

المُرقي العقاري كفاعل في تجسيد ضوابط نشاط الترقية العقارية

The Real Estate Promoter as an Actor in the Embodiment of the Real Estate Promotion Activity

مكيديش أحلام غانية^{1*} عباسي محمد حبيب²

¹جامعة طاهري محمد- بشار؛ الجزائر

²جامعة طاهري محمد- بشار؛ الجزائر

تاريخ الاستلام: 2023/03/05 تاريخ القبول: 2023/07/17 تاريخ النشر: 2024/03/01

ملخص:

تتناول هذه الدراسة الآليات المتعلقة بضبط نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مستعرضة تأثيرها على تنظيم هذا المجال، خاصة في ظل التطورات الحالية في قطاع السكن. يتم التركيز على مفهوم الترقية العقارية ودور المُرقي العقاري كمحور أساسي لتنظيم هذا النشاط. يتم تحليل الشروط المؤهلة للحصول على صفة المُرقي العقاري والالتزامات الملقاة على عاتقه. على الرغم من التشريعات الرامية للتحكم في نشاط الترقية العقارية، إلا أن التجاوزات لا تزال مستمرة ومتأصلة في الواقع.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية؛ المُرقي العقاري؛ التوجه القانوني؛ الالتزامات؛ الواقع العملي.

Abstract:

This study addresses the mechanisms related to regulating real estate development activities in Algeria, examining their impact on organizing this field, especially given the current developments in the housing sector. The focus is on the concept of real estate development and the role of the real estate developer as a fundamental axis for organizing this activity. The qualifications required to obtain the status of a real estate developer and the responsibilities imposed on them are analyzed. Despite legislative efforts aimed at controlling real estate development activities, violations persist and are deeply rooted in reality.

Keywords: property promotion; property developer; legal trend.

* المؤلف المراسل (مخبر القانون و التنمية).

مقدمة:

تبدل الدولة جهود حثيثة في السعي لحل أزمة السكن التي تظل هاجسا أرق ويؤرق الحكومات المتعاقبة، نظرا لتأثيرها على عدة نواحي خاصة الأمنية والاجتماعية والعمرانية، فأصبحت الحركات الاحتجاجية للمطالبة بالسكن ظاهرة مألوفة، تتحول أحيانا إلى أعمال عنف. كما أن من آثار هذه الأزمة الانتشار اللافت للانتباه لأحياء الصفيح التي أصبحت بدورها بؤرة أساسية لعدة آفات اجتماعية، علاوة على تشويهها لل عمران وإضرارها بالبيئة. ولغرض حل هذه الأزمة كان لزاما على السلطات العمومية أن تعمل على خلق سوق عقاري ديناميكي، ومن أجل ذلك وظفت مبالغ مالية ضخمة في إطار مخططات تنمية¹، وأوجدت أطر قانونية جديدة تسمح للمتعاملين الخواص المحترفين في المشاركة في خلق السوق العقاري المنشود بعد أن كان ذلك في فترة سابقة حكرا على مؤسسات عمومية اقتصادية. وبالنظر إلى أن هذا الوضع الجديد خلق علاقات تعاقدية غير متكافئة بين مترشح للتملك ضعيف المركز ومتعامل محترف وقوي عمد المشرع إلى سن عدة قوانين تهدف إلى تنظيم هذه العلاقة لغرض ضمان حقوق المترشح لاكتساب ملكية العقار السكني من جهة، ومن جهة أخرى تسهيل عمليات تمويل البناء على المربي العقاري، وقام بتحسين هذه القوانين كلما بينت التجارب قصورها في تحديد الهدف المنشود. فبعد أن أصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 ماضي في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري يقام بإلغائه بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وذلك بسبب تزايد حالات إخلال المقيمين العقاريين بالتزاماتهم التعاقدية بالشكل الذي ألحق أضرارا جماعية كبيرة بالنسبة للمترشحين للتملك.

¹ - عرف البرنامج الخماسي 2004-2009 تخصيص الدولة لغلاف مالي قدره 1550 مليار دينار من مجموع الاستثمارات المقدرة ب 8705 مليار دينار، في حين تم تخصيص 3700 مليار دينار من مجموع خلاف مالي بلغ 21214 مليار دينار خلال المخطط الخماسي 2010-2014- نقلا عن محمد لمين هيشور، قراءة سوسيو-تاريخية لقطاع السكن في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25 / 2017، ص 230.

