أي منهما لإخفاء عيوب البناء، فيجوز له حينئذ الرجوع بالضمان العشري حتى بعد انقضاء تلك المدة، ولا ينقضي هذا الضمان إلا بمضي مده التقادم الطويل المقدرة بـ 15 سنة⁽⁴⁾.

¹-شهادة الضمان العشري: هي وثيقة ضمان يقدمها البائع للمشتري لمدة عشر سنوات على المنتج المباع، يغطي أي عيوب تظهر خلال هذه الفترة.

²- سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص46.

³- سي يوسف زاهية حورية، المرجع نفسه، ص47.

⁴- سي يوسف زاهية حورية، المرجع نفسه، ص47.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

جاءت المادة 554 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ للنص على ضمان العيب الخفي، وهو نوع خاص في الفصل الذي يتعلق بالمقاوله كما يلي: «يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي، فيما شيداه من مباني أو إقامه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليها في الفقرة السابقة ما قد يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامة».

ب. الأشخاص الملزمون بالضمان العشري

إنّ المسؤولين بالضمان العشري في إطار القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية هم: المرقي العقاري والمهندس المعماري والمقاولين وكل من له صلة بصاحب المشروع بواسطة عقد وغيرهم⁽²⁾ طبقا للمادة 46 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية⁽³⁾، نصت على ما يلي: «تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البنائيات أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس».

¹ - المادة 554 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

² - سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 47.

³ - المادة 46 قانون رقم 11-04، المرجع السابق.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

كما جاء أيضا في الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، بحيث جاء بأشخاص وألزمهم بالضمان العشري إلى جانب المقاول والمهندس المعماري، ويتمثل هؤلاء الأشخاص في المرقبين التقنيين وذلك في نص المادة 170 منه⁽¹⁾.

نلاحظ ان المشرع جعل المقاول المهندس المعماري وحدهما ملزمين بالضمان العشري على وجه التضامن، وهذا خلافا للنصوص السابقة حسب م 554 من القانون المدني الجزائري المذكورة سابقا.

وعليه فان كل المتدخلين ملزمين باكتساب تأمين لدى شركات التأمين لضمان العيوب الخفية والذي يغطي كل الأضرار الناتجة عن البناء.

ثانيا- التزامه بضمان حسن سير عناصر التجهيز

يلتزم المرقبي العقاري بضمان حسن سير عناصر التجهيز ومطابقتها لنوعيه والجودة المتفق عليها وذلك ما نظمه المشرع في نص المادة 44 من قانون 11-04⁽²⁾.
إن المسؤول عن هذا الضمان هو المرقبي العقاري وفقا لما نصت عليه المادة 44 من قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وليس المقاول ولا المهندس المعماري لكن يبقى الحق للمرقبي في الرجوع على المسؤول الحقيقي طبقا للأحكام المسؤولية العقدية⁽³⁾.

¹- المادة 170 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، السالف الذكر، تنص على: «كل مستعمل لأي نوع من آليات المصاعد المستعملة لنقل الأشخاص، أن تكتتب تأمينات لتغطية مسؤوليته المدنية اتجاه المسؤولين واتجاه الغير».

²- بوراس ناجية، المرجع السابق، ص 83.

³- سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 64.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

في حالة امتناع المرقى العقاري عن تنفيذ التزام ضمان حسن السير عناصر التجهيز، يحق للمقتني اللجوء إلى فسخ أو المطالبة بالتعويض بعد أن يثبت امتناع المرقى العقاري في محضر يحرر من طرف المحضر القضائي، كما يحق له القيام بنفسه وعلى نفقه المرقب بعملية الإصلاح وهذا طبقاً للمادة 170 من القانون المدني الجزائري.

ثالثاً- التزام المرقى العقاري بتسليم شهادة المطابقة:

نصت المادة 39⁽¹⁾ من قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، على أنه لا يمكن لأي مقتني حيازة بناية إلا بعد تسليمه شهادة المطابقة.

وعليه فإن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية يتم إنجازها أو لم يتم، بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير⁽²⁾. وتسلم شهادة المطابقة للمرقى العقاري من طرف الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي بعد دراسة الملف.

من الممكن أن لا تسلم شهادة المطابقة، وذلك عند عدم مطابقة رخصة البناء، بمعنى آخر أن البناء لا يطابق الأصول الفنية والتقنية للتعمير، وبالتالي تتعدم المطابقة القانونية. يمكن للمقتني المطالبة بالتنفيذ العيني المتمثل في الإصلاحات أو فسخ العقد إذا استحال الإصلاح أو المطالبة بالتعويض.

¹- المادة 39 من قانون 11-04 تنص على: «في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه».

²- رحمانى أمال نظرة، بن زينب نبيلة، المسؤولية القانونية للمرقى العقاري عن أعمال البناء، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022، ص 11.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني:

مسؤولية المرقى العقاري على ضوء القانون 11-04

أقر المشرع من خلال القانون 11-04 على مجموعة من المسؤوليات الواقعة على عاتق المرقى العقاري، بما في ذلك المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري (المطلب الأول)، والمسؤولية المدنية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

استحدث المشرع في ظل القانون رقم 11-04 مجموعة من العقوبات الردية للمرقين العقارين المخالفين لنشاطهم، وهذا للتصدي إلى مختلف صور التعدي والتجاوزات الممارسة ضد مصلحة مقتني السكنات والقوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المقصود بالمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري (الفرع الأول)، والعقوبات الجزائية المفروضة على المرقى العقاري في ظل أحكام القانون 11-04 (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المقصود بالمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

المسؤولية الجزائية هي الالتزام القانوني المتضمن تحميل المرقى العقاري الجزاء والعقاب نتيجة إتيانه فعلا أو امتناعه عن فعل يشكّل مخالفة للأحكام التي قررتها التشريعات

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

الجزائية والعقابية، ويعود التدخّل العقابي إلى عدم كفاية الحماية التي تحقّقها المسؤولية المدنية⁽¹⁾.

وتعرّف المسؤولية الجزائية كذلك بأنّها: تحمّل الشّخص بتبعات أفعاله الجزائية المجرّمة بمقتضى نصّ القانون كالقتل والسّرقة وخيانة الأمانة أو الاختلاس وغيرها⁽²⁾.

الفرع الثاني:

العقوبات الجزائية المفروضة على المرقّي العقاري في ظل أحكام القانون 11-04

تضمن القانون رقم 11-04 مجموعة من الأحكام الجزائية وكلها جنح وأحال إلى القانون العقوبات بموجب المادة 77 منه فيما يخصّ جنحة ممارسة مهنة مقننة قانوناً دون ترخيص وجنحة النصب⁽³⁾.

- خصّ القانون 11-04 الفرع الثالث منه العقوبات الجزائية في المواد من 69 إلى غاية 78 في الفصل السادس من القانون السالف الذكر.

- تعاقب المادة 69 من القانون 11-04 كل من يشرع في أشغال ترميم عقاري، أو إعادة تأهيل، أو تجديد عمراني، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم دون الحصول على

¹- غنام محمد غنام، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، مجلة الحقوق، العدد 03، السنة التاسعة عشر، الكويت، سبتمبر 1995، ص 85.

²- زرارة لخضر، "المسؤولية الجزائية للمرقّي العقاري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول "الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق"، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 04.

³- المادة 77 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

ترخيص إداري مسبق بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2000.000) دج⁽¹⁾.

- ونصت المادة 70 من قانون 04-11 على عقاب كل من يقوم بعرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز دون مراعاة أحكام المواد من 27 إلى 29 من نفس القانون بعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة بقيمة مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)⁽²⁾.

- ويتعرض كل مرق يطالب، أو يقبل تسبيق، أو إيداعاً، أو اكتتاباً، أو سندا تجارياً قبل توقيع عقد البيع بناء على التصاميم، أو عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)⁽³⁾.

كما ألزم المشرع المرق العقاري بإبلاغ المقتني بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في⁽⁴⁾:

- الأجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، وفي حال عدم قيامه بذلك يتعرض إلى عقوبة الغرامة مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)، وعند عدم احترام آجال تحويل الملكية المحددة في المادة 33 من نفس القانون.

¹- دوه آسيا، المرجع السابق، ص308.

²- دوه آسيا، المرجع نفسه، ص308.

³- دوه آسيا، المرجع نفسه، ص308.

⁴- دوه آسيا، المرجع نفسه، ص309.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

- وفي حالة عدم اكتتاب التأمينات المنصوص عليها في المادة 55 من قانون 11-04 فإن العقوبة تكون بالحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج).
- نصت المادة 78 على مضاعفة العقوبة في حال العود عند ارتكاب المخالفات المذكورة أعلاه⁽¹⁾.

المطلب الأول:

المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

لقد نص المشرع الجزائري على المسؤولية المدنية للمرقي العقاري كجزء عن عدم وفائه بالالتزامات الناشئة عن عقد البيع على التصاميم والملقاة على عاتقه، فالمسؤولية المدنية طبقاً للقواعد العامة هي جزء الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد بعدم تنفيذها أو تأخر فيها، بحيث يشترط لقيام هذه المسؤولية المرقي تتوفر مجموعة شروط تتمثل في خلال المرقي العقاري بأحد التزاماته المهنية المنصوص عليها في القانون أو المتعلقة بالأخلاقيات المهنية، وعليه فإن المسؤولية العقدية (الفرع الأول)، والمسؤولية التقصيرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

حتى تقوم المسؤولية العقدية⁽²⁾ على المرقي العقاري لابد من وجود عقد صحيح، بالإضافة إلى حدوث خطأ في عقد البيع في الترقية العقارية، الذي يعتبر إخلال المرقي

¹- دوه آسيا، المرجع السابق، ص309.

