

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

الإعتماد كضمانة للمكتب في مجال الترقية العقارية

Agreement as a guarantee for the subscriber in the field of real estate promotion

ميهور يزيڊ*¹، بوعافية رضا²

¹جامعة برج بوعريڤيج، (الجزائر)، mihoubyazid@gmail.com

²جامعة برج بوعريڤيج، (الجزائر)، bouafiaredha@yahoo.com

تاريخ النشر: 2022/03/01

تاريخ القبول: 2022/01/15

تاريخ ارسال المقال: 2021/12/10

*المؤلف المرسل

الملخص:

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثر فيه الإحتيال على المكتتبين فيه، لا سيما ما شهده الواقع من ممارسات من خلال تطبيق المرسوم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، لذا تدخل المشرع من خلال القانون 11-07 لتنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المقتنين من احتيالات المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية.

لقد أقر القانون 11-04 عدة ضمانات للمكتب في الترقية العقارية، لا سيما وجوب حصول المرقي على الإعتماد لممارسة الترقية العقارية، وهذا لضبط سجل وطني للمرقين العقاريين و تطهير القطاع من الدخلاء على هذا النشاط.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية ؛ الإعتماد ؛ المكتب ؛ المرقي العقاري.

Abstract

The field of real estate development is one of the activities in which there are many frauds against its subscribers, in particular the practices observed in reality through the application of decree 93-03 relating to the activity.

Law 11-04 established several guarantees for the subscribeds in real estate development, in particular the obligation for the promoter to obtain an agreement to exercise real estate development, and it is a question of setting up a national register of real estate developers and to purify the sector of intruders on this activity.

Keywords: subscribed ؛real estate; agreement؛ real estate development.

مقدمة:

إن إعادة الاعتراف لمهنة المرقي العقاري أمر ضروري، يسمح بتشجيع المهنيين الحقيقيين وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة، و تطهيرها من الدخلاء على هذا النشاط، وفي نفس الوقت ضمان نوعية بناء تستجيب للمعايير الفنية ، و الوفاء بالالتزامات القانونية و التعاقدية الواقعة على عاتق المرقي العقاري، التي كانت موضوع الكثير من المنازعات المعروضة على القضاء.

في هذا الإطار هذا قام المشرع بإصدار القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011¹، لتدارك الإختلالات التي رافقت تطبيق المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 04 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري²، الذي يعتبر بمثابة قانون أساسي للمرقي العقاري، يضبط مفهوم الترقية العقارية، و مضمون العلاقات بين الأطراف المتدخلة في هذه العملية ، و يعطي الضمانات الضرورية للمكاتب في مشاريع الترقية العقارية بمختلف أنماطها.

من أهم الأحكام المستحدثة بموجب القانون 11-04 ، وجوب حصول المرقي على اعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، من أجل إعطاء تنظيم أكثر لمهنة المرقي العقاري ، و التي بدونها لا يمكن أن يكتسب صفة المرقي العقاري ، حتى ولو توفرت فيه جميع الشروط القانونية الأخرى ، و هذا ما نصت عليه المادة 04 " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد و مسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون "

و لإعطاء أكثر مصداقية لهذا الإجراء، فقد أوكلت مهمة منح الاعتماد و مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين للمصالح المختصة في وزارة السكن، و وضع آلية قانونية من أجل عدم استغلال هذا الاعتماد من طرف أشخاص آخرين، للاحتيال به حيث أوجب المشرع في نص المادة 22 من قانون 11-04 عدم التنازل أو تحويل الاعتماد، و يؤدي كل تغيير في الشكل أو التسمية و عنوان الشركة وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون.

وعليه فإن الأشكالية التي تثيرها هذه الورقة البحثية تتمثل في مدى فعالية إجراء الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في ردع الدخلاء على مجال الترقية العقارية و توفير الضمانات المناسبة للمكاتب في نشاط الترقية العقارية؟

لمناقشة هذه الأشكالية، قسمنا الدراسة إلى فرعين، خصصنا الفرع الأول إلى شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري بصفة عامة، و تناولنا في الفرع الثاني إجراءات ممارسة مهنة المرقي العقاري.

الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

لقد سمح المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية ممارسة نشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى ضرورة توفره على المؤهلات اللازمة لانجاز هذه المشاريع، إلا انه بموجب قانون

11-04 أضاف شروط جديدة مع القيام ببعض الإجراءات الخاصة المنصوص عليها قانونا، ويمكن تحديد هذه الشروط في ما يلي:

أولا: الأهلية (المدنية و التجارية)

اشترط المشرع بلوغ من يرغب امتهان نشاط الترقية العقارية من العمر خمسة و عشرون (25) سنة، وهو سن يفوق السن القانوني للأهلية المقدر ب (19) سنة حسب القانون المدني.

لقد خول المشرع الجزائري ممارسة نشاطات الترقية العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي، بشرط أن يكون متمتعا بحقوق المدنية ومتمتعا بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية³، وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للسجل التجاري⁴ نجد أن هذه الأهلية تثبت بواسطة عقد رسمي يحرره ضابط عمومي مؤهل قانونا لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بحقوقه المدنية⁵.

يتم قيد كل شخص طبيعي في السجل التجاري على أساس طلب ممضى ومحضر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، يرفق الطلب بإثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار أو امتياز للوعاء العقاري الذي يحوي النشاط التجاري أو كل عقد أو مقرر تخصيص مسلم من طرف هيئة عمومية.

كما يتم قيد الشخص المعنوي في السجل التجاري على أساس طلب ممضى ومحضر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري مرفقا بالوثائق الآتية :

- نسخة من القانون الأساسي المتضمن تأسيس الشركة أو نسخة من النص التأسيسي للشركة عندما يتعلق الأمر بمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري؛
- نسخة من إعلان نشر القانون الأساسي للشركة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية؛
- إثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار أو امتياز للوعاء العقاري الذي يحوي النشاط التجاري أو كل عقد أو مقرر تخصيص مسلم من طرف هيئة عمومية.

ثانيا: الجنسية

فيما يخص هذا الشرط فقد كان قانون 07/86 يشترط للاكتتاب في إحدى عمليات الترقية العقارية أن يكون الشخص الطبيعي أو المعنوي ذو جنسية جزائرية، وحتى بالنسبة لأعضاء الشخص المعنوي يشترط القانون أن يكونوا من جنسية جزائرية⁶، بينما على العكس من ذلك كان المرسوم التشريعي 03/93 يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي، بممارسة مهنة المرقي العقاري سواء كان وطنيا أو أجنبيا⁷.

غير أنه بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري نجده يشترط من خلال المادة 06 في الشخص الطبيعي الذي يتقدم بطلب اعتماد المعدل بموجب

المرسوم 896/13، لممارسة مهنة المرقي العقاري أن يكون من جنسية جزائرية، وفي الشخص المعنوي أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، مما يتضح معه عدم السماح للأجانب من جديد بممارسة نشاط الترقية العقارية .

ثالثا: أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وله قدرات مالية كافية

أضاف قانون 04-11 شرطا مهما يتمثل في ضرورة أن يكون المرقي العقاري من المحترفين، وهو ما أكده أيضا المرسوم التنفيذي 84-12، وتفصيلا في هذا الشرط صدر قرار وزاري مشترك خاص بإثبات الموارد المالية⁹ الكافية لممارسة مهنة الترقية العقارية، نموذجي مبين في ملحق لهذا القرار، على أنه بإمكانه أن يوفر الموارد المالية الضرورية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية وهذا قبل الانطلاق بها.

1- أن يكون المرقي العقاري من المحترفين

أما فيما يخص الاحتراف والكفاءة المهنية، فلا بد على المرقي العقاري أن يثبت قدراته التقنية التي تؤهله لأداء مهمته المتمثلة في الربط والتنسيق بين مختلف مراحل عملية الإنجاز وقيادة العملية إلى آخرها، وهو الأمر الذي يفرض على المرقي العقاري معرفة قواعد وقوانين البناء حتى يتمكن من اختيار المؤسسات المتخصصة، وكذا معرفة تقنيات البناء وأسعار السوق من أجل الاختيار الأنسب للمؤسسات الأكثر ممارسة.

فهو على العموم الذي يقوم بوضع المشروع بدقة فيكون مضطرا لمتابعته وإبداء ملاحظاته لأنه سيتحمل جزء من المسؤولية في حال ظهور عيوب أو أخطاء أو تأخير في المشروع، ولا يمكن أن يزعم عدم معرفته بأصول البناء وقواعده الفنية لأنه يعتبر من المهنيين المحترفين.