وبالفعل فإن الممارسة القضائية¹ اليومية على مستوى التراب الوطني أثبتت أن أعدادا كبيرة من المترشحين لاكتساب سكنات في إطار قوانين الترقية العقارية هضمت حقوقهم وهو الأمر الذي يضطرهم بطريقة تلقائية إلى رفع شكاوى جزائية مؤسسية على جرم النصب والاحتيال وخيانة الأمانة، والتي تنتهي في الغالب بأحكام إدانة سالبة للحرية ضد المرقين الجانحين، غير أنها لا تمكن الضحايا إلا من الحصول على تعويضات عن الضرر اللاحق بهم دون أن تضمن لهم الحصول على ملكية السكن الذي هو هدفهم الأساسي.

وتأسيسا على ذلك، تراءى لنا من خلال هذه الورقة البحثية الخوض والبحث في مكانة الآليات المنظمة ل الترقية العقارية، وذلك في سياق الإشكالية المبلورة في التساؤل الآتي:
إلى أي مدى أسهمت القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية في ضبط هذا المجال خصوصا في ظل التطورات التي يشهدها قطاع السكن؟

وبغية الإجابة على التساؤل المطروح، حاولنا التطرق لمختلف الجوانب التي تخص نشاط الترقية العقارية، حيث تطرقنا في المحور الأول من هذه الدراسة إلى مفهوم نشاط الترقية العقارية، في حين تناولنا في المحور الثاني الطبيعة القانونية لمهنة المرقى العقاري و شروط ممارستها.

المحور الأول: مفهوم الترقية العقارية.

يعتبر نشاط الترقية العقارية العنصر الأساسي في تنفيذ الاستراتيجية الوطنية للسكن والقضاء على السكنات غير القانونية، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري إلى سن عدة قوانين تهدف إلى تنظيم مجال الترقية العقارية، سواء من حيث الممارسين لهذه المهنة والتزاماتهم، أو من حيث حقوق وواجبات المترشحين للملكية، وهذا قصد مواجهة الطلبات المتزايدة على السكن بفعل النمو الديمغرافي المتزايد.

¹ -شهد القضاء العديد من الدعاوى في هذا الشأن منها ما يتعلق بالمرقى العقاري عندما يأخذ التسبيقات من المقتنين ويترك المشروع متوقفا، أو عندما يوعد ببيع الشقة الواحدة لأكثر من مقتنين ومثل هذه القضايا "تستغرق إجراءات التقاضي فيها سنوات عديدة- مأخوذ من الموقع الإلكتروني: <https://www.djazairiss.com/aps/414434>، شوهد بتاريخ: 2022/06/02.

وقصد تسليط الضوء على المفهوم العام للترقية العقارية سنتعرض إلى تعريف الترقية العقارية (أولاً)، إلى جانب إبراز الأهداف التي تسعى الترقية العقارية إلى تحقيقها (ثانياً).

أولاً: تعريف الترقية العقارية.

سنحاول في هذا المضمرة التعرض لتعريف نشاط الترقية العقارية سواء من الناحية التشريعية، أو الفقهية، وذلك على الشكل التالي:

1-التعريف التشريعي للترقية العقارية:

سنتطرق تحت هذا العنوان إلى تعريفات تشريعية مختلفة للترقية العقارية ، بداية بتعريف التشريع الجزائري، ثم التشريع الفرنسي، ثم التشريع القطري و الاماراتي .لما في ذلك من اختلافات يتعين التركيز عليها .

أ-في التشريع الجزائري:

نظم المشرع الجزائري الترقية العقارية من خلال مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية المرافقة لها، ولعل أهمها القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي ساق فيه المشرع تعريفات لجملة من المفاهيم على رأسها المقصود بالنشاط العقاري والمتعاملين العقاريين. بالإضافة إلى ما حملته نصوص قانونية أخرى في هذا الشأن، وفق الآتي:

وكان قبل ذلك نشاط الترقية العقارية يعرف في المادة 02 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية¹ على أنه: "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتمثل هذه الترقية العقارية التي تتكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعة عمارات تستعمل أساساً للسكن وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقوم على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهنية أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد، ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجيات العائلية الذاتية أو للبيع أو للإيجار".

