

## ضبط نشاط المرقى العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن في التشريع الجزائري Regulate the private real estate promoter activity as a tool for developing the housing sector in Algerian legislation

د. لعريط لمين  
مخبر السيادة و العولمة  
كلية الحقوق – جامعة المدية  
[bm.droit98@gmail.com](mailto:bm.droit98@gmail.com)

ط.د. سعيدة دومي\*  
مخبر السيادة و العولمة  
كلية الحقوق -جامعة المدية  
[doumi.saida@univ-medea.dz](mailto:doumi.saida@univ-medea.dz)

تاريخ إرسال المقال: 2022-01-23 تاريخ قبول المقال: 2022-06-03 تاريخ نشر المقال: 2022-06-30

**الملخص:** عرف تنظيم نشاط الترقية العقارية الخاصة في الجزائر محطات قانونية مهمة، بداية بالقانون 07-86 ثم المرسوم التشريعي 03-93 وصولاً إلى القانون 04-11 المحدد للقواعد العامة لنشاط الترقية العقارية وهو القانون الساري المفعول، حيث ساهمت هذه المحطات القانونية للترقية العقارية في تبلور سياسة تبناها المشرع في القانون رقم 04-11، فقد حمل هذا القانون أهداف جعلت من نشاط الترقية العقارية محركاً إقتصادي مهم في مجال قطاع السكن، وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص من خلال وضع إطار قانوني للمهنة.

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية، المرقى العقاري، السكن، الإعتماد، السجل التجاري، عقد حفظ الحق.

**Abstract:** The regulation of private real estate promotion activity in Algeria knew an important legal stations, beginning with law no 86-07, and legislative decree no 93-03 and then Law no 11-04 defining the general rules for real estate promotion activity, which is the law in effect. These legal stations contributed to making a policy adopted by the legislator in Law no. 11-04, This law aims to make the real estate promotion activity an important economic engine in the housing sector, and this is what led the Algerian legislator to regulate the profession of private real estate promoter by setting a legal framework for the profession.

**Key words:** real estate promotion, real estate promoter, housing, commercial register, right-keeping contract.

## مقدمة:

تعد الترقية العقارية من أهم صور النشاط العقاري، لذا فقد سعى المشرع الجزائري على غرار العديد من التشريعات المقارنة الى تنظيم هذا النشاط، حيث يرتبط نشاط الترقية العقارية بمورد أساسي للإنسان و هو العقار، و بالتحديد العقار الموجه للتعيمير، فاستعمال العقار للبناء يشكل نشاطاً عقارياً أياً كانت الوجة التي سيعتعمل فيها البناء، و عليه فإن الترقية العقارية تتعلق بالتنظيم التقني والقانوني للبناء و استعمالاته و هو ما يشكل مشروعاً عقارياً قائماً بذاته، و تأخذ الترقية العقارية في الجزائر صورتين، إما ترقية عقارية عامة أو ترقية عقارية خاصة، هذه الأخيرة لم تكن معروفة في الجزائر قبل سنة 1986، فقد كان النمط السائد في الترقية العقارية هو ذلك الذي كانت تمارسه الدولة و مؤسساتها في تلك الفترة، حيث كان هذا النشاط موجهاً لإنجاز المحلات ذات الطابع السكني بالدرجة الأولى، و تحمل الدولة على عاتقها تكاليف إنجاز هذه المشاريع دون تدخل الخواص، و ذلك في ظل فلسفة التوجه الاقتصادي الاشتراكي الذي تبنته الدولة بموجب دستور 1976، القائم على فكرة تدخل الدولة و الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج.

غير أنه بعد الأزمة الاقتصادية التي عرفها العالم بشكل عام و الجزائر بشكل خاص منتصف الثمانينات، و التي أدت الى تدهور أسعار البترول، تم تجميد العديد من المشاريع العقارية، و لتدارك الأزمة أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 86-07، و الذي يعتبر أول نص فتح المجال للترقية العقارية الخاصة، و الذي تلاه فيما بعد نصوص قانونية أخرى كان آخرها القانون رقم 11-04، الذي أعطى نفس جديد للنشاط الترقية العقارية من خلال إضفاء الطابع الإستثماري لهذا النشاط، و الإهتمام بشكل أكبر بالشخص المكلف بهذا النشاط، و بالتالي فإن دراسة هذا الموضوع لا تخلو من الأهمية، و هذا راجع لأهمية النشاط في قطاع السكن على الخصوص، بحيث أصبح يشكل محركاً اقتصادياً منافساً لباقي النشاطات الأخرى، لذا نهدف من خلال هذه الدراسة الى تسليط الضوء على الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية الخاصة بالتحليل و المناقشة لاستخراج أهم النتائج القانونية و تفسيرها.

ومنه نطرح الإشكالية التالية: ماهي الآليات التي إعتمدها المشرع الجزائري لضبط نشاط المرفقي العقاري الخاص بغرض تفعيل دوره الإقتصادي و الإجتماعي لا سيما في تنمية قطاع السكن؟

في سبيل الإجابة على الإشكالية المطروحة و الإحاطة بكل جوانب الدراسة إعتمدنا خطوات المنهج الوصفي و التحليلي، بالإضافة الى إجراء عملية مقارنة لبعض الأحكام كلما اقتضت الضرورة ذلك.

وقد تم تقسيم الموضوع الى مبحثين، بحيث خصصنا المبحث الأول للحديث عن التطور التشريعي والتنظيمي لهذا النشاط، و تناولنا في المبحث الثاني الضوابط

المتعلقة بمهنة المرقي العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن، أما المبحث الثالث فتطرقنا فيه إلى تنظيم عقود البيع و الإيجار الترقية كأداة لتنمية هذا القطاع.

**المبحث الأول: التطور التشريعي و التنظيمي لنشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر**  
نظم المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية عبر ثلاث مراحل كان أولها القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية<sup>(1)</sup>، ثم المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية<sup>(2)</sup>، وأخيراً بموجب القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(3)</sup>، وعليه سيتم تخصيص المطلب الأول لأحكام الترقية العقارية الخاصة قبل صدور القانون 04-11، أما المطلب الثاني فنخصه للترقية العقارية الخاصة في ظل القانون رقم 04-11 .