ويقصد بالكفاءة المهنية في مفهوم المرسوم التنفيذي 84-12 حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وأنه في حال لا يستوفي المرقي العقاري الطالب للاعتماد الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة فإنه يتعين عليه الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

كما أنه بإمكان المرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم مدة 05 سنوات عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والذين حققوا بصفة فعلية مشاريعهم العقارية، الحصول على الإعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية، وهو ما يفيد جعل المشرع للخبرة التي اكتسبها المرقي العقاري من الوسائل التي يثبت بها هذا الأخير كفاءاته المهنية¹⁰.

2- أن يكون للمرقي العقاري قدرات مالية كافية

تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ 20 فيفري 2012 يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري باكتتاب تصريح شرقي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها .

في هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك رقم 05 مؤرخ في 06 ديسمبر 2012¹¹، حيث يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار الموارد المشككة من :

- الموارد الخاصة للمرقي العقاري؛
- القروض البنكية التي يكتسبها المرقي العقاري ؛
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم.

رابعاً: تقديم ضمانات حسن السلوك

باعتبار أن المرقي العقاري تاجراً وفقاً لقانون 11-04 فمن الضروري أن تتوفر فيه النزاهة وحسن السيرة، وعليه لا يمكن أن يمارس مهنة الترقية العقارية الشخص الذي تعرض لعقوبات بسبب ارتكابه لبعض المخالفات التي نص عليها هذا القانون منها:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية؛
- السرقة و إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة و التفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات؛
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد؛
- رشوة موظفين عموميين؛
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي؛
- الجحج المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبياً وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة و أخلاقيات المهنة¹².

خامساً: حيازة محلات ذات استعمال تجاري

يجب أن يتوفر لدى الشخص الراغب في ممارسة نشاط الترقية العقارية محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب إثبات وجود هذه المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين¹³.

كون المرقي العقاري قد يكون شخصاً معنوياً، فإنه يمكن لكل شخص معنوي في شكل شركة تجارية أن يمارس نشاط الترقية العقارية، وفي هذا الإطار بين المرسوم 12-84 الشروط الواجب توافرها في الشخص المعنوي لممارسة مهنة الترقية العقارية، وهي نفس الشروط المطلوبة في الشخص الطبيعي مع مراعاة الطبيعة القانونية للشكل التجاري الذي يتخذه الشخص المعنوي.

الفرع الثاني: إجراءات ممارسة مهنة الترقية العقارية

يخضع الدخول لمهنة المرقي العقاري إلى الحصول على الاعتماد والتسجيل وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

أولاً: الحصول على الإعتماد

يعرف الاعتماد على أنه القرار الذي يتضمن موافقة السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة، ويعد اعترافاً بتوفر شروط ممارستها، و السلطة الإدارية المختصة بمنح الاعتماد تتمثل في وزير السكن بعد موافقة لجنة مختصة¹⁴، تقوم بدراسة ملف المرقي العقاري طالب الاعتماد، كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

يعد هذا الاعتماد شخصي لا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله، وهو غير قابل للإلغاء، وبعد حول المعني على الاعتماد عليه القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد التسجيل في السجل التجاري.

1- طلب الحصول على الإعتماد

أ - بالنسبة للشخص الطبيعي

بعد أن تتوفر كل هذه الشروط المشار إليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، يتقدم المرقي العقاري بطلبه لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن مرفقاً بالوثائق التالية :

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 ؛
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدوره عن ثلاث (03) أشهر ؛
- الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية،
- نسخة من عقد الملكية أو إيجار المحل؛
- شهادة الجنسية وشهادة إقامة الطالب؛
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية¹⁵.

ب- بالنسبة للشخص المعنوي

إن هذه الشروط تجمع بين ما نص عليه المشرع فيما يخص الاستثمارات وكذلك تمنح شركة الترقية العقارية أفضلية من خلال تخلصها من بعض الشروط المفروضة على المرقي العقاري الطبيعي ويمكن إجمال هذه الشروط فيما يلي:

- وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك أو المسير؛
- نسخة من مستخرج السجل التجاري؛

- نسخة من رقم التعريف الضريبي؛
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة؛
- نسخة من المداوولات التي خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانوناً؛
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي؛
- إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين¹⁶.