²- المسؤولية العقدية: هي الواجب القانوني للأطراف في العقد للقيام بالتزاماتهم والوفاء بالتعهدات التي اتفقوا عليها في العقد.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

العقاري بالتزاماته، وأن بسبب هذا الخطأ تضرر المقتني، وعليه لأجل قيامها يجب توفر أركانها المتمثلة في الخطأ العقدي، الضرر والعلاقة بينهما.

أولاً-الخطأ العقدي:

ومفاده هو عدم وفاء المرقى العقاري بالتزامه الناشئ من العقد⁽¹⁾.

يتحقق الخطأ العقدي بمجرد عدم الوفاء المرقى العقاري بالتزامات، ولا يؤثر في تحقيقه أن يكون عدم الوفاء راجع إلى عمله الشخصي كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقاً للمواصفات المحددة في العقد، أو إلى فعل الغير في تنفيذ الالتزام كالمقاول، أو المهندس المعماري⁽²⁾، وعليه إذا وجد عيب في البناء، فالمرقى هو الذي يتحمل، وبالتالي فإن المقتني يحق له المطالبة بالتعويض الضرر، وهذا شرط في قيام المسؤولية العقدية حدوث الضرر.

ثانياً-الضرر:

لابد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري، لأي انتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية العقدية، ويقع عبر إثبات الضرر على عاتق المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب إلى المرقى العقاري قد تسبب فيه هذا الأخير، وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته لكافة طرق الإثبات، بما فيها البيئمة والقرائن، فلا يكفي

¹- مطر محمد ناصر البريكي، التطوير العقاري وجسم منازعات العقود وحدات التطوير تحكيمي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2017، ص 310.

²-رحماني أمال نظرة، بن زينب نبيلة، المرجع السابق، ص 13.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

لمسالة المرقى عقديا بمجرد إخلاله بالتزام التعاقدى، وإنما يتعين وقوع الضرر الجراء هذا الإخلال⁽¹⁾.

ثالثا: العلاقة السببية

حتى تقوم المسؤولية العقدية يجب أن تتوفر العلاقة السببية بين الخطأ الذي ارتكبها المرقى والضرر الذي لاحق بالمقتني، لابد أن يكون الخطأ السبب المباشر في وقوع الضرر، وهذا هو معنى العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، الذي يعد ركنا هاما وضروريا ولا تقوم أياه مسؤولية عقدية دونه⁽²⁾.

الفرع الثاني:

المسؤولية التقصيرية للمرقى العقارى

تنشأ المسؤولية التقصيرية⁽³⁾ حسب المادة 124⁽⁴⁾ من القانون المدني الجزائري نتيجة تقصير أو إهمال، منه يتعرض للجزاءات التي يخضع لها المدين في العقود الملزمة لجانبين كالتنفيذ العيني، التعويض.... إلخ، وعلى غرار المسؤولية المدنية، فإن المسؤولية التقصيرية تشترط ثلاثة شروط لقيامها وتتمثل في الخطأ، الضرر والعلاقة السببية⁽⁵⁾.

¹ - إقولي ولدرايح صافية، "المسؤولية المدنية للمرقى العقارى"، مجلة القانون العقارى، مخبر القانون والعقار، المجلد 4، العدد 1، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2017، ص 276-277.

² - إقولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 277.

³ - المسؤولية التقصيرية: هي المسؤولية التي تنشأ عن تقصير أحد الأطراف في الوفاء بواجبه المتعلق بالعقد.

⁴ - المادة 124 من القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: «الفاعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض».

⁵ - إقولي ولدرايح صافية، "المسؤولية المدنية للمرقى العقارى"، المرجع السابق، ص 275.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

أولاً: الخطأ

يحدث خطأ عند قيام المرقى العقاري عند الإخلال بالالتزامات المنصوص عليها في العقد الترقوي بالمسؤوليات المهنية، أو التأخر في تقيدها، ضمن الآجال المحددة، وهذا ما يؤثر على مواعيد تسليمها ضمن الآجال المتفق عليها، هنا يحدث ضرر للغير وهذا ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، هنا إذا أثبت الضرر يعد المرقى العقاري مسؤولاً عن خطاه بالتعويض، كما هو منصوص في المادة 124 من قانون مدني جزائري⁽¹⁾.

ثانياً: الضرر

لا يكفي الإخلال بالالتزام التعاقدى وحده لقيام المسؤولية التقصيرية، بل يجب الإثبات أنه نتج ضرر، فإذا قام المضرور بهذا الإثبات افترضت مسؤولية المرقى العقاري وافترض أيضاً أن الضرر يرجع سببه إلى تقصير وإهمال من طرف المرقى العقاري، يشترط على المضرور إثبات الضرر الموجب للتعويض للرجوع على المرقى العقاري طبقاً للقواعد العامة⁽²⁾.

ثالثاً: العلاقة السببية

في إطار نشاطات الترقية العقارية، يحتاج المرقى العقاري إلى أشخاص آخرين يسند إليهم مهام إنجاز المشروع كمقاولين ومهندسين معماريين وغيرهم، ولا يمكن استبعاد تدخلهم

¹- بن وهاب مصطفى، مجموع المسؤولية المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس 2017، ص90.

²- رحمانى أمال، بن زينب نبيلة، بن زينب نبيلة، المرجع السابق، ص9-10.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

في الجانب التقني والتنفيذي للمشاريع التي يقوم بها المرقى العقاري، لذلك فان مسؤولية هذا الأخير مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه⁽¹⁾.

يمكن أن تقوم المسؤولية التقصيرية للمرقى عند عدم أخذ احتياطاته اللازمة في مكان البناء، كما يترتب خطأ المهندس المعماري أيضا عن إنشاء المسؤولية التقصيرية⁽²⁾.

¹- ولد رابح إقلولي صافية، المرجع السابق، ص 281.

²- ولد رابح إقلولي صافية، المرجع نفسه، ص 282.

الفصل الثاني: أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

خلاصة الفصل الثاني:

نص القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري، باعتباره المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، فمنها الالتزامات المهنية والأخرى التعاقدية، إلى جانب ذلك نصت على المسؤولية المرتبطة بالإخلال بهذه الالتزامات، وتتمثل في المسؤولية الجزائية، يُسأل في إطارها المرقى العقاري عن الجرائم والإخلالات التي يقوم بها في إطار علاقاته التعاقدية، ومسؤولية مدنية تقوم أثناء فترة الإنجاز.

خاتمة

خاتمة:


جعل القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية مهنة المرقى العقاري مهنة مقننة، حيث حدد شروط لممارستها، والتي تتمثل في حصول الراغب في ذلك على الاعتماد، ثم القيد في السجل التجاري، وأجبره أيضا على التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وبين له كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، منح القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية للمرقى العقاري مركزا قانونيا مهما، حيث أقر الشخص الطبيعي والمعنوي ممارسة نشاط الترقية العقارية. بالفعل جاء القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية لحماية المقتني بالدرجة الأولى، باعتباره الطرف الضعيف نظرا لكثرة العراقيل الواقعة في هذا المجال، وبغية التخفيف من القضايا في المجال العقاري، حيث اشترط المشرع على المرقى أن يكتب عقد تأمين مع الشركات للحماية من الأخطار والعواقب المالية والمسؤوليات المدنية، كما قام المشرع في القانون السالف الذكر بتوقيع جزاءات إدارية وجزائية لكل من يقوم بالمخالفات بالنسبة للشخص الطبيعي فقط دون الشخص المعنوي. إلى جانب حرص المشرع الجزائري على تنظيم مهنة المرقى العقاري، عمد إلى تحديد التزامات له، حيث هناك التزامات عامه وأخرى استحدثت بموجب القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، رغم حرص المشرع الجزائري من خلال هذا القانون إلى تدارك أخطاء وقع فيها في القوانين السابقة القانون رقم (86-07) والمرسوم التشريعي رقم (93-03)، بحيث عمل على تطوير هذا النشاط من خلال المركز القانوني الممنوح له فقد أملى شروط وفرض التزامات وجزاءات في حالة قيام المرقى العقاري بمخالفات.

من خلال ما درسناه وحللنا اتضحت مجموع من النتائج تتمثل في:

- ✓ النظر في شروط طلب الاعتماد وتحفيزها؛
- ✓ النظر في وضع الجزاءات الخاصة بالشخص المعنوي لان مختلف المرقين العقاريين أصبحوا يمارسون نشاطهم على أساس شخصي معنوي للتهرب من المسؤولية؛
- ✓ ضرورة منح تحفيزات مالية لممارسة مهنة المرقى العقاري في إطار القوانين الموجهة؛

وعلى ضوء ذلك نقدم لكم بعض التوصيات المتمثلة في:

- ✓ فرض لجان لمراقبة المشاريع وسيرها لأجل منح شهادة المطابقة؛
- ✓ ضرورة النظر في موضوع اكتتاب المرقى العقاري مع أنواع المقاولين ومكاتب الدراسات لتتحمل المسؤولية معه.



قائمة المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا-الكتب:

1. إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
2. سي يوسف حورية زاهية، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له، دار هومة، الجزائر، 2011.
3. عبد الرزاق حسين ياس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1987.
4. مطر محمد ناصر البريكي، التطوير العقاري وجسم منازعات العقود وحدات التطوير تحكيمي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2017.

ثانيا-الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ-أطروحة الدكتوراه:

1. نسبية أعر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019.

ب-مذكرات الماجستير:

1. بن وهاب مصطفى، مجموع المسؤولية المرقية العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2017.