¹ المادة 02 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 والمتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10.

كما عرفها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون رقم 11-04 بأنها: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الاستعمال السكني أو لإيواء نشاط حربي أو صناعي أو تجاري"¹. ومن الملاحظ أن هذه المادة عرفت النشاط العقاري وليست الترقية العقارية، وذلك راجع لخطأ في التفسير أو الترجمة، على اعتبار أن النص العربي عرفها على أساس النشاط العقاري بينما النص الفرنسي² عرفها على أساس نشاط الترقية العقارية³.

ب- في التشريع المقارن:

نتعرض في هذا السياق إلى التعريف الذي جاء به المشرع الفرنسي، نظرا لتأثيره على التشريع الجزائري، وكذا موقف التشريع في كل من قطر والإمارات، ترتيبا على التطور الحاصل والقفزة النوعية في المجال العقاري والسياسات الحديثة المنتهجة في مجال الاسكان.

فبخصوص المشرع الفرنسي يمكن القول بأنه لم يعرف الترقية العقارية كنشاط بل عرفها على أساس عقد الترقية العقارية حيث نصت المادة 1831-1 من القانون المدني الفرنسي على ما يلي:⁴

"Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs".

ومن ثم فالترقية العقارية وفق توجه المشرع الفرنسي تتجلى في كونها عقد يتعهد بمقتضاه شخص يدعى المربي العقاري على اتمام برنامج البناء واحد أو عدة برامج مقابل أجر متفق عليه

¹ المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ماضي في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14.

² Art. 2. L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

³ او محمد حياة، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04"، (مذكرة ماجستير في القانون)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2015، ص 16.

⁴ Article 1831-1 Modifié par Loi n°78-12 du 4 janvier 1978 - art. 5 () JORF 5 janvier 1978 en vigueur le 1er janvier 1979, Disponible au: <https://www.legifrance.gouv.fr/...le 02/06/2022>.

كما يدخل ضمن عقد الترقية العقارية كل أو جزء من العمليات القانونية والإدارية والمالية التي تساهم في نفس الغرض.

أما بالنسبة للمشرع القطري فقد ورد تعريف لهذا النشاط تحت مسمى التطوير العقاري، وذلك ضمن " القانون رقم 06 لسنة 2014 المتعلق بتنظيم التطوير العقاري " ¹ حيث عرف بأنه هذا النشاط بأنه: "أعمال تشييد متعددة الطوابق أو مجمعات سكنية أو تجارية بهدف بيع وحداتها المفزة على الخارطة ". وبخصوص القانون الإماراتي (الخاص بإمارة دبي) الصادر في 06 ماي 2007 والمتعلق بالتطوير العقاري فعرفه بأنه: " مشاريع تشييد البنايات المتعددة الطوابق أو المجمعات للأغراض السكنية أو التجارية" ².

وعليه، يلاحظ أن توجه المشرعين القطري ونظيره الإماراتي يذهب إلى اعتبار الترقية العقارية نشاط يتجسد في صور تشييد متعددة، عكس ما ساقه المشرع الفرنسي الذي يميل إلى اعتبارها عقداً.

2- التعريف الفقهي للترقية العقارية:

حاول الفقه وضع تعاريف خاصة بالترقية العقارية، في هذا الإطار تم تعريفها على أنها: "مبادرة يقوم بها شخص طبيعي أو معنوي يسمى مرقى عقاري، من خلال تكفله بمجموع العمليات القانونية والمالية والإدارية اللازمة للقيام بالمشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة وإدارة هذه المشاريع وتسييرها" ³.

¹ القانون رقم 06 لسنة 2014 القطري المؤرخ في 11 مارس 2014، المتعلق بتنظيم التطوير العقاري القطري، ج.ر عدد 06، لسنة 2014.

² القانون رقم 08 لسنة 2007 الصادر في 06 ماي 2007، المتعلق بحسابات ضمان التطوير العقاري في إمارة دبي، ج.ر، عدد 323، لسنة 2007.

³ نوي عقيلة، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية، في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 19، (جوان 2018)، ص770.

كما عرف هذا النشاط أيضا على أنه: "عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية المرتبطة بتحقيق وإدارة المشاريع المتعلقة بالبناء وتهيئة الأرضيات الموجهة للبناء والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة وتدعيم البنايات بغرض بيعها أو تأجيرها أو لتلبية الحاجات الخاصة"¹.