**المطلب الأول: الترقية العقارية الخاصة قبل صدور القانون 04-11**  
سننترق في هذا المطلب إلى الترقية العقارية الخاصة في ظل القانون 07-86 ( فرع أول)، ثم نتعرض للترقية العقارية الخاصة في ظل المرسوم التشريعي 03-93 ( فرع ثاني).

**الفرع الأول: الترقية العقارية الخاصة في ظل القانون رقم 07-86**  
يعتبر القانون 07-86 الميلاد التشريعي الحقيقي للترقية العقارية الخاصة، بعدما كان هذا النشاط محتكراً من طرف الدولة و مؤسساتها لفترة معتبرة من الزمن، حيث يعتبر الهدف الأساسي من الترقية العقارية وفقاً لهذا القانون، هو تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتكثيف هذه الترقية حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساساً، و بصفة ثانوية تشمل محلات ذات طابع مهني و تجاري، ويمكن تخصيص العمارات أو مجموعة العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية أو للبيع أو الإيجار<sup>(4)</sup>.  
ولكن التوجه الإقتصادي الإشتراكي الذي كان سائداً في تلك الفترة، كان يلقي بظلاله على أحكام هذا القانون مما جعله يُنتقد و بشدة من عديد الجوانب، يمكن أن نشير إلى أهمها فيما يلي:

- إستحواذ البلديات على جميع العمليات المتعلقة بإنجاز السكنات، الأمر الذي قَرَم من دور المرقي العقاري الخاص، بل وجعله مقيد بدفتر الشروط الذي تعدّه البلدية حول

1- القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 لسنة 1986.  
2- المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 لسنة 1993.

3- القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17/04/2011، المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2011.

4- المادة 02 من القانون رقم 07-86، المرجع السابق.

العمليات التي يقرها المجلس الشعبي البلدي، و يبقى على المرقي العقاري فقط التقدم للإكتتاب في إنجاز إحدى هذه المشاريع<sup>(5)</sup>.

- جعل المشرع نشاط الترقية العقارية المنجز من طرف الخواص، عبارة عن عمل مدني و ليس تجاري<sup>(6)</sup> و بذلك يكون المشرع قد قضى على فكرة التنافس و روح الإستثمار في هذا النشاط.

- حصر هذا القانون إنجاز مشاريع الترقية العقارية في المحلات السكنية و استثناءً يمكن أن تنجز محلات ذات طابع مهني و تجاري، و هو ما سمح بتحويل العديد من المحلات ذات الإستعمال السكني بشكل غير مشروع عن وجهتها، في ظل الحاجة لمحلات ذات استعمال مهني و تجاري<sup>(7)</sup>.

- جعل هذا القانون المحلات المنجزة موجهة بشكل أساسي للبيع و بشكل إستثنائي للإيجار، كما سمح للمقتني حجز مسكنه عن طريق عقد حفظ الحق<sup>(8)</sup>.

- إحتكار الدولة لمواد البناء في تلك الفترة، و كذلك إمتناع البنوك عن منح القروض اللازمة لتمويل مشاريع الترقية العقارية بسبب عدم كفاية الضمانات المقدمة من طرف المكتتبين، حيث كانت الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والإحتياط هما الممول الوحيد لهذه المشاريع<sup>(9)</sup>.

يمكن القول على ضوء ما تقدم ذكره، أن المشرع أبدى محاولة لفتح المجال أمام الترقية العقارية الخاصة، غير أن القيود التي فرضت على المرقي الخاص، أدت إلى بقاء المرقي العقاري العام مهيمناً على هذا النشاط، مما دفع بالمشرع الى إلغاء القانون رقم 07-86 بعدما أثبت محدوديته و قصوره.

### الفرع الثاني: الترقية العقارية الخاصة في ظل المرسوم التشريعي 03-93

أمام القصور الذي شهده القانون رقم 07-86 جاء المشرع الجزائري بالمرسوم التشريعي 03-93 لاستدراك النقص الذي وقع فيه القانون السابق له، خاصة وأن الجزائر دخلت مرحلة جديدة بموجب دستور 1989<sup>(10)</sup> ، والذي تخلى المشرع بموجبه عن

<sup>5</sup> - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 04/02/1986، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والنموذج لعقد حفظ الحق، ج ر عدد 10 لسنة 1986.

<sup>6</sup> - المادة 13 من القانون رقم 07-86 ، المرجع السابق.

<sup>7</sup> - مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015-2016، ص 62

<sup>8</sup> - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية ( دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 42

<sup>9</sup> - محمد يوسف، "الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر"، مجلة العلوم القانونية والإدارية والمالية، جامعة حمه لخضر- الوادي، المجلد 01، العدد 01، 2017، ص 53.

<sup>10</sup> - الأمر الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28-02-1989 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر العدد 09، لسنة 1989.

النظام الإشتراكي، و صاحب ذلك ثورة تشريعية مسّت كل القطاعات بما فيها نشاط الترقية العقارية، مما شجع على المبادرة الخاصة و خلق المناخ الإستثماري. فقد عرّف المشرع الترقية العقارية بموجب هذا المرسوم بقوله: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون الترقية العقارية محال ذات استعمال سكني أو محال لإيواء نشاط مهني أو صناعي أو تجاري"<sup>(11)</sup> الملاحظ أن المشرع وقع في خلط في استعمال المصطلحات، فقد استعمل مصطلح النشاط العقاري هذا الأخير الذي يعتبر أوسع مجالاً من الترقية العقارية التي هي جزء منه<sup>(12)</sup>، و ذلك راجع لخطأ في ترجمة النص الفرنسي والذي كان يستعمل عبارة « l'activité de la promotion immobilière » و معناه نشاط الترقية العقارية و ليس النشاط العقاري.