ج-مذكرات الماستر:

1. بونيف لقمان، التزامات المرقى العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر أكاديمى فى الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمى برج بوعريريج، 2020.
2. رابحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانونى للمرقى العقارى فى ظل أحكام القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة ماستر فى الحقوق، تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.
3. رحمانى أمال نظرة، بن زينب نبيلة، المسؤولية القانونية للمرقى العقارى عن أعمال البناء، مذكرة ماستر، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022.
4. عمى حسين، الترقية فى التشريع الجزائرى، مذكرة لنيل ماستر حقوق تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربى بن مهيدى، أم البواقي، 2020.
5. لمطاني ويسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية فى عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر فى القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2019.
6. محمد سالمى، المرقى العقارى الخاص فى التشريع الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربى التبسي، تبسة، 2021.
7. كماش نورهان، هاين لينة، التأمين على المسؤولية العشرية فى مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر فى القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2019.

ثالثا - المقالات والمدخلات:

أ. المقالات:

1. إقلولي ولد رابح صافية، "المسؤولية المدنية للمرقي العقاري"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر (ص ص 270-292).
2. بوراس نجية، "التزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، المجلد 4، العدد 1، جامعة سعد دحلب البليدة 2، (ص ص 67-89).
3. جيلد كريمة، "قراءة تحليلية في شروط الالتحاق بصفة المرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-243"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02 ديسمبر 2022، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر (ص ص 537-550).
4. حداد أسامة، "مفهوم التأمين لدى صندوق ضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 1، العدد 1، جامعة المنار (تونس)، 2017، (ص ص 177-188).
5. دوه آسيا، "المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 54، العدد 2، جامعة الجزائر 1، (ص ص 291-310).
6. غنام محمد غنام، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، مجلة الحقوق، العدد 03، السنة التاسعة عشر، الكويت، سبتمبر 1995، ص 85.

7. فايزة جروني، نجاه بوساحة، "المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، *المجلة الدولية لبحوث القانونية والسياسة*، المجلد 05، العدد 01، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، الجزائر، (ص ص 271-297).
8. فتيحة شحام، "آلية التنازل عن العقار غير المبني الموجه لإنجاز السكن الجماعي في القانون الجزائري"، *جامعة يحي فارس المدينة، مجلة الادب والعلوم الاجتماعية*، المجلد 18، العدد 01، 2021، (ص ص 246 إلى 261).
9. فوزية بوعتبة، *الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات*، جامعة يحيى فارس المدينة، *مجلة الأدب والعلوم الاجتماعية*، المجلد 06، العدد 02، 2015 (ص ص 116-124).
10. لامية خلوفي، "شروط اكتتاب صفة المرقي العقاري"، *مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي*، جامعة تونس، المجلد 2، العدد 1، (ص ص 107-181).
11. لمين لعريط، "قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، *مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية للعلوم الإنسانية والاجتماعية*، جامعة يحيى فارس، المدينة، مجلد 11، عدد 2، جوان 2019، (ص ص 78-89).
12. مسكر سهام، *التزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية في ظل أحكام القانون رقم 11-04، مجلة البحوث والدراسات القانونية*، المجلد 2، العدد 4، جامعة سعد دحلب، البليدة (ص ص 88-102).
13. نوارة حمليل، "دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243"، *المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية*، المجلد 59، العدد 01، السنة 2022، (ص ص 272 إلى ص 293).

ب. المداخلات:

1. وزارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التسمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، (ص ص 86 - 94).
2. وزارة لخضر، "المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول "الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق"، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012.
3. سي يوسف حورية زاهية، إنشاء عقد بيع على التصاميم وضماناته، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، (ص ص 24-38).

رابعاً-النصوص القانونية:

أ-النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية، عدد 101، صادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975 (معدل ومتمم).
2. قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 1، صادر في 05 مارس 1986 (ملغى).
3. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ 01 مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط الترقوي، جريدة رسمية، عدد 04، صادر في 20 مارس 1993 (ملغى).

4. أمر رقم 95-07، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، جريدة رسمية، عدد 13 صادر في 08 مارس 1995 معدل ومتمم بالقانون رقم 06-04 مؤرخ في 20 فبراير 2006، جريدة رسمية، عدد 16، صادر في 12 مارس 2006.
5. أمر رقم 03-12 مؤرخ في 26 غشت 2003 يتعلق بالزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، عدد 52 صادر في 27 غشت 2003.
6. قانون رقم 11-04، مؤرخ 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

ب. النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.
2. مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية، عدد 11، صادر في 26 فيفري 2012.
3. مرسوم تنفيذي رقم 14-182، مؤرخ 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط وكفايات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 37، صادر في 19-06-2014.

الفهرس

كلمة شكر

إهداء

مقدمة: 1

الجانب النظري:

الضوابط القانونية لممارسة نشاط الترقية العقارية على ضوء قانون رقم 04_11 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية

الفصل الأول:

شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل قانون رقم 04-11

المتعلق بنشاط الترقية العقارية

المبحث الأول: شروط قبول المرشح في مهنة المرقى العقاري 7

المطلب الأول: التسجيل في قبول المرشح لممارسة مهنة المرقى العقاري 7

الفرع الأول: التسجيل في السجل التجاري 8

الفرع الثاني: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين 10

المطلب الثاني: شروط حصول المرقى العقاري على الاعتماد 11

الفرع الأول: شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي 11

الفرع الثاني: شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي 14

المبحث الثاني: اكتتاب التأمين للنشاط الترقوي في ظل القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط

الترقية العقارية 16

المطلب الأول: اكتتاب المرقى العقاري للتأمين أمام شركات التأمين 16

الفرع الأول: اكتتاب المرقى العقاري التأمين عن المسؤولية 17

الفرع الثاني: اكتتاب المرقى العقاري التأمينات الأخرى 18

المطلب الثاني:الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلةفي ظل القانون رقم 11-	
04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية	19
الفرع الأول:إلزامية اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب	
قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية	20
الفرع الثاني:الجزاء المترتب على الإخلال بالتأمينلدى صندوق الضمان والكفالة	
المتبادلة	21
22..... خلاصة الفصل الأول	
الفصل الثاني:	
أحكام تنفيذ نشاط الترقية العقارية في ظلّ القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية	
العقارية	
المبحث الأول:الالتزامات الملقاة على عاتق المرقى العقاري والمتدخلين معه.....	25
المطلب الأول:الالتزامات المهنية للمرقى العقاري	25
الفرع الأول:التزام المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة	25
الفرع الثاني:الالتزام بضمان سير المشروع العقاري	28
المطلب الثاني:الالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري	31
الفرع الأول:التزامات المرقى العقاري قبل تسليم العقار	31
الفرع الثاني:التزام المرقى العقاري بعد تسليم العقار	34
المبحث الثاني:مسؤولية المرقى العقاري على ضوء القانون 11-04.....	39
المطلب الأول:المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري	39
الفرع الأول:المقصود بالمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري.....	39

الفرع الثاني:العقوبات الجزائية المفروضة على المرقى العقارى في ظل أحكام	
القانون 11-04	40
المطلب الأول:المسؤولية المدنية للمرقى العقارى	42
الفرع الأول:المسؤولية العقدية للمرقى العقارى	42
الفرع الثاني:المسؤولية التقصيرية للمرقى العقارى	44
خلاصة الفصل الثاني:	47
خاتمة:.....	49
قائمة المصادر والمراجع.....	52
الملاحق	

ملخص:

يحق لكل شخص حاصل على شهادة عليا في الحقوق ممارسة مهنة المرقي العقاري، وذلك عند قيامه بالإجراءات المتمثلة في التسجيل في السجل التجاري ومنحه صفة التاجر وبعدها تلقائيا يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ومنحه الاعتماد فيصبح مرقي عقاري معتمد بصفة قانونية. فيجبر بقوة القانون اكتابة التأمين مع صندوق الضمان والكفالة وشركات التأمين، وعليه تقع على المرقي العقاري التزامات مهنية وتعاقدية فيسأل عن إخلالاته وجرائمه عن طريق مسؤولية جزائية وأخرى مدنية تقوم في فترة الإنجاز.

Résumé :

Toute personne détenant un diplôme supérieur en droit a le droit d'exercer la profession de courtier immobilier après s'être enregistrée au registre du commerce et avoir obtenu la qualité de commerçant. Après son enregistrement au tableau national des courtiers immobiliers et l'octroi de l'accréditation, le courtier immobilier devient officiellement reconnu et est tenu de souscrire une assurance auprès du fonds de garantie et des compagnies d'assurance. Le courtier immobilier est soumis des obligations professionnelles et contractuelles, et en cas de manquement à ces obligations ou de commissions de crimes, il peut être poursuivi l'également. La période d'accomplissement sert également à surveiller ses activités et à garantir sa conformité aux lois et réglementations en vigueur.

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



دليل مشروع مؤسسة ناشئة

استحداث تطبيق خاص بنشاط الترقية العقارية

في الجزائر

في إطار القرار الوزاري 1275

الأستاذة المشرفة:

صبايحي ربعة

إعداد الطالبة:

واقنوني مروة

السنة الجامعية: 2023/2022

عقاري موب

مرافقك القانوني في الترقية العقارية

تطبيق محمول للترقية العقارية بطريقة قانونية وموثوقة.
يوفر إستشارات قانونية، مرقين و خبراء عقارين لتسهيل
عملية الترقية العقارية.

تابع كزائر

تسجيل الدخول



مرافقك القانوني
في الترقية العقارية

الجانب التطبيقي:

تطبيق خاص بنشاط الترقية العقارية في الجزائر .



مرافقك القانوني
في الترقية العقارية

تناولت في هذا الجانب:

1/ طريقة الولوج إلى المنصة (استخدامها من البداية الى النهاية).

2/ نموذج العمل التجاري (BMC).


3/ دراسة السوق.

4/ توقعات المشروع.

طريقة الولوج إلى المنصة
(استخدامها من البداية إلى النهاية).