وعليه، يمكن تعريف مهنة الترقية العقارية بأنها كل نشاط يقوم به المرقي العقاري بمقابل مادي قصد القيام بعمليات عقارية محددة قانونا، تسعى لإنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجيات الخاصة.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن المادة 15 من القانون رقم 04-11 حددت العمليات التي يشملها مجال الترقية العقارية، والتي تتمثل في:

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات
- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.
- تجديد أو إعادة تأهيل أو هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

ثانيا: أهداف الترقية العقارية.

بالرجوع إلى المادة 10/3 من القانون رقم 04-11 يتضح أن الهدف الأساسي للترقية العقارية هو القيام بإدارة المشاريع العقارية، وفي ذلك أكدت المادة 9/30 من نفس القانون على أن المشروع العقاري هو: "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار".

وتأسيسا على ذلك، فإن نشاطات الترقية العقارية تتمثل في:

1. عمليات البناء و التهيئة: بالرجوع إلى المادة 03 من القانون رقم 04-11 فإن البناء يقصد به: "كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"؛ كما يقصد به أيضا حسب "المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على أنها: "كل بناية أو منشأة

¹ نوي عقيلة، "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري"، (اطروحة دكتوراه في القانون)، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الموسم الجامعي 2017-2018، ص 46.

يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو التقليدي أو الفلاحي أو الخدمات¹.

أما فقها فالبناء هو: "أحد أوجه الملكية العقارية يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة، سواء تم البناء على الأرض أو في باطنها"². فعمليات البناء هي كل نشاط يقوم به الشخص سواء يدويا أو باستعمال وسائل تقنية أو تكنولوجية قصد تشييد بنايات موجهة للسكن أو موجهة لممارسة مختلف الأنشطة، ومثال ذلك "بناء المحلات التجارية، بناء المصانع والمعامل أو البناء الموجه للاستغلال الفلاحي"³.

أما التهيئة فتتمثل في كل عمليات إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة، بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، هذا ما أكدته المادة 2/3 من القانون رقم 04-11. ويقصد بعمليات التهيئة ربط البنايات بمختلف الشبكات الضرورية اللازمة لحياة الأفراد، كشبكات الماء الشروب، شبكات الغاز والكهرباء، شبكات النقل، وكذلك مكبات النفايات... كما يمكن إضافة شبكات تهيئة كانت تعتبر ثانوية لكنها تكتسب أهمية في الوقت الحالي نظرا لمتطلبات الحياة العصرية، كشبكات الهاتف وشبكات الانترنت...

2. عمليات الإصلاح و إعادة التأهيل: تتمثل عمليات الإصلاح في ترقية وتصليح البناء الذي تعرض إلى أضرار نتيجة عوامل خارجية ويكون المرقي العقاري ملتزما بالإصلاحات في حالة تأجير البنايات، باعتباره مالكا للعقار، وفقا للقواعد العامة المحددة في القانون المدني، وفي حالة بيعه فإنه يلتزم بالإصلاح لمدة سنتين وفقا لنص المادة 62 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

¹ المادة 02 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج. ر عدد 44.

² عربي باي يزيد، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير"، (أطروحة دكتوراه في القانون)، تخصص قانون عقاري،

كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، الموسم الجامعي 2014/2015، ص24

³ قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، (الجزائر: دار هوم، 2019)، ص60.

وتتمثل هذه الإصلاحات حسب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية في الجزء الخاص بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له¹ في:

- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء

- تلبس الواجهات؛

- إصلاح وصيانة المواسير وصرف مياه الأمطار والمساح وميازيب تفرغ النفايات؛

- فك المصاعد وصيانتها وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها؛

- إصلاح بوابات الدخول والأبواب والسلالم وأقفاس السلالم وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها.

و يقصد بإعادة التأهيل كل عملية تدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال (المادة 06/3 من القانون رقم 11-04).

بمعنى آخر، التأهيل هو الحفاظ على البنايات مع السعي إلى تحديثها ومواكبتها للتطورات العمرانية والتكنولوجية، يدخل ضمنه "استخدام المبنى في وظيفة جديدة مشابهة للوظيفة القديمة دون إجراء تعديل في مبانيه مع القيام بعمليات التأهيل اللازمة"². وهذا الطرح ذهب إلى الأستاذة ميسون محي بأنه: « إيجاد وظيفة جديدة للمبنى تحقق استمرار الحفاظ عليه عن طريق إدخال تغييرات عليه، أو إضافة بسيطة لتأهيله لوظيفته الجديدة، وذلك قصد مواكبة التطور العصري

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 14.