من أهم الأحكام التي ميزت هذا المرسوم و التي جعلته يختلف عن سابقه، نجد ما يلي:

- إضفاء الصفة التجارية على عمل الترقية العقارية.
  - غلّ يد البلدية عن التدخل في هذا النشاط من خلال إلغاء دفتر الشروط التي كانت تعدّه، و الذي كان يشكل ورقة ضغط على المرقّي العقاري الخاص<sup>(13)</sup>.
  - إستحداث تقنيات ترقيوية لم تكن معروفة في القانون السابق، و يتعلق الأمر بعقد البيع بناءً على التصاميم للتعامل مع العقار في طور الإنجاز<sup>(14)</sup>.
  - فتح هذا المرسوم المجال لإنجاز محلات لأغراض إيجارية، و قد صاحب ذلك تعديلات مهمة في أحكام الإيجار، لا سيما منها إلغاء حق البقاء و التعويض الإستحقاقي بالنسبة لإيجار المحلات التجارية<sup>(15)</sup>.
- لكن رغم القفزة النوعية التي أحدثها المرسوم التشريعي رقم 93-03، غير أنه أغفل جوانب مهمة تتعلق بتنظيم مهنة المرقّي العقاري، الأمر الذي فتح الباب على مصرعيه للغش و التلاعب، يضاف ذلك سوء الوضعية الإقتصادية و الأمنية التي شهدتها الجزائر آنذاك، و هو ما أسفر عن العديد من المشاكل القانونية التي أثبتت قصور هذا المرسوم و صعوبة تطبيقه.

<sup>11</sup>- المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03، المرجع السابق

<sup>12</sup>- عقيلة نوي، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق جامعة بومرداس، المجلد 10، العدد 19، 2018، ص 770.

<sup>13</sup>- مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 65.

<sup>14</sup>- المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

<sup>15</sup>- عبد المجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة بآخر تعديل، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2018، ص 263 الى 268

كما أنه من المطبات التي وقع فيها هذا المرسوم هو غياب جهة ضمان فعلية تشكل حماية للمكاتب رغم وجود النص المنظم لها، لكن دخولها حيز التطبيق لم يكن حتى مطلع سنة 2000، و يتعلق الأمر بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الذي جعل الإنضمام إليه إختياري و ليس إجباري، مما جعل العديد من المكاتبين يقعون ضحية لهذا القانون<sup>(16)</sup>.

على العموم يمكن القول بأن المشرع أبدى هذه المرة محاولة حسنة لتنظيم نشاط الترقية العقارية و يمكن إعتبار هذا المرسوم بمثابة قانون إنتقالي كان الهدف منه التطهير من آثار الاشتراكية المترسبة.

### المطلب الثاني: الترقية العقارية الخاصة في ظل القانون 04-11

صدر القانون 04-11 المحدد للقواعد العامة لنشاط الترقية العقارية لإعطاء نفس جديد للترقية العقارية و استدراك كل الثغرات التي وقعت فيها القوانين السابقة له، و الذي ألغى بموجبه المشرع أحكام المرسوم التشريعي 03-93، و يمكن القول بأن القانون رقم 04-11 يعد أول قانون شامل لنشاط الترقية العقارية، سعى المشرع من خلاله إلى تنظيم الجوانب المترامية لهذا النشاط، بداية بضبط المهنة و تقنينها ثم تحديد علاقة المرقي العقاري مع غيره من الأجهزة الإدارية التي تتدخل بشكل مباشر أو غير مباشر في هذه العملية، و كذلك تنظيم علاقة المرقي بالمقتني، كما عرّف نشاط الترقية العقارية على أنها مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع محلات ذات استعمال سكاني أو مهني و عرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.<sup>(17)</sup>

الملاحظ من خلال ما تقدم ذكره هو أن المشرع وسع من نطاق نشاط الترقية العقارية، على عكس القوانين السابقة، ففي هذا القانون جعلها موجهة كأصل لإنجاز محلات ذات استعمال سكاني و مهني و عرضياً لإنجاز محلات ذات إستعمال حرفي و تجاري، أما المحلات ذات الطابع الصناعي فنجد أن المشرع قد أخرجها من نشاط الترقية العقارية و هذا نظرا لخضوعها لنص خاص.

كما نلاحظ أنّ تخصيص المرقي العقاري المحلات التي ينجزها لأجل البيع والإيجار يجعل من العمل عمل تجاري دون اشتراط المشرع صراحة لعنصر التكرار و الإعتياد في ممارسة هذا النشاط<sup>(18)</sup> مع الإشارة إلى أن نشاط الترقية العقارية يكون

16 - عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 769

17 - المادة 14 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

18 - نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 122

عملاً تجارياً لما يتعلق الأمر ببيع وإيجار المحلات المنجزة، ويكون عملاً مدنياً لما تكون المحلات المنجزة مخصصة للإستعمال الخاص<sup>(19)</sup>.  
خلافاً للقوانين السابقة نجد أن المشرع أضاف أعمال أخرى تدخل ضمن هذا النشاط، حيث اعتبر أن الأعمال المتعلقة بتوفير الوعاء العقاري المخصص لاستقبال المشروع وتهيئته يعد نشاط ترقية عقارية كل هذا يفسر تطلع المشرع لرؤية ترقية جديدة.

### المبحث الثاني: تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص كأداة لتنمية قطاع السكن

أضفى المشرع الجزائري على ممارسة نشاط الترقية العقارية الخاصة صفة المهنية، فأصبحت مهنة المرقى العقاري الخاص هي الآلية المعتمدة في ممارسته، لذا سنخصص هذا المبحث لتحديد مفهوم المرقى العقاري الخاص (مطلب أول)، ثم الوقوف على شروط و آثار ممارسة هذه المهنة في ضوء آخر تعديل (مطلب ثاني).

#### المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري الخاص

إستعمل المشرع في القانون رقم 07-86 تسمية " المكتتب "، و ليس المرقى العقاري كما لم يحدد تعريفاً له بل اكتفى فقط بتحديد الأشخاص التي تتولى عمليات الترقية العقارية و هم: الجماعات المحلية المؤسسات و المقاولات التي يخولها ذلك قانونها الأساسي، الخواص القائمون بالبناء الذاتي، الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص<sup>(20)</sup>، و بالتالي لا نجد تعريف للمرقى العقاري الخاص و لا الأحكام المتعلقة بمزاولة هذه المهنة.