يتم الولوج إلى المنصة بطريقتين إما:

بتسجيل الدخول (بالبريد الإلكتروني) أي بإدخال معلومات الحساب أو إنشاء حساب.



تسجيل الدخول

تأكيد


أو

تسجيل الدخول بـغوغل


ليس لديك حساب؟ [إنشئ حساب](#)

_ الصفحة الرئيسية:


متابعة دفع أقساط الثمن



العقارات




أرض 1



منزل 1

المراقبين العقاريين









إستشارات



المراقبين

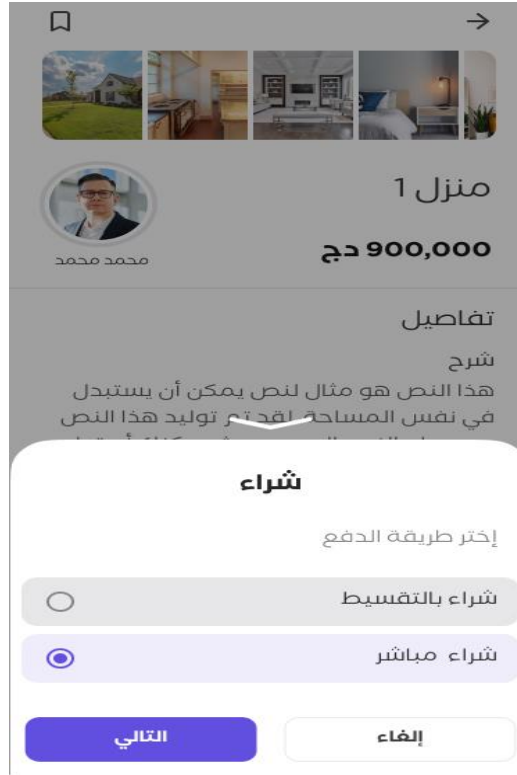


العقارات

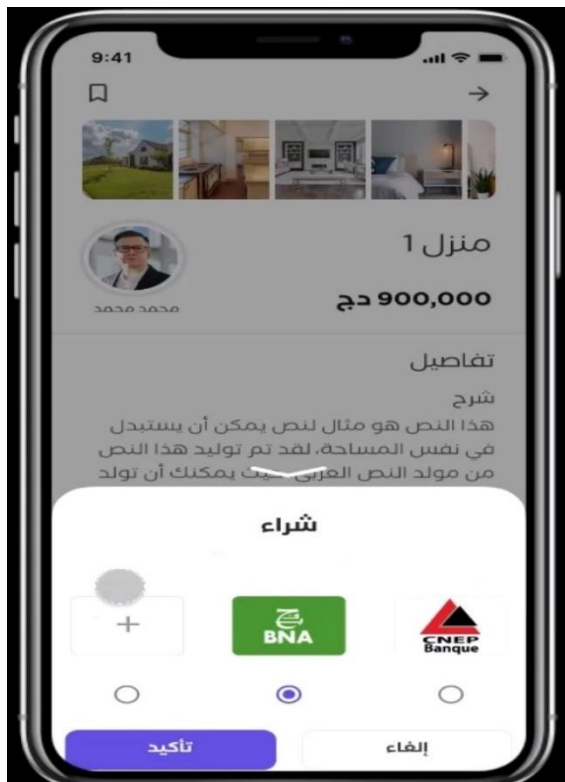


الرئيسية

نقوم بجولة افتراضية فيه إذا أعجبنا يمكننا وضعه في القائمة المفضلة في الأعلى،
يمنح التطبيق أيضا إمكانية الشراء المباشر أو بالتقسيط (20% ، 30% ، 50%).



الدفع يتم على مستوى صندوق الوطني للتوفير والاحتياط أو بنك التنمية المحلية
(BNA) يمكن أيضا للمقتني تأكيد أو إلغاء الشراء.



- أما بالنسبة للمرقيين العقاريين تظهر قائمة فيها أهمهم على مستوى الولاية نقوم بالضغط على المرقى محمد على سبيل المثال نجد العقارات التي يملكها.

→

المرقيين العقاريين

ابحث عن مرقي

محمد محمد
تيزي وزو
رسائل

العقارات

منزل 1
مدينة

منزل 3
مدينة

الرئيسية العقارات المرقيين إستشارات

محمد محمد
مروة مروة
سارة سارة
كريم كريم
الرئيسية العقارات المرقيين إستشارات

- يمكن لأي مرقي إضافة عقار إذا توفر.

→

أحمد علي
مرقي عقاري

+ أضف عقارا

الإسم
أحمد

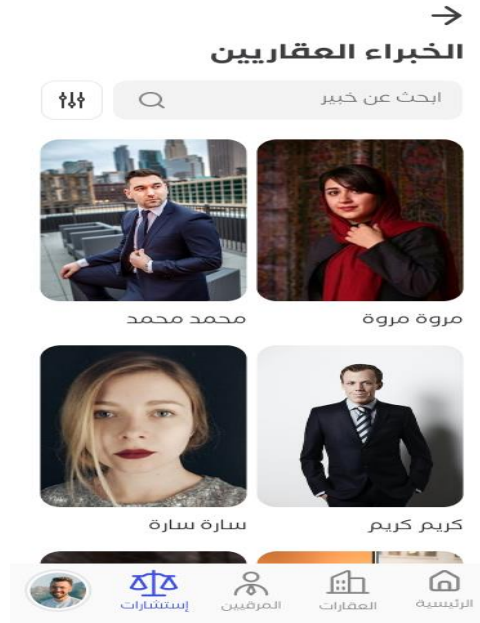
اللقب
علي

الإيميل
ahmedalo@gmail.com

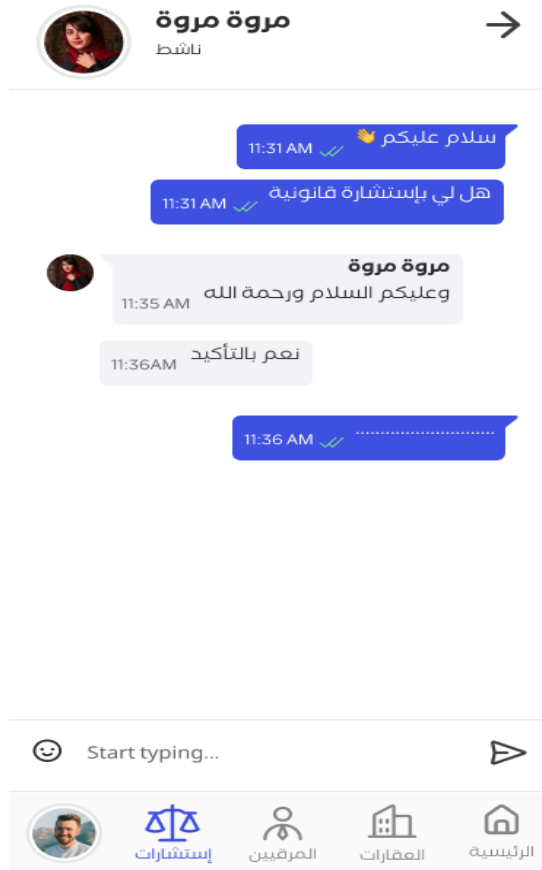
كلمة المرور
←

الرئيسية العقارات المرقيين إستشارات

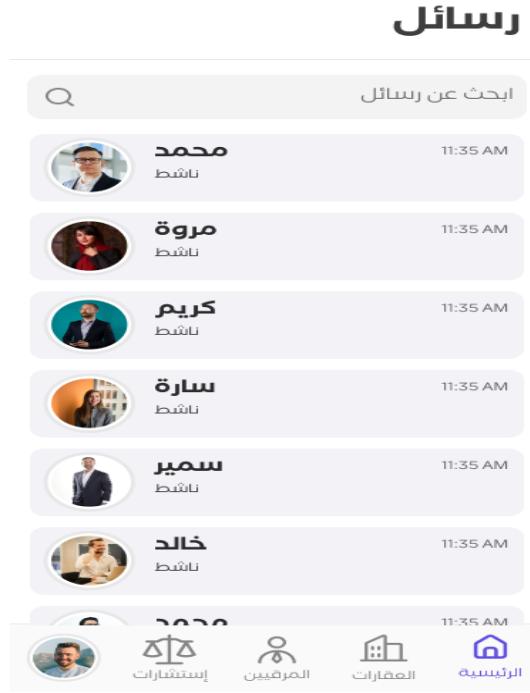
- أما من ناحية الاستشارات تظهر قائمة من الخبراء العقاريين فيقوم المتصفح بالضغط على أي خبير تظهر المعلومات الخاصة به.



- يمنح التطبيق للمتصفح ميزة إرسال رسائل استشارية للخبراء حيث يتم الإجابة عليها مباشرة عن طريق خاصية تربط هاتف المرفق والتطبيق.



يمكن من خلال الصفحة الرئيسية الرجوع إلى الرسائل السابقة والاطلاع عليها.



يمنح التطبيق للمقتني إمكانية تكملة الاقساط المتبقية في حالة الشراء بالتقسيط عن طريق دفع نصف المبلغ ثم الدفع بنسب مختلفة 20% و 30% و 50%.