2- تشكيلة ومهام اللجنة المكلفة بمنح الاعتماد للمرقين العقاري

يعتبر استحداث هذه اللجنة من أهم التعديلات والآليات الإجرائية التي اقراها القانون 11-04 ، و تعد هذه الهيئة من أهم اللجان في مجال الترقية العقارية، باعتبارها صاحبة القرار في منح صفة المرقي العقاري من عدمه.

أ- تشكيلة اللجنة المكلفة بمنح الاعتماد للمرقين العقاري

- تعد هذه الهيئة من أهم اللجان في مجال الترقية العقارية باعتبارها صاحبة القرار في منح صفة المرقي، و هي عبارة عن هيئة تابعة لوزارة السكن يرأسها ممثل وزير السكن، وتتكون هذه اللجنة من:
 - ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية و ممثل عن الوزير المكلف بالمالية؛
 - ممثل عن الوزير المكلف بالسكن ؛
 - المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله؛
- ويتم تعيين هؤلاء الأعضاء بقرار من الوزير المكلف بالسكن باقتراح من السلطات التابعين لها لمدة ثلاثة (03) سنوات قابلة للتجديد ، ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها في حين أن أمانة اللجنة تتولها مصالح وزارة السكن.

2- مهام اللجنة المكلفة بمنح الاعتماد للمرقين العقاري

- تقوم هذه اللجنة بجملة من المهام سواء من حيث دراسة الملفات أو كجهة طعن في القرارات التي يصدرها وزير السكن في مجال منح اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري لا سيما:
 - دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقي وإبداء الرأي فيها ؛
 - دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء الرأي فيها ؛
 - دراسة الطعون التي يقدمها المرقيون لدى الوزير المكلف بالسكن؛
 - دراسة كل قرار سحب للاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء الرأي فيها.
- تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران (02) ابتداء من تاريخ مراسلتها.

يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط البينة في المادة 6 أعلاه في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، كما يمكن أن يتم رفض الاعتماد إذا :

- كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة

- كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية

- كان التحقيق سلبيا.

يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن من أجل:

- تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه؛

- الحصول على دراسة مكملة .

- يتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن.

ثانيا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

1- طبيعة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

إن إجراء التسجيل أو القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، هو إجراء لاحق لحصول المرقى العقاري على الاعتماد، وقد حدد القرار الوزاري الصادر في 09 جانفي 2013 نموذج للاعتماد و نموذجا لشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹⁷.

ويشكل الجدول الوطني وسيلة رقابة دائمة لدخول المهنة وممارستها، حيث يرصد كل مبادرات المرقى العقاري بالمشاريع العقارية والإجراءات الإدارية والتأديبية التي تعرض لها، وهو ما يوحي بالرقابة المشددة التي جاء بها النظام القانوني للمرقى العقاري.

بعد حصول المرقى العقاري على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا مكتملا للاعتماد، حيث يسمح بعد ذلك للمرقى العقاري بممارسة مهنته، كما يترتب عليه أيضا إلزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

2- البيانات الواجب توفرها عند التسجيل

يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية :

- تعيين المرقى العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء؛

- هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير؛
- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها؛

- التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها؛
- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري¹⁸.

3- مكونات ملف التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي

- نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو الملاك والمسير،
- نسخة من مستخرج السجل التجاري ،
- نسخة من رقم التعريف الجبائية ،
- نسخة من وثيقة البنك محل الوفاء ،
- نسخة من سند المحل المشغول كمقر .

ب- بالنسبة للشخص المعنوي

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولة التي تم خلالها تعيين الرئيس، وعند الإقتضاء، المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي،

- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى،
- إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

4- خطوات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين¹⁹ :

- يجب على المرقي العقاري أن يسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في أجل ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ توقيع الاعتماد.

- يتم إيداع ملف طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

- يسلم المرقي العقاري وصل استلام مطابقاً للنموذج الملحق بهذا القرار.