أما في المرسوم التشريعي رقم 03-93 نجد المشرع يستعمل مصطلح " المتعامل العقاري " و ليس المرقى العقاري بنص المشرع على : " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 سابقاً متعاملاً في الترقية العقارية " <sup>(21)</sup>، أما المصطلح الذي استعمله المشرع طبقاً للنص الفرنسي هو « le promoteur immobilier »، و هو المصطلح الأصح و الذي يعني المرقى العقاري.

من خلال النص المذكور أعلاه نجد أن المشرع يعرف المرقى العقاري من خلال الأعمال التي يقوم بها و هي مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، و الأخذ بهذا المفهوم يجعل من عمل المرقى العقاري يتداخل مع أعمال أخرى

19 - بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017، ص 42.

20- المادة 06 من القانون رقم 07-86، المرجع السابق  
21- المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، المرجع السابق.

باعتبارها أيضاً تساهم في الإنجاز و التجديد و نقصد بذلك أعمال كل من المقاول و المهندس<sup>(22)</sup>.

أما القانون رقم 04-11 فهو يعتبر أول قانون نظم هذه المهنة، حيث بادر بتعريف المرقى العقاري و وحد تسميته، و قد عرفه بقوله: " يعد مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل ... قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>(23)</sup>، أما في المرسوم التنفيذي رقم 84-12<sup>(24)</sup> فقد عرفه بأنه: " يعتبر مرقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز إعتقاد و يمارس الترقية العقارية .."<sup>(25)</sup> و من التعاريف الفقهية التي أعطيت للمرقى العقاري الخاص نجد التعريف الذي وضعه الفقهاء Philippe Malinvaud و Philippe Jestaz و اللذان عرفاه على أنه: " العون الإقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية الحائزين على الملكية." <sup>(26)</sup> أما حسب الأستاذ "روجي سانت ألاري" Roger saint-ALARY فقد عرفه بالقول على أنه: " ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي (شركة الإنتاج) الذي يقوم بعملية بناء العقارات "<sup>(27)</sup>.

#### المطلب الثاني: شروط و آثار ممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص

في إطار تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفايات منح الإعتقاد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96<sup>(28)</sup>، ثم بموجب المرسوم بموجب المرسوم 19-234<sup>(29)</sup>، و بناءً على ما سبق، يمكن تحديد الشروط التي يجب أن يستوفها المرقى العقاري لاكتسابه الصفة و التي سنتناولها في الفرعين التاليين:

<sup>22</sup>- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2015-2016، ص 18.

<sup>23</sup>- المادة 03 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>24</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20-02-2012، المتضمن كفايات منح الإعتقاد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، سنة 2012.

<sup>25</sup>- المادة 02 من المرجع نفسه.

<sup>26</sup> - Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz, Le Droit de la promotion immobilière, 5ème éd, Dalloz, Paris, 1991, P 01 .

<sup>27</sup> - Roger Saint-Alary, LE Droit de la construction, 2ème édition, PUF, Paris, 1972, P 64.

<sup>28</sup>- المرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26/02/2013، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 12-84، ج ر عدد 13 سنة 2013.

<sup>29</sup>- المرسوم التنفيذي 19-234، المؤرخ في 28/09/2019، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 12-84، ج ر عدد 55 سنة 2019.

### الفرع الأول: الحصول على الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص

لا يمكن لأي شخص الإدعاء بأنه مرقي عقاري ما لم يكن حاصل على الإعتماد لممارسة هذه المهنة<sup>(30)</sup>، ويعرّف الإعتماد بأنه: " شهادة إدارية مسبقة يمنحها الوالي إلى مقدم طلب الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بناءً على موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين، بعد التأكد من توفر الشروط المطلوبة قانوناً"<sup>(31)</sup>، و عليه سنتطرق في البداية لشروط الحصول على الاعتماد ثم نتعرض لإجراءاته.

### أولاً / شروط الحصول على الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص:

تتمثل شروط الحصول على الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص فيما يلي:

- بلوغ سن 25 سنة كشرط لممارسة نشاط الترقية العقارية<sup>(32)</sup>.
- إشتراط الجنسية الجزائرية بالنسبة للشخص الطبيعي<sup>(33)</sup>، أما بالنسبة للشخص المعنوي فاشتراط المشرع فقط أن يكون خاضع للقانون الجزائري<sup>(34)</sup>.
- إثبات حسن السيرة و السلوك و التمتع بكافة الحقوق المدنية<sup>(35)</sup> و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.
- الحصول على شهادة عليا<sup>(36)</sup>، و للإشارة فقد حذف المشرع هذا الشرط بموجب المرسوم التنفيذي رقم
- 96-13 ثم أعاده مرة أخرى بموجب المرسوم التنفيذي 19-234، و ذلك بعد الإنتقادات التي طالت المشرع الجزائري آنذاك نتيجة إلغاء هذا الشرط<sup>(37)</sup>.
- إثبات الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع سواءً بالنسبة للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي<sup>(38)</sup>.
- توفير محلات ذات استعمال تجاري مخصصة لاستقبال المهنة و مزودة بالوسائل اللازمة لذلك<sup>(39)</sup>.

<sup>30</sup>- المادة 04 من القانون 11-04، المرجع السابق.

<sup>31</sup>- بشرى زلامي، "الاعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي 19-243"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 08، العدد 14، سنة 2021، ص 84

<sup>32</sup>- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق

<sup>33</sup>- المادة 06 من المرجع نفسه.

<sup>34</sup>- المادة 07 من المرجع نفسه.

<sup>35</sup>- راجع: المواد رقم 20 و 21 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق

<sup>36</sup>- المادة 08 - بند أ - من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 19-234،

المرجع السابق

<sup>37</sup>- راجع في ذلك: لمين لعريط، " قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري"،

مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور- الجلفة، مجلد 11 عدد 02، جوان 2019، ص 84.

<sup>38</sup>- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق

<sup>39</sup>- المادة نفسها.