نموذج العمل التجاري

(BMC)

<p><u><i>Partenaires clés</i></u></p> <p>1_ agences immobilières.</p> <p>2_ experts juridiques spécialisés.</p> <p>3_ fournisseurs de technologies AR et VR.</p>	<p><u><i>Activité clés</i></u></p> <p>1_ développement et maintenance de l'application avec fonctionnalités AR et VR.</p> <p>2_ collecte et mise à jour des données immobilières.</p> <p>3_ fourniture de conseils juridiques spécialisés.</p>	<p><u><i>Proposition de valeur</i></u></p> <p>1_ expérience immersive grâce à la réalité augmentée (AR) et la réalité virtuelle.</p> <p>2_ plateforme conviviale pour la recherche de biens immobiliers.</p> <p>3_ promotion efficace des biens immobiliers.</p> <p>4_ facilitation des transactions immobilières sécurisées.</p> <p>5_ accès à des conseils juridiques spécialisés.</p>	<p><u><i>Relations clients</i></u></p> <p>1_ support client réactif.</p> <p>2_ assistance juridique spécialisée.</p>	<p><u><i>Clients</i></u></p> <p>1_ agences immobilières.</p> <p>2_ promoteurs immobiliers.</p> <p>3_ propriétaires de biens immobiliers.</p> <p>4_ acheteurs et locataires potentiels</p>
	<p><u><i>Ressource clés</i></u></p> <p>1_ équipe de développement d'applications avec expertise en AR et VR.</p> <p>2_ base de données immobilière.</p> <p>3_ partenariats avec des agences immobilières et des experts juridiques</p>		<p><u><i>canaux</i></u></p> <p>1_ application mobile avec fonctionnalités AR et VR.</p> <p>2_ site web.</p>	
<p><u><i>coûts</i></u></p> <p>1_ développement et maintenance de l'application avec fonctionnalités AR et VR</p> <p>2_ frais juridiques.</p> <p>3_ marketing et promotion.</p>			<p><u><i>Revenue</i></u></p> <p>1_ frais de publication d'annonces pour les agences immobilières et les propriétaires.</p> <p>2_ commission sur les transactions immobilières.</p>	



دراسة السوق

1/ عرض القطاع السوقى:

السوق المحتمل: كل شخص يرغب في شراء، بيع، إيجار في مجال العقارات بكل أنواعها.

السوق المستهدف: كل الأشخاص الراغبين في اقتناء أو إيجار عقار في ولاية تيزي وزو.

تم اختياري ولاية تيزي وزو نظرا لاحتكاكي بعدة أشخاص من المنطقة.

2/ قياس شدة المنافسة:

. المنافسين المباشرين:

<u>نقاط القوة</u>	<u>نقاط الضعف</u>	<u>المنافسين المباشرين</u> <u>حسب أعدادهم وحصصهم</u> <u>السوقية.</u>
<u>نقاط القوة</u> _ الأقدمية في السوق. _ وفرتهم على معلومات مفصلة وصور واضحة. _ واجهات سهلة الاستخدام. _ توفر مجموعة كبيرة ومتنوعة من العقارات.	<u>نقاط الضعف</u> _ هي مواقع وليست تطبيقات. _ قلة التحديث. _ عدم توفير خدمة عملاء مميزة. _ تقنيات غير متقدمة تقليدية. _ قلة المعلومات القانونية.	المواقع الالكترونية المتخصصة: - Oued kniss Immobilier -Logis. Net -Sarouty.Dz -Dahabouz.

. المنافسين غير المباشرين:

نقاط الضعف	. نقاط القوة	. المنافسين غير المباشرين حسب اعدادهم وحصصهم السوقية.
- قلة التوجيه الرقمي. - قلة الوصول الوطني. - قيود على التواصل - عدم التوافر 24/7 - تحمل تكاليف إضافية.	- العلاقات الشخصية. - الخبرة والتخصص. - الثقة والمصداقية. - التفاعل الشخصي. - مرونة الصفقات.	- الوكلاء العقاريين التقليديين. - الصحف والإعلانات الورقية (رغم قلتها). - تغيير في أسعار الفائدة والتمويل. - التكنولوجيا الجديدة.

3 / الاستراتيجيات التسويقية:

اعتمد في التسويق على استراتيجية تسويقية راقية من خلال بناء الهوية وبناء علامة تجارية قوية بالإضافة إلى تصميم موقع واجهة مستخدم جذاب واستخدام التسويق الرقمي. تعتبر مؤسستنا زبائنها رأس مالها ولهذا تقدم لهم محتوى متطور بالإضافة إلى ذلك نتيح لهم تقديم الاسئلة والمقترحات عبر التطبيق ومعالجتها بأسرع وقت ممكن.

توقعات

المشروع

على المستوى الوطني:

- ولاية تيزي وزو على المدى القصير (سنة كحد أقصى).
- باقي الولايات على المدى الطويل.

على المستوى الدولي:

- البلدان الافريقية (البلدان المغاربية ثم البلدان الافريقية السياحية " تانزانيا " ثم البلدان التي تعتبر وجهات استثمارية في صورة السنيغال ...)

- البلدان العربية (بلدان الخليج ثم الشرق الاوسط).
- البلدان الأوروبية.

الملاحق

الملحق رقم (01):

عقد البيع على التصاميم

الحمد لله وحده

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة العدل
الغرفة الجهوية لموثقي الوسط

تاريخ: *****
فهرس رقم: *****

مكتب عمومي للتوثيق
بتييزي وزو

عقد بيع على التصاميم (في إطار الترقية العقارية)

أمام الأستاذة يحياوي فاهمة، الموثقة الممضية أسفله، الكائن مكتبها بعمارة ميداني عاشور
رقم 13 شارع محند سعيد أوزفون، تيزي وزو.

حضر /

أولاً - السيد: *****

بصفته مسير شريك للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة ***** « .
المؤسسة بموجب عقد توثيقي محرر من طرف الأستاذة ***** موثقة ***** بتاريخ الخامس ***** عقد
رقم *****، المسجل بمقتضية التسجيل لسيدى امجد بتاريخ ***** وصل رقم *****، التسمية: الشركة
ذات المسؤولية المحدودة المسماة "*****" بين السادة ***** و *****، موضوعها: مؤسسة
الترقية العقارية رمز النشاط 109218، مقرها الاجتماعي *****، رأس مالها *****
- المقيدة بالديوان الوطني للإحصاء (ONS) تحت رقم التعريف الإحصائي NIS: *****
- المعتمدة لممارسة مهنة المرقي العقاري، بموجب مقرر رقم *****، المؤرخ في *****، الصادر عن
وزارة السكن والعمران، بتاريخ *****.
- و المسجلة في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، تحت رقم *****، الصادر عن وزارة السكن والعمران
والمدينة، بتاريخ *****.

- المنخرطة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية حسب وصل
الكتساب (contrat d'Adhésion) رقم ***** المسلم في ***** من نفس الصندوق والمشروع
الآتي ذكره تم تأمينه، حسب شهادة الضمان (Police d'assurance) رقم ***** الصادر عن صندوق
الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بتاريخ ***** تنتهي مدة الضمان بتاريخ *****
و الملحق رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ ***** تنتهي
مدة الضمان *****
و الملحق رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ *****
***** تنتهي مدة الضمان *****
و الملحق رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ ***** تنتهي
مدة الضمان *****

المسمى في هذا العقد بالشركة البائعة، من جهة أولى

ثانياً السيد: *****، المولود في *****،
المساكن ب ***** (حسب تصريحه) ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية البيومترية رقم
***** الصادرة في ***** عن بلدية ***** و المتضمنة لرقم تعريفه الوطني
***** من جنسية جزائرية جزائرية .

و المسمى في هذا العقد "بالمشتري" من جهة ثانية

طلبت هذه الأطراف من الموثقة الممضية أسفله، أن تستلم مضمون الاتفاقيات الحاصلة بينهم في شكل عقد رسمي
و عرضت قبل تحرير العقد الذي يحتوي على مضمون ما يأتي:

و قبل الشروع في تحرير هذا العقد فإن الحاضر من الجهة الأولى (البائع) أقر و ذكر للموثقة الممضية أسفله ما يلي:-----
تصريح ممثل الشركة البائعة

صرح ممثل الشركة البائعة كما هو قائم بما يلي:-----
باشرت الشركة البائعة المتعاملة في الترقية العقارية في بناء مائة و ثلاثة و أربعون (143) مسكن ترقوي جماعي،
على قطعة أرض توجد بالمكان المسمى "*****"، تقع بقرية *****، بلدية و دائرة ***** ولاية تيزي وزو، تقدر
مساحتها الإجمالية بالمتري و ***** التي تخصصها للبيع في إطار التنظيم المعمول به في هذا الميدان طبقاً

لأحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة الشركة الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----
و يصرح كذلك بأن البناية أو جزء من البناية موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيتها الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست منقولة بأي رهن.-----
- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.-----
تصريح المشتري

يصرح المشتري أنه قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية، موضوع هذا العقد جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكثف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها.-----
- يعلن المشتري صراحة قبوله هذا البيع و تنظم حينئذ دون أي تحفظ إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----
و بعد عرض ذلك، باشرت الموثقة الموقعة أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.-----
تصرح الشركة البانعة، باعتبارها الجهة الأولى، أنها تبيع العقار الآتي تعيينه أسفله مع التزامها بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الضمانات الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية، الذي يقبل العقار المبيع له على المخطط والمعين كما يلي.-----

النصوص السارية على العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات وكذا أحكام القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 15-08 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها والقانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم و البنود المتضمنة في هذا العقد و الوثائق المرجعية المبينة أدناه.-----

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود و اتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتية ذكرها التي سبق ايداعها في شكل نسخ لدى الموثقة الموقعة أسفله والتي تبقى مرفقة بأصل هذا العقد.-----
- **عقد ملكية الوعاء العقاري:** المعد باسم الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة «*****» عن طريق الهبة من شركة التضامن المسماة «*****» بموجب عقد هبة عقار، المحرر لدى الشركة المدنية المهنية للتوثيق للأستاذين ***** و أمام الأستاذ ***** موثق بتيزي وزو، بتاريخ *****، رقم ***** و المسجل بتيزي وزو في *****، قسيمة رقم *****، والمشهدر بالمحافظة العقارية لتيزي وزو في *****، مجلد *****، رقم *****، ايداع رقم *****، حجم *****.