² حاتم توفيق احمد، "إعادة تأهيل وتوظيف الأثار المعمارية للحفاظ عليها من عوامل التلف"، مجلة International design Journal، العدد 01، (جانفي 2022)، ص 266.

للاستعمالات الجديدة (New uses) عند انتفاء الحاجة إلى الاستعمالات القديمة (Old uses) «¹ .

3. الترميم والتجديد العمراني: يقصد بالترميم العقاري كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، فهو يسعى لحماية الممتلكات الثقافية العقارية والمتمثلة في المعالم التاريخية المواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية². فالترميم هو النشاط الذي بموجبه يتم "استعادة بعض الخصائص التي كانت قائمة في فترة زمنية محددة عن طريق إعادة بناء عنصر تراثي، بإعادة التشكيل باستخدام بقايا الأجزاء الأصلية أو استخدام مواد جديدة بشرط أن تكون بنفس الشكل والخصائص السابقة"³

وعلى عكس الترميم العقاري فان التجديد العمراني هوكل عملية مادية ، تتم دون تغيير الطابع والنسيج العمراني للحي الموجود، تغييرا جذريا مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس المكان القديمة تماشيا مع متطلبات العصر العمرانية والتكنولوجية عن طريق هدم البنيان القديم وتعويضه بأخر جديد وعصري. فالتجديد العمراني أو الحضري هو: "تغيير فيزيائي في المباني لجذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية وفقا للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع"⁴.

المحور الثاني: الطبيعة القانونية لمهنة المرفقي العقاري و شروط ممارستها .

تعتبر مهنة المرفقي العقاري الركيزة الأساسية في الترقية العقارية، حدد القانون رقم 11-04 الأعمال التي يمارسها في إطار مهنته ، بالإضافة إلى شروط الانتساب إليها. كما أشار أيضا إلى أصناف الممارسين لهذه المهنة، كون منح صفة المرفقي العقاري أو المتعامل في مجال الترقية العقارية

¹ ميسون محي هلال السرحان، "إعادة تأهيل المنشآت وتحديثها"، مجلة الهندسة والتكنولوجيا، العدد 06، (العراق: 2008)، ص 01.

² المادة 4/03 من القانون رقم 11-04.

³ خلف الله بوجمعة، حماية التراث العمراني والمعماري، (الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2019)، ص 78.

⁴ سلامة طابع العساسفة، "التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك الأردن"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، مجلد 23، ع 02، 2007، ص 242.

لأشخاص غير مؤهلين قد ينجر عنه آثار سلبية، سواء بالنسبة لنوعية البناء أو لحقوق المترشحين للاكتساب. ومن هذا المنطلق يتبادر للذهن التساؤل حول الطبيعة القانونية لمهنة المرقى العقاري (أولا)، وكذا شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري (ثانيا).

أولا: الطبيعة القانونية لمهنة المرقى العقاري.

سنتعرض تحت هذا العنوان إلى تعريف مهنة المرقى العقاري وإبراز أصناف المرقين العقاريين (1) ثم المدى اكتسابه لصفة التاجر(2).

1: تعريف مهنة المرقى العقاري:

لم يشر القانون رقم 04-11 وعلى غرار تشريعات المقارنة¹ إلى تعريف دقيق لمهنة المرقى العقاري بل اكتفى في نص المادتين 17 و18 بتحديد الأعمال التي يختص بها هذا الأخير، والمتمثلة في:

تنسيق العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل.

تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري.

تسيير المشروع العقاري.

ترقية الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني الموجهة للبيع.

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹ عرفت المرقى العقاري بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية".