### ثانيا/ إجراءات الحصول على الإعتماد:

حدد المرسوم التنفيذي 19-234 السابق الذكر، إجراءات جديدة لمنح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص، تختلف عن تلك المقررة قبل تعديل المرسوم 12-84 يمكن إختصار هذه الإجراءات فيما يلي:

- إيداع طلب مرفق بملف يتضمن وثائق محددة بعضها خاص بالشخص الطبيعي و الآخر خاص بالشخص المعنوي، و يودع هذا الطلب لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، و يثبت هذا الإيداع بتسليم وصل للمعني<sup>(40)</sup>.

- تتولى لجنة إعتماد المرقين العقاريين لدى الولاية<sup>(41)</sup> دراسة هذه الطلبات و ترسل محاضر مداولتها إلى الوالي في أجل 08 أيام<sup>(42)</sup>، بناءً على تقرير مصالح الأمن المختصة و هي الجهة المكلفة بإجراء التحقيق اللازم و هذا في أجل شهر إبتداء من تاريخ مراسلتها<sup>(43)</sup>.

- في حالة قبول الطلب، يتعين على الوالي تبليغ طالبي الحصول على الإعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة في أجل لا يتعدى 03 أشهر إبتداء من يوم إيداع الطلب<sup>(44)</sup>، أما في حالة رفض الطلب فيجب أن يكون قرار الرفض مبرراً و يبلغ للمعني بكل الوسائل الممكنة، و يكون لهذا الأخير أن يقدم طعناً كتابياً لدى الوالي في أجل 30 يوم إبتداء من تاريخ تبليغه<sup>(45)</sup>.

نلاحظ من خلال الشروط و الإجراءات التي أضافها المشرع من خلال المرسوم رقم 19-234، أن الهدف منها هو إلغاء العقبات التي كانت تواجه المرقى العقاري سابقاً، لا سيما منها ما يتعلق بطول الإجراءات و مركزيتها، حيث قلص المشرع هذه الآجال الى الحد المعقول، كما ألغى الطابع المركزي لها الذي كان يتم على مستوى وزارة السكن و أصبح يتم على مستوى الولاية.

**الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري و الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعتمدين**  
صدور قرار الوالي بمنح الإعتماد يتوقف على استيفاء المرقى العقاري لإجراء القيد في السجل التجاري<sup>(46)</sup>، كما أنّ قيد المرقى العقاري في الجدول الوطني للمرقين

40 - المادة 08 فقرة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي

19-234، مرجع سابق

41 - وذلك بعدما كانت تتشكل على مستوى وزارة السكن في ظل المرسوم 12-84 قبل التعديل.

42 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 19-234،

مرجع سابق

43 - المادة 10 من المرجع نفسه

44 - المادة 09 من المرجع نفسه

45 - المادة 12 من المرجع نفسه

46 - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-234،

المرجع السابق

العقاريين المعتمدين يقتضي منه استيفاء إجراء الحصول على الإعتماد و القيد في السجل التجاري<sup>(47)</sup>، حيث يعرف السجل التجاري بأنه الدفتر الذي يفرد فيه صفحة لكل تاجر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، يدون فيها البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص و نشاطهم التجاري و ذلك تحت إشراف و رقابة الدولة<sup>(48)</sup>.

أما عن كيفية القيد في السجل التجاري فقد أصبح يتم بالشكل الإلكتروني بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-11 الذي يحدد كيفية القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري<sup>(49)</sup>، و في حال إستيفاء المرقى العقاري الشروط المنصوص عليها في هذا القانون فإنه يحصل على مستخرج السجل التجاري الذي أصبح يسلم حالياً في شكل إلكتروني حدد نمودجه المرسوم التنفيذي رقم 18-112<sup>(50)</sup>.

على المرقى العقاري عند استيفائه لشكليات القيد في السجل التجاري موافاة الوالي بجميع الوثائق التي تسمح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، و على رأس هذه الوثائق نجد: نسخة من السجل التجاري و نسخة من رقم التعريف الضريبي<sup>(51)</sup>.

### الفرع الثالث: الآثار المترتبة على ممارسة نشاط الترقية العقارية الخاصة

يترتب على ممارسة نشاط الترقية العقارية الخاصة إلتزامات ذات طابع مهني نص عليها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري<sup>(52)</sup>، و باستقراء أحكام هذا المرسوم يمكن تحديد أهم الإلتزامات في نشاط الترقية العقارية كما يلي:

يقع على عاتق المرقى العقاري باعتباره الشخص القائم على نشاط الترقية العقارية السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة<sup>(53)</sup>، و في سبيل تحقيق ذلك إستحدث المشرع المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-386

47 - المادة 04 من القانون 11-04، المرجع السابق

48 - عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري ( الأعمال التجارية - نظرية التاجر- المحل التجاري - الشركات التجارية)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 55.

49 - المرسوم التنفيذي رقم 15-11 المؤرخ في 03/05/2015، يحدد كيفية القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج ر عدد 24، لسنة 2015

50 - المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 05/04/2018 يحدد نمودج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني، ج ر عدد 21، لسنة 2018.

51 - المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 19-234، مرجع سابق

52 - المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر عدد 11، لسنة 2012.

53 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 12-85 المرجع السابق.

(54)، و الذي يعمل على إقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية، و السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري(55)، فهو يمثل هيئة رقابة على ممارسة نشاط الترقية العقارية.

كما يلتزم المرقى بالإكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة حيث يعتبر هذا الأخير من أهم الآليات القانونية التي تحقق الضمان للمتعاملين مع المرقى العقاري، أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 (56)، و لقد أوكلت لهذا الصندوق مهام واسعة من بينها متابعة عمليات البناء محل المقتنين في حالة سحب الإعتماد من المرقى العقاري (57).