البناء ستنشده حسب قرار يتضمن رخصة بناء الحاملة للرقم ***** المؤرخة بتاريخ ***** المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية *****.

و المجددة بموجب قرار يتضمن رخصة البناء (مجددة) رقم ***** الصادرة بتاريخ *****، المسلمة لها من طرف بلدية *****.

- ايداع نظام الملكية المشتركة للإشهار (يتضمن الجدول الوصفي للتقسيم) المحرر لدى الأستاذة ***** موثقة بتيزي وزو بتاريخ *****، رقم الفهرس *****، والمسجل بتيزي وزو بتاريخ *****، قسيمة رقم *****، والمشهدر بالمحافظة العقارية لتيزي وزو في *****، مجلد *****، رقم ***** ايداع رقم *****، حجم *****.

- حسب شهادة الضمان (Police d'assurance) رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بتاريخ ***** تنتهي مدة الضمان بتاريخ *****.

و الملحق رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ ***** تنتهي مدة الضمان *****.

و الملحق رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ ***** تنتهي مدة الضمان *****.

و الملحق رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ ***** تنتهي مدة الضمان *****.

وصف التجمع العقاري

بدايات ستشيد على قطعة أرض تقع بالمكان المسمى «*****»، تقع بقرية ***** بلدية ، ولاية تيزي وزو، تقدر مساحتها الإجمالية بالفين *****.

خصصت لفائدة الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة «*****» لأتجاز مشروع مائة و ثلاثة و أربعون (143) مسكن ترقوي جماعي.

هذا المشروع يتكون من:-----
سبعة (07) عمارات تحمل الأرقام (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07).

- * عمارة 01: تتكون من أربع (04) طوابق تحت أرضية و طابق أرضي معطى بخمس (5) طوابق و طابق (هري).-----
- * عمارة 02: تتكون من أربع (04) طوابق تحت أرضية و طابق أرضي معطى بخمس (5) طوابق و طابق (هري).-----
- * عمارة 03: تتكون من أربع (04) طوابق تحت أرضية و طابق أرضي معطى بخمس (5) طوابق و طابق (هري).-----
- * عمارة 04: تتكون من طابق أرضي معطى بخمس (5) طوابق و طابق (هري).-----
- * عمارة 05: تتكون من طابق أرضي معطى بخمس (5) طوابق و طابق (هري).-----
- * عمارة 06: تتكون من طابق أرضي معطى بخمس (5) طوابق و طابق (هري).-----
- * عمارة 07: تتكون من طابق أرضي معطى بخمس (5) طوابق و طابق (هري).-----

حول نظام الملكية المشتركة و الكشف الوصفي للتقسيم

عقد جدول وصفي للتقسيم و نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية تلقته الأستاذة ***** موققة بتيزي وزو بتاريخ *****، تحت رقم ***** والمسجل بتيزي وزو بتاريخ *****، قسيمة رقم *****، والمشهر بالمحافظة العقارية لتيزي وزو في *****، مجلد *****، رقم *****، ايداع رقم *****، حجم *****،----- كل ذلك بطابق الملف التفتي الذي أودع لدى الموثقة الممضية أسفله و الذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال و إنهائها على أساسه.-----

التعيين

شقة للاستعمال السكني من نوع (*****)، تقع بالمكان المسمى "*****"، بقرية *****، بلدية و دائرة ***** ولاية تيزي وزو، عمارة (***)، الطابق الثالث، تحمل حصة رقم (*****)، تتكون من ثلاث غرف، قاعة استقبال، مطبخ، سرج، حمام، مرحاض، بهو و شرفتين مساحتها النافعة تقدر بـ/ ثلاثة و ثمانون متر مربع و واحد و ستون ديسمتر مربع (83,61م²) ولها من الأجزاء المشتركة ما قدره 1000/7,81 و 10000/78,07، حسب نظام الملكية المشتركة للأشهر (يتضمن جدول وصفي للتقسيم على التصاميم) المحرر لدى الأستاذة ***** موققة بتيزي وزو بتاريخ *****، تحت رقم ***** والمسجل بتيزي وزو بتاريخ *****، قسيمة رقم *****، والمشهر بالمحافظة العقارية لتيزي وزو في *****، مجلد *****، رقم *****، ايداع رقم *****، حجم *****.-----

ثمن البيع و كفييات الدفع

أولا ثمن البيع:-----
تمت الموافقة و قبول البيع بثمن قابل للمراجعة قدره ***** ألف دينار جزائري (*****) يلتزم المشتري بدفعه تبعا لمراحل تقدم الأشغال على النحو المذكور أسفله.-----
ثانيا كفييات الدفع:-----

تطبقا لأحكام المادة الثالثة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق الثامن عشر ديسمبر عام 2013 و حسب شهادة الضمان (Police d'assurance) رقم ***** الصادر عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بتاريخ ***** تنتهي مدة الضمان بتاريخ *****.

- يتم تسديد الثمن حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز للشقة في الحدود الآتية:-----
- عشرين بالمائة (20%)، تدفع عند توقيع عقد البيع على التصاميم.-----
- خمسة عشرة بالمائة (15%) تدفع عند الانتهاء من الأساسات.-----
- خمسة و ثلاثين بالمائة (35%) تدفع عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة و الأسوار الخارجية و الداخلية.-----

- خمسة و عشرين بالمائة (25%) تدفع عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعية بما في ذلك الربط بالطرق و الشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية.-----

- خمسة بالمائة (05%) يدفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة.-----
يتم دفع القسط الأخير ثمن البيع المحدد أعلاه بين أيدي الموثقة وفقا للمادة 257 فقرة 03 من قانون التسجيل التي نقضي (أما في الببوع المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات طابع سكني أساسا فإن المبالغ التي يجب دفعها بين يدي الموثقة هي المبالغ الباقية من ثمن البيع الذي سبق تحديده في عقد الحفظ أو في دفتر الشروط أو في عقد البيع على التصاميم).-----
وهذا الثمن يتكون من التركيبة المالية الآتية:-----

- مبلغ قدره ***** ألف دينار جزائري (6 279 000,00 دج) فهو يمثل القرض الذي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط (بنك) (وكالة ****) حسب عقد قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة المبرمة بين الطرفين بتاريخ ***** المسجلة بمصلحة التسجيل بتيزي وزو بتاريخ (****)، قسيمة رقم (*****)، بحقوق قدرها (***** دج).-----

الباقى أي مبلغ ***** و دينار جزائري (***** دج) سيدفعه المشتري للبائع طبقا لمراحل تقدم الأشغال وذلك بسعي منه.

في حالة عدم التسديد من طرف المشتري خلال المدة المحددة للطرف البائع (المركبي العقاري)، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق و بعد توجيه اعدارين للمشتري مدة كل واحد منهما عشرة (10) أيام، يترتب عليه أن يدفع غرامة التأخير قدرها (10%) من المبلغ المستحق.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له.

الصفحة الرابعة

- أن ثمن البيع قابل للمراجعة و لا يمكن أن يتجاوز مبلغ المراجعة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، يجب تركيز صيغة المراجعة على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد و العتاد و اليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة، طبقا للمادة (38) من القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له، و ينبغي على المشتري دفع قيمة المراجعة في أجل لا يتجاوز شهرين من إخطاره من طرف البائع، و في حالة عدم الدفع تطبق عليه عقوبة تأخير يومية قدرها (10%) من المبلغ المستحق.

أجل التسليم

يبدأ سريان أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمشتري ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم و يكون أجل التسليم لأجل الشروع من طرف المشتري في حيازة العقار المبيع و التمتع به بالانتفاع، فتلتزم المؤسسة المرعية العقارية البائعة بتسليم الملك المبيع للمشتري في أجل أقصاه ستة و ثلاثين (36) شهرا ابتداء من تاريخ هذا العقد، بالإضافة للمهلة الاحتياطية (فترة الإمهال- DELAI de GRACE) المقدرة باثني عشرة (12) شهرا.

يقسم أجل التسليم إلى أربعة (04) مراحل محددة على النحو التالي:

- المرحلة الأولى: إتمام الأساسيات، الأجل القصوى لها تسعة (09) أشهر.

- المرحلة الثانية: إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة و الجدران الخارجية و الداخلية، الأجل القصوى لها ثمانية عشرة (18) شهرا.

- المرحلة الثالثة: إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة بالإضافة إلى التجهيزات الخارجية الأجل القصوى له خمسة (05) أشهر.

- المرحلة الرابعة و الأخيرة: الإتمام، الأجل القصوى له أربعة (04) أشهر.

إن انتهاء مرحلة معينة قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها من طرف صاحب المشروع و تحت مسؤوليته و تقع المصاريف على عاتق البائع و يوقع على محضر المعاينة و يسلمه للمشتري للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

- و في حالة عدم التسليم في الأجل المبين أعلاه و بعد إمهال مدته اثني عشرة (12) شهرا ابتداء من تاريخ استلامها الإشعار بالتسليم المبلغ له من قبل المشتري وفقا للقانون، و بعد معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم من طرف محضر قضائي طبقا للأشكال و الإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

- يترتب على عدم احترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير يومية تقدر ب (0.01%) من ثمن البيع المحدد أعلاه و يتحملها المرقي العقاري.

- يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها و يتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي، بحيث لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه تطبيقا لأحكام المواد (04، 05 و 06) من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق (2013/12/18).

كيفية الحيازة

إن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المشتري يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

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

- في حالة تسجيل تأخر في التسليم الملك العقاري عند انقضاء أجل التسليم المحدد أعلاه، يمكن للطرف المقتني للمشتري معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

- إن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، لا سيما المادة 53 منه.