¹ - ذهب المشرع الفرنسي في تعريفه للمرقى العقاري من خلال المادة 2-1831 من القانون المدني إلى ما يلي " يتكفل المتعامل العقاري في مواجهة رب العمل بأن يباشر بواسطة الغير، في مقابل شيء متفق عليه وعن طريق إبرام عقود إجارة عمل أو عقود مقاوله بتحقيق مشروع تشييد بناء أو أكثر، كما أنه يباشر أيضا بنفسه أو بواسطة الغير ولقاء اجر متفق عليه أو بعض العمليات القانونية والإدارية والمالية اللازمة لذات الغرض" - نقلا عن منصورى نادية، الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، الموسم الجامعي 2001-2002، ص32.

كما يعرف أيضا بكونه: "الوكيل الاقتصادي الذي يتولى تحقيق بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية العقارية"².

ويطلق "لفظ المتعامل العقاري أو المرقي العقاري" على كل قائم بتشديد مباني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد مبان ويشرف على عملية البناء، مع جميع ما يترتب على ذلك من أعمال إدارية وقانونية وتسليم المباني إلى أصحاب المشروع وبيعها"³. وحددت المادة 19 من القانون رقم 04-11 الأشخاص المخول لهم ممارسة مهنة الترقية العقارية والمتمثلين في الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المؤهلين للقيام بأعمال التجارة. وأضافت المادة 06 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية الهيئات والأشخاص المخولين بممارسة مهنة الترقية العقارية وهم:

-الجماعات المحلية.

-المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي.

-الخواص القائمون بالبناء الذاتي (فردى ام منتظمين في تعاونيات عقارية).

-الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص.

وتماشيا مع ما تم ذكره يمكن تقسيم مهنة المرقي العقاري إلى صنفين، الأول مرقي عقاري عام والثاني مرقي عقاري خاص، فالمرقي العقاري العام هو الشخص المعنوي العام الذي يمارس نشاط الترقية العقارية، ويتمثل في الجماعات المحلية والمؤسسات والمقاولات العمومية ونذكر منها:

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي

العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر عدد 11.

² حميد نادية، "النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، مجلد 03، عدد 01، (جامعة ابن باديس مستغام، 2015)، ص78.

³ دبار محمد امين، "الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم"، (أطروحة دكتوراه)، كلية الحقوق جيلالي ليايس سيدي بلعباس، 2020-2021، ص38.

- ديوان الترقية والتسيير العقاري *O.P.G.I*¹،
 -المؤسسة الوطنية للترقية العقارية *E.N.P.I*²،
 -الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره *A.A.D.L*³،

أما الصنف الثاني من المرقيين العقاريين فيتمثل في المرقي العقاري الخاص أو المتعامل الخاص والذي لم يتم تعريفه، حيث اعتبرت المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 أن المتعامل الخاص هو كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، مكتسب لصفة التاجر يقوم بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاته الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

أما القانون رقم 11-04 فقد اعتبر من خلال المادة 16 منه أن كل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة يسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية.

من الناحية الفقهية، عرف المرقي العقاري الخاص بأنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقار"⁴.

¹ لتفاصيل أكثر حول هذه المؤسسة والمهام المسندة إليها، ينظر، المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 05 نوفمبر 1985، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-93 (المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 46؛ المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 29 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 25.

² لتفاصيل أكثر حول هذه المؤسسة والمهام المسندة إليها، ينظر، عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 31؛ دبار محمد امين، المرجع السابق، ص 28.

³ لتفاصيل أكثر حول هذه المؤسسة والمهام المسندة إليها، ينظر، المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتعلق بإحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. ج.ر عدد 25.

⁴ حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، ونطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بها، دراسة مقارنة في القانون المدني، (مصر: دار المعارف، 1987)، ص 200.

2. اكتساب المرقي العقاري لصفة التاجر : باعتبار مهنة الترقية العقارية عملا تجاريا بحسب الموضوع، وفقا لمقتضيات القانون التجاري¹ وتبعاً لذلك، ألزمت المادة 19 من نفس القانون التسجيل في السجل التجاري لكل شخص طبيعي يمارس أعمالاً تجارية داخل الجزائر، وكذلك كل شخص معنوي مقره بالجزائر أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت، وبالتالي يعد لزاماً على طالب الانتساب إلى هذه المهنة الحصول على سجل تجاري قبل ممارسته لهذا النشاط.

حددت "المادتين 07 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111"² إجراءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري بالنسبة للأشخاص الطبيعية والمعنوية، بالنسبة للشخص الطبيعي عليه التقدم بطلب مضمي ومحمر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري؛ إثبات وجود محل يسمح بممارسة النشاط التجاري (عقد الملكية، امتياز...).