يجب أن يراعي المرقى العقاري في إنجاز المشاريع العقارية الإنسجام المعماري و الطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية عند تصميم البناية أو البنايات، و لا يمكن إنجاز مشاريع لا تتطابق مع مخططات التعمير، و لا تتوفر على الرخص المسبقة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما، لا سيما المشاريع التي تكون في المواقع الأثرية و الحضائر الطبيعية و محيطاتها المجاورة، و يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية.(58)

يجب على المرقى العقاري كذلك الإلتزام باكتتاب التأمين ذلك لأن نشاط الترقية العقارية ينطوي على عدة مخاطر، تجعل المتعامل مع المرقى العقاري يحجم عن هذا التعامل، لذا أزم المشرع المرقى العقاري باكتتاب تأمين على مسؤوليته المهنية و التأمين على مسؤوليته العشرية(59)، و قد كان الإلتزام باكتتاب التأمين شرطاً من شروط الإعتماد في السابق، غير أنه وبموجب المرسوم رقم 13-96 تم الإستغناء على هذا الشرط، فمن غير المعقول أن يكتتب المرقى العقاري تأميناً ضد العواقب المالية والمسؤولية الناجمة عن نشاطه، و هو لم يكتسب بعد صفة المرقى العقاري(60).

### المبحث الثالث: تنظيم عقود البيع و الإيجار الترقية كأداة لتنمية قطاع السكن

إنّ اكتساب المرقى العقاري لهذه الصفة يخول له الدخول في علاقات ذات أوصاف قانونية مختلفة مع أشخاص طبيعية و أخرى معنوية عامة و خاصة، حيث يرم

54 - المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19/11/2013، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 61، لسنة 2013.

55 - المادة 24 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق

56 - المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، لسنة 1997

57 - راجع : المادتين 57 و 58 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق

58 - راجع: المواد من 05 الى 11 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق

59 - عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 773

60 - لمين لعريط، المرجع السابق، ص 84.

المركبي العقاري بمناسبة ممارسة المهنة عقود مختلفة، أهمها تلك المتعلقة بالبيع في إطار علاقته بالمكاتب أو بالمقنتي، بالإضافة إلى عقود أخرى تتعلق بإعداد المشروع و حسن تنفيذه، و كذا العديد من العقود التي يبرمها المركبي العقاري بمناسبة إنجاز المشروع، و التي يتعذر حصرها كلها في هذا المقام، لذا اقتصرنا على عقود الترقية العقارية الخاصة في مجال البيع (مطلب أول) ثم في مجال الإيجار (مطلب الثاني).

### المطلب الأول: عقود الترقية العقارية الخاصة في مجال البيع

يخول قانون الترقية العقارية للمركبي العقاري الخاص إبرام عقود في مجال البيع العقاري، فهو كما سبق التطرق إليه، تاجر يهدف إلى المضاربة من أجل تحقيق الربح، مع العلم أنّ بعض هذه العقود يقترب إلى حد كبير من عقود البيع العقاري المقررة في القواعد العامة، كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع بعد الإتمام، و الذي عرفه المشرع بقوله: " عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المركبي العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقنتي، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة... " (61).

فبموجب عقد البيع بعد الإتمام يقع على المركبي العقاري الإلتزام بنقل ملكية العقار المبني إلى المقنتي الذي يلتزم بدفع الثمن، مع احترام الشكليات المحددة لهذا العقد و المتعلقة بالرسمية و التسجيل والإشهار<sup>(62)</sup>، كما يلتزم المركبي العقاري بتسليم بناء مكتمل و مطابق للشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و تهيئة المحلات، و يكون المركبي ملزم بأحكام الضمان العشري نتيجة أي تهدم يقع للبناء لمدة عشر سنوات إبتداءً من يوم التسليم، و كذا يلتزم بضمان الإنهاء الكامل للأشغال طيلة سنة كاملة<sup>(63)</sup>.

و إذا كانت القواعد المنظمة لهذا العقد تقترب من تلك المقررة في القواعد العامة، فإننا نجد في المقابل عقودا ترقية أخرى في مجال البيع، أفرد لها المشرع الجزائري أحكام خاصة تختلف عن تلك المقررة في القواعد العامة، و هي تتمثل في عقد حفظ الحق و عقد البيع بناء على التصاميم.

حيث يعتبر عقد حفظ الحق من التقنيات التي أقرها المشرع للمركبي العقاري للتعامل مع العقارات المقرر إنشاؤها أو التي تكون في طور الإنشاء، و قد عرفه المشرع أول مرة في القانون 07-86<sup>(64)</sup>، ثم استغنى عنه في المرسوم التشريعي 93-03، ثم أعاد

61 - المادة 26 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

62 - المادة 25 من المرجع نفسه

63 - المادة 26 من المرجع نفسه

64 - المادة 29 من القانون رقم 07-86، المرجع السابق

تنظيمه مرة أخرى في القانون 04-11 و المرسوم التنفيذي 431-13<sup>(65)</sup>، فعقد حفظ الحق هو عقد ذو طبيعة خاصة، يلتزم المرقى العقاري بموجبه بتخصيص لصاحب حفظ الحق الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، بغرض إفتناؤه عند إتمامه، مقابل تسبيق يتم دفعه من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة<sup>(66)</sup> يقدر ب 20 بالمئة من السعر التقديري للعقار<sup>(67)</sup>، ورغم ذلك فإن هذا العقد معفى من إجراء الشهر فهو لا ينقل ملكية العقار المحفوظ بل يرتب فقط التزامات شخصية<sup>(68)</sup>، حيث يقع على المرقى العقاري الإلتزام بحفظ العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، ثم إعداد عقد البيع النهائي و تسليم العقار عند الإنتهاء منه<sup>(69)</sup>.

أما بخصوص عقد البيع بناء على التصاميم فقد عرفه المشرع أول مرة في المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>(70)</sup>، ثم أعاد تنظيمه بأحكام أكثر ضبط في القانون 04-11 و قد عرفه بأنه: " عقد البيع لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاةً مع تقدم الأشغال، و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"<sup>(71)</sup>.