- يتعين على المديرية الولائية للسكن تحويل ملف طلب المرقي العقاري للتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين إلى المصالح المختصة لدى الوزارة المكلفة بالسكن، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف المذكور.

- تعد مصالح الوزارة المكلفة بالسكن، بعد الانتهاء من التحقق والفحص، شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام الملف المذكور أعلاه.

- ترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ توقيعها.

- تسلم المديرية الولائية المكلفة بالسكن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى المرقى العقاري المعني.

- يتعين على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية²⁰، نشر قائمة المرقين العقاريين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين عبر موقعه الإلكتروني، تتضمن كل المعلومات المتعلقة بهم، ويسهر بصفة مستمرة على تحيين ذلك²¹.

خاتمة:

بناء على السلبيات التي رافقت تطبيق المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أصدر المشرع الجزائري القانون 84-11 و أحقه بعدد من المراسيم التنفيذية، على غرار المراسم التنفيذية التالية 12-84، 12-85، 13-96، كما تدخلت الكثير من الوزارات بموجب مناشير وزارية أو قرارات وزارية مشتركة من أجل شرح الكثير من المواد القانونية الغامضة، أو التي أحال القانون فيها للمسائل التنظيمية.

ما يلاحظ أن أحكام القانون 84-11 و المراسيم التنفيذية الخاصة به، جاءت محملة بكم كبير من الإلتزامات الواقعة على عاتق المرقى العقاري، و هو يعكس هاجس المشرع من العودة للإختلالات التي شابت الأنظمة القانونية السابقة التي نظمت نشاط الترقية العقارية، لا سيما الإخلال الفاضح لبعض المرقين العقاريين لالتزاماتهم القانونية أو التعاقدية اتجاه المكتتبين.

يعتبر اشتراط المشرع وجوب الحصول على الإعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، من أهم الإضافات الجديدة في مجال تنظيم مهنة الترقية العقارية، و يعتبر ضمانا حقيقية و فعالة لكل متعامل في الترقية العقارية، حيث كلف لجنة خاصة على مستوى وزارة السكن بالرقابة على تسليم الاعتماد للمرقين العقاريين.

و من جهة أخرى، يسعى المشرع أن يجعل من الجدول الوطني للمرقين العقاريين بمثابة صحيفة السوابق في مجال الترقية العقارية، تمكن كل ذي المصلحة التعاقد على بينة من جميع المعطيات حول المرقى العقاري، حيث يتكفل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بتحيين المعلومات في إطار بطاقة وطنية للمرقين العقاريين، ووضعتها تحت تصرف الجمهور، مما يسمح بتطهير النشاط العقاري من الدخلاء و المخالفين.

الهوامش:

- 1 : القانون رقم 11-04 المؤرخ 17 فيفري 2011 . يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج العدد 15.
- 2 : المرسوم التشريعي 93/03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14.
- 3 : المادة 19 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11.
- 4 : المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، يحدد كفايات التسجيل والتعديل و الشطب في السجل التجاري، ج ر العدد 24.

- 5 : المرسوم تنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 05 أفريل 2018، يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني، ج ر العدد 21.
- 6 : المادة 08 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10.
- 7 : المادة 06 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، مرجع سابق.
- 8 : المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013، ج ر العدد 13، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- 9 : القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر العدد 02.
- : المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مرجع سابق. 10
- 11 : القرار الوزاري المشترك رقم 05 مؤرخ في 06 ديسمبر 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر العدد 02 لسنة 2013.
- 12 : المادة 20 من القانون 04-11، مرجع سابق.
- 13 : المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية و للمرقى العقاري، ج ر العدد 11.
- 14 : عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 56.
- 15 : المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مرجع سابق.
- 16 : المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مرجع سابق.
- 17 : القرار الوزاري المؤرخ في 09 جانفي 2013، يحدد نموذجي الإعتماد و شهادة التسجيل للمرقى العقاري، ج ر العدد 14.
- 18 : المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-84، مرجع سابق.
- 19 : قرار وزارة السكن المؤرخ في 25 أفريل 2021، يحدد كفاءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر العدد 60.
- 20 : المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 ماي 2014، ج ر العدد 37، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 73.
- 21 : بوسته إيمان، الترقية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2016-2017، ص 437.