أما بالنسبة للشخص المعنوي، فيتم تقديم طلب مضمي ومحمر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري مع تقديم نسخة من القانون الأساسي المتضمن تأسيس الشركة نسخة من إعلان نشر القانون الأساسي للشركة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية وإثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري.

وحتى يتسنى التقدم بطلب الحصول على مستخرج للسجل التجاري قصد ممارسة مهنة المرقي العقاري يتعين الحصول على رخصة مؤقتة لممارسة مهنة المرقي العقاري. والتي تعتبر إجراء أولياً يسمح باستكمال مراحل التسجيل الأخرى، ولا يسمح فعلياً بمزاولة النشاط³.

¹ حيث تنص المادة 02 من القانون التجاري على ما يلي: "يعد عملاً تجارياً بحسب موضوعه... كل مقاول للبناء أو الحفر أو لتمهيد الأرض...". القانون رقم 05-02 مؤرخ في 6 فبراير سنة 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري. ج.ر عدد 11.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015 الذي يحدد إجراءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري. ج.ر عدد 24.

³ المادة 25 من "القانون 04-08 المؤرخ في 04 غشت 2008 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية. ج.ر عدد 52.

ثانيا: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري.

يكتسب المرقي العقاري العام صفة المرقي العقاري آليا بمجرد صدور النص القانوني الذي يسمح بهذا النشاط وينظمه، أما المرقي العقاري الخاص فلا يمكنه أن يمارس نشاط الترقية العقارية دون حصوله على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري، وكذلك التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وذلك على الشكل التالي:

1. الحصول على الاعتماد قصد ممارسة مهنة المرقي العقاري: قصد مراقبة نشاط الترقية العقارية ومنح صفة المرقي العقاري لأشخاص بعد مراقبة سوابقهم وأهليتهم، فإن القانون رقم 11-104¹ اشترط الحصول على الاعتماد وإعداد قائمة اسمية وطنية وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 12-84²، ذلك أن التجارب الميدانية السابقة لسن القانون رقم 11-04 أثبتت أن منح صفة المرقي العقاري لأشخاص غير مؤهلين، ينجر عنه عدد كبير من التجاوزات والتلاعبات بحقوق ومصالح المتعاقدين معهم، وتمثل شروط الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة الترقية العقارية في القانون رقم 11-04 في: أهلية ممارسة التجارة، التمتع بالحقوق المدنية، عدم ارتكاب إحدى المخالفات المنصوص عليها في النص 20 من القانون أعلاه³. أما المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فقد حددت شروط الحصول على الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية بتباين بين الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي وتلك المتعلقة بالشخص المعنوي:

¹ المادتين 04 و23 من القانون 11-04.

² المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ج.ر. عدد 11. المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 ج.ر. عدد 13 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243

³ والتي تتمثل فيما يلي: التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية؛ السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات؛ النصب وإصدار شيك بدون رصيد؛ رشوة موظف عمومي؛ شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي؛ الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية؛ الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهنة المشكلة في نقابات.

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي: أكد المرسوم رقم 12-84 على ضرورة ان يبلغ المرقي العقاري سن الخمس وعشرون (25) سنة على الأقل. وبذلك يكون المشرع قد شدد في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري واشترط فيها ما لم يشترطه لافي اهلية التصرفات المدنية او التصرفات التجارية. وما يستنتج من خلال تحديد السن ب25 سنة والخروج عن القواعد العامة هو انه لا يمكن ترشيد القصر لممارسة نشاط الترقية العقارية خلافا للأعمال التجارية الأخرى التي تسمح بذلك.

أما شرط الجنسية الجزائرية عرف تذبذبا ملحوظا من خلال التشريعات المتعاقبة المنظمة لمهنة المرقي العقاري، فتارة ربط ممارسة هذا النشاط بالجنسية الجزائرية، وتارة أخرى فتح المجال أمام المتعامل الأجنبي، إلا أنه حاليا تم إزالة شرط الجنسية الجزائرية بحيث أصبحت مهنة المرقي العقاري مفتوحة أمام الأجانب، وهو توجه نراه أدق وأسلم، كون غلق مجال الترقية العقارية أمام الأجانب يساهم في تعقيد الوضع المتعلق بالسياسة الإسكانية بالجزائر رغم صعوبتها، كما من شأنه إهدار فرص استثمار حقيقية يمكن أن تحقق أهدافا اقتصادية على المدى القريب والبعيد.