و عليه يتفق هذا العقد مع عقد حفظ الحق في أنه يرد على العقارات التي تكون في طور الإنشاء أو المقرر إنشاؤها، غير أنه يتميز عنه بكونه عقد ناقل للملكية، كما يتميز عن غيره من عقود البيع الأخرى من حيث طريقة إنتقال الملكية فيه و التي تكون على مراحل حسب تقدم الإنجاز، و يقابلها تسديد المكتب للقسط الموافق لكل مرحلة، و الذي يعتبر مصدر تمويل لإنجاز هذا البناء، أما المرقى العقاري فيقع عليه الإلتزام بالتسليم الفعلي للعقار حيث نص المشرع على أنه: " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق فصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب..."<sup>(72)</sup>، كما يلتزم المرقى العقاري أيضاً بالضمان

<sup>65</sup>- المرسوم التنفيذي 431-13 المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، ج ر عدد 66، لسنة 2013.

<sup>66</sup>- الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 431-13، المرجع نفسه.

<sup>67</sup>- المادة 52 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

<sup>68</sup>- سهام مسكر، المرجع السابق، ص 245 و 246.

<sup>69</sup>- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 371.

<sup>70</sup>- المادة 09 من المرسوم التشريعي 03-93، المرجع السابق.

<sup>71</sup>- المادة 28 من القانون 04-11، المرجع السابق.

<sup>72</sup>- المادة 34 من القانون 04-11، المرجع السابق.

العشري عن كل تهدم للبناء<sup>(73)</sup>، وكذا ضمان الإنهاء الكامل للأشغال و ضمان حسن سير عناصر التجهيز، و يلتزم إضافة الى ذلك بإعداد نظام الملكية المشتركة و إدارتها وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99<sup>(74)</sup>.

### المطلب الثاني: عقود الترقية العقارية الخاصة في مجال الإيجار

يعتبر عقد الإيجار أحد التقنيات الترقية التي يمكن للمرقي العقاري إبرامها، و يندرج مع هذا العقد عقد البيع بالإيجار، رغم أن الطبيعة القانونية لهذا العقد غير مستقر عليها لحد الساعة هذا من جهة، و من جهة أخرى أن هذا العقد يختص بإبرامه مرقي عقاري عام يتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره<sup>(75)</sup>، و بالتالي هو يخرج عن نطاق دراستنا التي تقتصر على أحكام الترقية العقارية الخاصة وليس العامة، و كذلك الحال بالنسبة للإيجار الذي تبرمه دواوين الترقية و التسيير العقاري الذي يعتبر إيجار من نوع خاص يخرج عن نشاط المرقي العقاري الخاص، و بالرجوع الى عقد الإيجار الذي نحن بصدد دراسته، نجد أن المشرع جعله يخضع للأحكام العامة للإيجار، و لم يضع له أحكام خاصة.

عَرَفَ المشرع عقد الإيجار في القواعد العامة بأنه: " الإيجار عقد يَمَكِّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم " <sup>(76)</sup> و يعرف عقد الإيجار عند الفقهاء بأنه: " عقد الإيجار نكون بصدد طرفين مؤجر و مستأجر، يلتزم الأول بجعل الآخر منتفعاً من شيء معين لمدة معلومة في مقابل ثمن لهذه المنفعة تسمى الأجرة " <sup>(77)</sup>.

يتميز عقد الإيجار بأنه عقد ملزم لجانبين يرد على حق الإنتفاع فقط دون الملكية، وهو من العقود الزمنية فالمدة في عقد الإيجار هي ركن أساسي لانعقاده يتحدد على أساسها مقدار إلتزام كل من المؤجر و المستأجر.<sup>(78)</sup>

و قد أضاف المشرع في تعديل القانون المدني الأخير بموجب القانون 05-07<sup>(79)</sup>، أحكام جديدة لعقد الإيجار لم تكن واردة قبل ذلك، و يتعلق الأمر باستحداث الشكلية في

<sup>73</sup>- راجع: المادتين 45 و 46 من المرجع نفسه.

<sup>74</sup>- أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14، لسنة 2014

<sup>75</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، ج ر عدد 25، لسنة 1991.

<sup>76</sup>- المادة 467 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق

<sup>77</sup>- رمضان محمد أحمد أبو السعود، عقد الإيجار، بدون رقم طبعة، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، 2001، ص 15

<sup>78</sup>- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني ووفقاً لأحكام القوانين الاستثنائية وإيجار الأراضي الزراعية و التأجير التمويلي، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004

ص 31

هذا العقد و التي أصبحت ركن لانعقاده تحت طائلة بطلان هذا العقد<sup>(80)</sup>، كما ألغى المشرع الأحكام المتعلقة بحق البقاء و التجديد الضمني<sup>(81)</sup>، و بالنسبة لإيجار المحلات التجارية ألغى المشرع أيضاً أحكام التعويض الإستحقاقى، الذي كان يقوم على أساس التمسك بالقاعدة التجارية<sup>(82)</sup>.

### الخاتمة:

في الأخير وعلى ضوء ما تقدم بيانه، يمكن القول أن تنظيم نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر قبل صدور القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد العامة لنشاط الترقية العقارية إتسم بالمحدودية، وتأثر بشكل مباشر بالأوضاع القائمة آنذاك خاصة في ظل القانون رقم 07-86 حيث كانت هيمنة القطاع العام على نشاط الترقية العقارية واضحة على حساب المرقي العقاري الخاص، و كان من اللازم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي 03-93 الذي لقي هو الآخر فشلاً ذريعاً.

نخلص الى القول من خلال التجربة الترقية الخاصة في ظل تطبيق القانونين اللذان طالهما الإلغاء، أنها كانت البداية لميلاد نظام جديد من الترقية العقارية، تجسد في صدور القانون 04-11 و الذي حمل تطلعاً جديداً لنشاط المرقي العقاري الخاص، و ساهم إلى حد كبير في تطوير قطاع السكن في الجزائر، حيث يمكن أن نثمن النقاط الموفقة فيه من خلال ما يلي:

- كان القانون 04-11 الإنطلاقة الحقيقية للمنافسة الحرة بين القطاع العام و الخاص في ممارسة هذا النشاط، و يمكن القول بأن القيود التي كانت تفرض على المرقي العقاري سابقاً حولها المشرع الى إمتيازات لصالحه، في إطار سياسة الدولة لمراقبة هذا النشاط.
- وضع قانون أساسي لمهنة المرقي العقاري، كان خطوة إيجابية لتحديد معالم هذه المهنة و تمييزها عن غيرها من المهن الأخرى، و كذلك سمح بتحديد نطاق المسؤولية لكل متدخل في هذه العملية، كما أن التعديلات الأخيرة لشروط و إجراءات ممارسة المهنة ألغت العديد من العقبات التي كانت تواجه المرقي العقاري سابقاً.
- أعطى هذا القانون للمرقي العقاري تقنيات و عقود ترقية متنوعة للتصرف في العقارات المنجزة، للموازنة بين مصلحة المرقي و المقتني من جهة و بين مقتضيات السوق العقارية و المصلحة العامة من جهة أخرى.