الصفحة الخامسة

فسخ العقد بموافقة الطرفين

- يمكن للمشتري طلب فسخ هذا البيع بعد الموافقة الصريحة من طرف البائع (المرقي العقاري) يرد للمشتري المبلغ المدفوع بعد أن يخصم منه نسبة 10% في ظرف اثني عشرة (12) شهرا.-----
- يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثقة كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري.-----

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة

للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

- يلتزم البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين(2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعينة.-----

- إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60، 61، و62 من القانون رقم(11-04) المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----

- يلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمشتري وتحديد مجموع البنائات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.-----
- كما صرح المشتري أمامنا عن قبوله لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنتبذة من المشتريين والمعينة من طرفهم.-----

الضمانات

- **التأمين العشري:** يلتزم البائع، لفائدة الطرف المكتتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين أو المقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.-----

ضمان حسن التنفيذ

- يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل تسعين (90) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المشتري.-----
إن هذا الضمان صالح لمدة سنة أشهر (06 شهرا) من تاريخ الحيازة، كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.-----

التسجيل و الشهر العقاري

سيُسجل أصل هذا العقد بإدارة التسجيل و تُشهر نسخة منه بعناية الموثقة الموقعة أدناه في المحافظة العقارية لتيزي وزو.-----

المواطن

اختارت الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.-----

قراءات القوانين - التأكيدات

قبل اختتام العقد، قرأت الموثقة الموقعة أسفله على مسامع الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الأتية:-----

- المادة 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996)، - 114 و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، - 134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل.-----

- المادة 35 من القانون رقم 01-06 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.-----
- المواد 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.-----

- قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائات، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.-----

أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على الثمن المتفق عليه بكامله.-----

كما تؤكد الموثقة المضمية أسفله زيادة على ذلك، أن هذا العقد، حسب علمها لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.-----

التفويض

لقد خول أطراف العقد المذكورين أعلاه الموثقة الممضية أسفله للقيام بتصحيح وتعديل كل الأخطاء المادية التي قد ترد في إطار تحرير هذا العقد، وكذا إضافة أية معلومات لازمة من أجل تسجيله وكذا التعديلات المطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة من أجل إشهار العقد دون حضورهم، على ألا يمس ذلك جوهر العقد.-----

إثباتاً لما ذكر

حرر بمكتب التوثيق بتيزي وزو.-----
سنة ألفين و ثلاثة و عشرون وفي يوم: العاشر و العشرون من شهر جوان.-----
بعد التلاوة، وقع الحاضرون مع الموثقة مع وضع بصمة سبابة يدهم اليسرى.-----
الموثقة

الصفحة السابعة والأخيرة

الملحق رقم (02):

عقد بيع

الحمد لله وحده

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

الغرفة الجهوية لموثقي الوسط

تاريخ:*****

فهرس رقم:*****

مكتب عمومي للتوثيق

بتيـــــزي وزو

عقد بيع

أمام الأستاذة يحياوي فاهمة، الموثقة الممضية أسفله، الكائن مكتبها بعمارة ميداني عاشور
الطابق الثالث شارع محند سعيد أوزفون، تيزي وزو.-----
حضر/

1) الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "*****"
المؤسسة بموجب عقد محرر لدى الأستاذ ***** موثق بتيزي وزو بتاريخ ***** تحت
رقم *****، مسجل بتيزي وزو بتاريخ *****، قسيمة رقم *****، و المعدلة لعدة
مرات و تعديلها الأخير محرر لدى الأستاذة ***** موثقة بتيزي وزو بتاريخ *****، تحت
رقم *****، مسجل بتيزي وزو بتاريخ *****، قسيمة رقم *****، و الذي تم
بموجبه انسحاب شركاء و تنازلهم عن حصصهم عن طرق الهبة و توزيع جديد للحصص.-----
* موضوعها: - مؤسسة أشغال البناء في مختلف مراحلها (رمز النشاط 109201)،
- مؤسسة الترقية العقارية (رمز النشاط 109218).-----
* مقرها الاجتماعي: ***** تيزي وزو، بلدية ودائرة وولاية تيزي وزو.-----
* رأسمالها التأسيسي: مائة ألف دينار جزائري (100.000,00 دج).-----
* مدتها: تسعة وتسعون (99) سنة.-----
-الرقم الجبائي NIF:*****.-----
- الرقم الإحصائي NIS: (*****).-----
- المعتمدة لممارسة مهنة المرقي العقاري بموجب مقرر رقم *****، الصادر عن وزارة
السكن والعمران، بتاريخ *****.-----
- المسجلة في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم ***** الصادر عن وزارة
السكن والعمران، بتاريخ *****.-----
-المنخرطة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، حسب
عقد الانخراط (*****)، المؤرخ في *****، تحت رقم *****
المقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم ***** حسب مستخرج السجل
التجاري معدل شخص معنوي الصادر عن مأمور الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري
لولاية تيزي وزو بتاريخ *****.-----
والممثلة من طرف مسيرها:-----
السيد ***** (*****) بن محمد، مرقي عقاري، المولود في *****
(*****) بتيزي وزو، حسب شهادة الميلاد رقم *****، والسكن ***** (حسب
تصريحة) الحامل لبطاقة التعريف الوطنية البيوميترية رقم *****، الصادرة عن بلدية
*****، بتاريخ *****، المتضمنة الرقم التعريفي الوطني ***** من جنسية جزائرية.-----
من جهة أولى

(2) السيدة: *****

المولودة بتاريخ ***** (*****) ب/ *****، حسب شهادة الميلاد رقم *****،
السكانة ***** ولاية تيزي وزو، (حسب تصريحها) الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية
البيومترية رقم: *****، الصادرة بتاريخ *****، عن بلدية *****، المتضمنة
لرقم التعريف الوطني *****، من جنسية جزائرية.-----

من جهة ثانية

حضر الطرفان أمام الموثقة الممضية أسفله، وصرح الحاضر من الجهة الأولى، وهو يتمتع
بكامل أهليته وقواه العقلية، أنه باع بصفته المذكورة أعلاه، العقار الآتي تعيينه، بموجب هذا
العقد، ملتزما بجميع الضمانات القانونية والعادية المعمول بها في مثل هذا الشأن، للحاضرة من
الجهة الثانية القابلة بذلك العقار الآتي تعيينه.-----

التعيين

شقة للإستعمال السكني من نوع (F4) تقع بتيزي وزو، بلدية تيزي وزو والمكان المسمى
أعرقوب تعنانت بالطابق الخامس، ذو مساحة سكنية 100م² ومساحة نفعية 109 م²، ولديه
(1000/31.79) و10.000/317.914 من الأجزاء المشتركة التابعة للحصة رقم (24)-----
قسم (99) مجموعة ملكية (192) حصة (24).-----

أصل الملكية

إن العقار المعين أعلاه ملك الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة «
المذكورة أعلاه، آل إليها كما يلي:-----

* الأرض: بموجب عقد هبة المحرر من طرف الأستاذة *****، بتاريخ *****، تحت رقم
***** المسجل بتيزي وزو بتاريخ *****، قسيمة رقم *****، والمشهد بالمحافظة
العقارية لتيزي وزو في ***** مجلد *****، رقم *****، إيداع رقم *****، حجم **
* البناء: شيدته حسب قرار يتضمن رخصة البناء رقم *****، الصادر عن بلدية ***** بتاريخ
***** و المعدلة بموجب قرار يتضمن رخصة البناء (تعديل) الصادر عن بلدية تيزي وزو
بتاريخ *****، تحت رقم *****.-----

والمسلم بموجبه شهادة المطابقة، الصادرة عن بلدية تيزي وزو، بتاريخ *****، تحت رقم
*****.-----

* نظام الملكية المشتركة للإشهار (يتضمن الجدول الوصفي للتقسيم) المحرر لدى الأستاذة حاليث
***** موثقة بتيزي وزو بتاريخ ***** تحت رقم ***** والمسجل بتيزي وزو بتاريخ
*****، قسيمة رقم *****، والمشهد بالمحافظة العقارية لتيزي وزو في ***** مجلد
*****، رقم *****، إيداع رقم ****، حجم *****، كما هو ثابت في الدفتر العقاري المحرر من
طرف المحافظ العقاري لتيزي وزو بتاريخ *****.-----

التأمين

تم تأمين العقار المعين أعلاه لمدة سنة واحدة (01)، لدى الشركة الوطنية للتأمين (saa)، وكالة
كيتوس براهيم 1****، ابتداء من ***** إلى يوم ***** بموجب بوليصة التأمين رقم *****
الصادرة بتيزي وزو بتاريخ 2023/07/17.-----

الملكية والانتفاع

لا تنتقل ملكية العقار المعين أعلاه إنتقالا قانونيا إلا بعد إشهاره بالمحافظة العقارية المختصة
حسب المادة 793 من القانون المدني، أما الإنتفاع والحيازة المادية والفعالية فيتم إبتداءا من اليوم
حسب تصريح الطرفين.-----

التكاليف والشروط

تم هذا البيع وقبل من الطرفين بالشروط والتكاليف العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذه المواد خاصة أحكام المواد 351 وما يليها من القانون المدني بالشروط التالية:-----

- أن يأخذ الطرف المشتري العقار المباع له حاليا بموجب هذا العقد بالحالة التي هو عليها الآن من غير رجوع على الطرف البائع لأي سبب كان لا سيما لرداءة الأرض أو فساد في البناء أو خطأ في التعيين أو في المحتويات إلا في حالة النقص الفاحش، أو الغش أو التدليس أو غيرها من العيوب فيرجع فيها لأحكام القوانين السارية.-----