علاوة على ذلك، يستلزم الحصول على الاعتماد إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع العقارية، بالإضافة إلى التمتع بالحقوق المدنية، اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية و المهنية لنشاطاته وإثبات كفاءة مهنية مرتبطة بالنشاط (شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية، البناء، القانون، الاقتصاد، المالية، التجارة...). أما إذا لم تتوفر هذه الأخيرة في الطالب فيتعين عليه الاستعانة بصفة فعلية ودائمة بمسير يتوفر فيه هذا الشرط وهذا هو الغالب في ممارسي الترقية العقارية الذين غالبا ما يتوفر فيهم شرط وجود الموارد المالية ويغيب عنهم وجود الكفاءة المهنية¹.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي: حددت المادة 2/6 شروط منح الاعتماد الخاصة بالشخص المعنوي، والتي من بينها الخضوع لأحكام القانون الجزائري، إثبات وجود موارد مالية كافية

¹ ينظر في ذلك، المادتين 07 و08 من 12-84 المعدل والمتمم.

لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية، تقديم ضمانات لحسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 11-04.

2. التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

لا يمكن مباشرة نشاط الترقية العقارية مباشرة بعد الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، بل لا بد من القيد مسبقا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. إذ يعتبر التسجيل في هذا الجدول بمثابة رخصة إدارية¹ تمكن من ممارسة الرقابة من قبل الاجهزة الادارية المختصة. وهذا ما أكدته المادة 25 من القانون رقم 12-84 بقولها: "تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة...".

كما ان المادة 27 من القانون المذكور أعلاه حددت المعلومات التي يجب أن يظهرها الجدول الوطني للمرقين العقاريين بعد التسجيل، والتي تتجسد أساسا في: تعيين المرقى العقاري، مقره، رأسماله، رقم قيده في السجل التجاري، رقم تعريفه الضريبي، وثيقة بنك محل الوفاء، هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال، هوية وعنوان المسير، أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقى العقاري، المشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها، بالإضافة إلى التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.

الخاتمة :

في ختام هذه الدراسة نخلص إلى أن الترقية العقارية هي بمثابة نشاط تقني ومالي وقانوني يسعى للقضاء على أزمة السكن، من خلال الدور الرقابي الممارس في هذا المجال بما في ذلك الرقابة الممارسة على نشاط المرقى العقاري. ومما تم الوقوف عليه ضمن هذه الدراسة، هو أن المرقى العقاري يعد أحد أبرز الآليات في سبيل ضبط نشاط الترقية العقارية،

¹ نوي عقيلة، "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص62.

لذا أحيط مركزه بجملة من الشروط والقواعد، سواء من حيث التنظيم القانوني الذي يكرس ولوجه إلى هذه المهنة ويؤهله لكسب هذه صفة. أو من حيث الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري، والتي تتراوح بين التزامات تخص مرحلة قبل التعاقد وأخرى أثناء تنفيذ المشاريع العقارية. إضافة إلى الالتزامات التي تفرض عليه بغرض الضمان في مجال الترقية العقارية. إلا أنه، ورغم السعي التشريعي من خلال التعديلات التي طرأت على التشريعات النازمة للترقية العقارية بغية درء تجاوزات المرقين العقاريين والحد منها. إلا أن تلك التجاوزات مازالت مستمرة ومكرسة واقعياً. وتأسيساً على ذلك، ارتأينا إبداء بعض الاقتراحات التي نراها ذات قيمة مستقبلية في مجال ضبط نشاط الترقية العقارية، وهي على النحو التالي:

- ضرورة فتح مجال الترقية العقارية أمام المستثمرين الأجانب قصد مجابهة مشكل السكن.

- تحديد أجال قانونية قصوى لتسليم المشاريع العقارية.

- ضرورة إضافة مواد قانونية تحمي البيئة من خلال قوانين الترقية العقارية.

- وضع أجهزة رقابية على المرقين العقاريين تختص بالرقابة المالية وكذا الرقابة على

نوعية المشاريع العقارية.