79 - القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 (ج ر عدد 31 سنة 2007)، المتضمن تعديل الأمر

58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (ج ر عدد 78، سنة 1975).

80 - المادة 468 من المرجع نفسه

81 - المادة رقم 469 من المرجع نفسه

82 - الأمر 59-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 78، لسنة 1975.

- إستحدث المشرع أجهزة إدارية تعمل على مرافقة هذا النشاط و فرض رقابتها عليه، و يتعلق الأمر بكل من المجلس الأعلى للمهنة و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و غيرها من الأجهزة، مما ساهم في إعطاء هذا النشاط حماية خاصة.

على العموم يمكن القول بأن القانون 11-04 تدارك العديد من النقائص التي كانت مسجلة سابقاً لكن مع ذلك يمكن إضافة تعديلات أخرى من شأنها تحسين نشاط المرفقي العقاري الخاص و تفعيل دوره في تنمية قطاع السكن، و في سبيل ذلك نقترح ما يلي:

- يستحسن بالمشرع رقمته هذا النشاط، خاصة في ظل وجود سجل تجاري إلكتروني، و إبرام عقود إلكترونية و غيرها، فالطريقة التقليدية للحصول على الإعتماد لا تخدم الفترة الحالية من التطور، كما أن رقمته هذا النشاط يساعد الدولة على بسط رقابتها عليه .

- بالنسبة لإيجار المحلات الترقية كان الأجدر بالمشرع وضع أحكام خاصة بهذا الأخير، و إخراجه من إطار القواعد العامة، و تمييز هذا العقد بأحكام تتماشى و خصوصية النشاط من جهة و متطلبات السوق العقارية من جهة أخرى.

- تشجيع المرفقين الخواص على الإقبال على هذا النشاط و ذلك من خلال منح امتيازات مالية و جبائية أخرى.

### قائمة المراجع:

#### أولا/ الكتب

#### 1- الكتب باللغة العربية:

- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1994.
- رمضان محمد أحمد أبو السعود، عقد الإيجار، بدون رقم طبعة، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، 2001.
- عبد الحميد الشواربي، أحكام عقد الإيجار وفقاً للقواعد العامة للقانون المدني ووفقاً لأحكام القوانين الإستثنائية إيجار الأراضي الزراعية و التأجير التمويلي، بدون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية ( دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري ( الأعمال التجارية - نظرية التاجر- المحل التجاري - الشركات - التجارية)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
- عبد المجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، طبعة مزيدة بأخر تعديل، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.

#### 2- الكتب باللغة الفرنسية

- Saint-Alary (R), LE Droit de la construction, 2éme édition, PUF, Paris ,1972
- Malinvaud (PH) et Jestaz (PH) ,Le Droit de la promotion immobilière ,- 5éme éd, Dalloz Paris, 1991.

#### ثانيا/ قائمة الأطروحات والمذكرات الجامعية:

- سهام مسكر، إلتزامات المرفقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة قسنطينة، 2015-2016.

المجلد: 08	العدد: 02	السنة: جوان 2022 م-ذو الحجة 1443 هـ	ص: 1078 - 1096
------------	-----------	-------------------------------------	----------------

- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015-2016.
- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.

#### ثالثا/ قائمة المقالات العلمية:

- محمد يوسف، "الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر"، مجلة العلوم القانونية والإدارية والمالية، المجلد 01، العدد 01، جامعة حمه لخضر بالوادي، سنة 2017.
- عقيلة نوي، "الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق جامعة بومرداس، المجلد 10، العدد 19، سنة 2018.
- لمين لعريط، "قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور- الجلفة، مجلد 11، عدد 02، جوان 2019.
- بشرى زلاسي، "الإعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي 19-243" مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 08، العدد 14، سنة 2021.

#### رابعا/ قائمة النصوص القانونية:

- الأمر رقم 89-18 المؤرخ في 28/02/1989 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر العدد 09، لسنة 1989.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، لسنة 1975.
- القانون رقم 75-59 مؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 78، لسنة 1975.
- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 لسنة 1986.
- قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13/05/2007، المتضمن تعديل القانون المدني، ج ر عدد 31 لسنة 2007.
- القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17/04/2011، المحدد للقواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 لسنة 2011.
- مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01/03/1993، متعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 لسنة 1993
- المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 04/02/1986، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر عدد 10 لسنة 1986.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر عدد 25، لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، لسنة 1997
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات للمهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، لسنة 2012

المجلد: 08	العدد: 02	السنة: جوان 2022 م-ذو الحجة 1443 هـ	ص: 1078 - 1096
-	المرسوم التنفيذي رقم 96-13، المؤرخ في 2013/02/26، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84، ج ر عدد 13، لسنة 2013.		
-	المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 2013/11/19، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 61، لسنة 2013.		
-	المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ...، ج ر عدد 66، لسنة 2013		
-	المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2014/03/04، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14، لسنة 2014		
-	المرسوم التنفيذي رقم 15-11 المؤرخ في 2015/05/03، يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، ج ر عدد 24، لسنة 2015		
-	المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 2018/04/05 يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني، ج ر عدد 21، لسنة 2018.		
-	المرسوم التنفيذي رقم 19-234، المؤرخ في 2019-09-28، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 12-84، ج ر عدد 55، سنة 2019.		