- أن يقوم الطرف البائع بكل ما هو لازم وضروري لنقل المبيع للطرف المشتري والإمتناع عن كل ما من شأنه جعل هذا الإنتقال عسيرا أو مستحيلا كما يضمن عدم التعرض للطرف المشتري في الإنتفاع بالمبيع سواء منه أو من الغير.-----

- أن يتحمل الطرف المشتري حقوق الإرتفاق مهما كان نوعها الظاهرة أو الباطنة الجارية أو المتوقفة، المترتبة حاليا على المبيع أو التي ستترتب عليه في المستقبل بحكم القانون أو الموقع، كما ينتفع ويستفيد من حقوق الإرتفاق الموضوعة للمبيع كل ذلك تحت مسؤوليته الشخصية ودون الرجوع على الطرف البائع في هذا الشأن.-----

- أن يسدد من يوم تملكه للعقار المعين أعلاه المباع حاليا بموجب هذا العقد جميع الضرائب والتكاليف والرسوم وغيرها من المساهمات كيفما كانت، بحيث لا يكون الطرف البائع متبوعا أبدا في شأن ذلك.-----

- أن يسدد جميع المصاريف والحقوق والرسوم والأتعاب التوثيقية الناشئة عن هذا العقد والتي تكون تابعة له أو تنتج عنه، ما عدا السعر الخاص الذي يبقى على كاهل الطرف البائع.-----

- يلتزم الطرفان وخاصة المشتري الحالي بتطبيق كل البنود المحتواة في عقد نظام الملكية المشتركة الخاص بالمشروع العقاري المتواجد فيه العقار المباع بموجب هذا العقد وتسلم نسخة من نظام الملكية المشتركة للمشتري.-----

التمن

تم هذا البيع بعد إيجاب وقبول الطرفين بتمن أصلي قدره اثني عشرة مليون دينار جزائري (***** دج) دفع بموجب صك الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك (CNEP/BANQUE)، وكالة بن مهدي رمز ***** رقم *****، المؤرخ في *****، يمثل قرض عقاري لشراء مسكن ترقيوي جماعي جاهز لدى مقاول، حسب عقد قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة، المبرم بين الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك (CNEP/BANQUE)، وكالة بن مهدي رمز **** المذكورة أعلاه، و المشتري السيد ***** المذكور أعلاه، والمحرر بتاريخ *****، تحت رقم ***** والمسجل بتيزي وزو بتاريخ *****، قسيمة رقم ***** وأودع الصك بحساب الزبائن المفتوح بإسم الموثقة لدى الخزينة العمومية، والتي احتفظت بخمس (5/1) ثمن البيع المقدر ***** دينار جزائري (***) دج)، والذي سيسحب من طرف المؤسسة البائعة في الأجل القانونية، وبإقي ثمن الشيك المقدر ***** ألف دينار جزائري (***** دج)، سيدفع للبائع بواسطة شيك خزينة، وبذلك تبرنت ذمة الطرف المشتري تجاه المؤسسة البائعة الممثلة من طرف مسيرها المذكور أعلاه، والمعترف بذلك.-----

التسجيل والشهر العقاري

سيسجل أصل هذا العقد بمصلحة التسجيل على يد الموثقة، كما ستشهر نسخة منه بالمحافظة العقارية المختصة، وإن ثبت من الشهادة التي تسلم إثر هذا الإجراء أن المبيع منقول برهون، أو إمتيازات أو أية تأمينات عينية أخرى فعلى البائعة العمل على رفع اليد وشطب هذا القيد خلال شهر من يوم الإبلاغ الذي يبلغ لها بموطنها المختار وعلى نفقتها.-----

التصريح بالحالة المدنية وغيرها

صرح الطرف البائع تحت طائلة العقوبات القانونية وأقسم بأنه من جنسية جزائرية خاضع لنظام القانون العام وأنه يتمتع بكامل أهليته وليس وصي لقاصر أو محجور عليه أو مكلف بوظيفة تستوجب الرهن الشرعي على الأملاك وأنه ليس محل متابعة بسبب أرباح غير شرعية أو خيانة وطنية قد تؤدي إلى مصادرة كل أو جزء من أملاكه، وأن الأملاك المباعة هنا حرة وخالية من أية ديون أو تأميمات عينية اتفاقيه أو قضائية وأنه لم يكن أبدا موضوع تصريح بالشغور سابقا ولم يحصر ضمن أملاك الدولة التي لا يجوز التنازل عنها.

الموطن

من أجل تنفيذ نصوص هذا العقد وتوابعه إختار الطرف الأول مقر الشركة المذكور أعلاه، أما الطرف الثاني إختار مقر سكناه كموطن معتادا يمكن مخاطبتهما فيه عند الاقتضاء.

المستندات

لم يسلم للطرف المشتري أي سند حتى يتسلم نسخة مشهورة من العقد الحالي بعد إتمام الإجراءات.

قراءة القوانين الجبائية والتأكدات

قبل إنهاء العقد قرأت الموثقة الممضية أسفله على الطرفين الحاضرين والمعترفين بذلك أحكام المواد 113، 119، 133، و134 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، المتعلقة بإخفاء جزء من الثمن بغرض التهرب من دفع الضرائب والرسوم المستحقة لصالح الخزينة وكذلك الغش في التصريح والغرامات والعقوبات التي يتعرضون لها كما نبهت المتعاقدين إلى خطورة محتوى المادتين 123 و127 من الأمر 66-156 مؤرخ في 08 يوليو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمكمل اللتان تحضران على الموثقة تلقي أي فائدة أو مزايا من الأطراف لقاء عقد إبرامه والعقوبة الناتجة عن ذلك.

التفويض

لقد خول الطرفان المذكوران أعلاه الموثقة الممضية أسفله للقيام بتصحيح كل الأخطاء المادية التي قد ترد في إطار تحرير هذا العقد، وكذا إضافة أية معلومات لازمة من أجل تسجيله وكذا التعديلات المطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة من أجل إشهار العقد دون حضورهم، على أن لا يمس ذلك جوهر العقد.

إثباتا لما ذكر

حرر بمكتب التوثيق ببنيزي وزو.-----
سنة ألفين و ثلاثة وعشرون وفي يوم:
و بعد التلاوة، وقع الحاضران مع الموثقة و وضعا بصمة سبابة يدهما اليسرى.-----
الموثقة

قوانين

قانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إنّ رئيس الجمهورية،

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني،
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاركة الترقية العقارية.

الفصل الأول

أحكام عامة

الفرع الأول

تعريف

المادة 3 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- **البناء :** كل عملية تشييد بنائية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

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

- **الإصلاح :** استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتعلق بالأشغال الثانوية.

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

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

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

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

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

- **التدعيم :** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنائية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

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

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

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

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

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

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

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

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

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

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

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

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

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

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

تحدد كينيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

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

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

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

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

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

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

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

المادة 13 : يمكن التصريح بالمصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها.

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

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

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

- أرهسية البناء : وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته.

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

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

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

- الاستلام المؤقت : هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

الفرع الثاني

المبادئ العامة

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

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

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

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

الفصل الثاني

مهنة المرقي العقاري

الفرع الأول

نشاط الترقية العقارية

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

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

المادة 15 : يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية :

- إنجاز الجرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

- اقتناء وتهئية الأرضيات من أجل البناء،

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنيات.

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

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

مهنة المرقي العقاري

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

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

المادة 18 : بعد مرقيا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو لتجديد العمراني قصد بيعها.

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

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

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

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

- التصب وإصدار شيك بدون رصيد،

- رشوة موظفين عموميين،

- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،

- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

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

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

تحدد كيفيات منح الاعتماد عن طريق التنظيم.

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

المادة 23 : يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وبعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجباية المطلوبة للحصول عليه.

يمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني.

تحدد كيفيات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم.

الفرع الثالث

المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري

المادة 24 : ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري

يكلف على الخصوص بما يأتي :

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية،

- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري،

- إيداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بعبارة منه و/أو يطلب من السلطات العمومية.

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

الفصل الثالث

بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان

الفرع الأول

كيفية البيع

المادة 25 : يجب أن يكون البيع من طرف المرقي

العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون.

المادة 26 : عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي

يحوك بموجب المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

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

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

المادة 27 : عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم

بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

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

يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم.

المادة 28 : عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء

من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.

المادة 29 : لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم

وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون.

المادة 30 : يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد

البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

المادة 31 : يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد

حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 32 : يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت

خلال إنجاز المشروع العقاري

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر،

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

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

وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر.

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

يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقترن خلال توقيع العقد.

يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.

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

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

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

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني التزامات المرقي

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الفرع الثالث

التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق

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

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

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

المادة 53 : يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسيير والتسييرات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسيير، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

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

الفصل الرابع

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في نشاط الترقية العقارية

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

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسييرات،

- إتمام الأشغال،

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

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

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

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

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

- الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،
- عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة،
- عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه،

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

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

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

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

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

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.

المادة 59 : يتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته والدفعات الإلزامية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.
تحدد شروط وكيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفصل الخامس

تسيير المشاريع العقارية

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

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

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

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

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

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

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

الفصل السادس

العقوبات

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

المادة 55 : يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقلين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدمى في صلب النص "صندوق الضمان".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تحدد كيميائيات تطبيق هذا المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

معاينة المخالفات

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

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

المادة 68 : يوقع المحضر من طرف العون الذي عين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة.

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

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

الفرع الثالث

العقوبات الجزائية

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

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

الفرع الأول

العقوبات الإدارية

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

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

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

* في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،

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

- السحب النهائي للاعتماد :

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

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

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

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

- السحب التلقائي للاعتماد :

* في حالة وفاة المرقي العقاري،

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

* إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

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

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

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

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

الفصل السابع

أحكام نهائية

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

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

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

المادة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

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

عبد العزيز بوتفليقة

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

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

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

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

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

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

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