

النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري

أ / حميدة نادية

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم

مقدمة

شهد سوق العقار بالجزائر عدة أزمات تنظيمية كان أهمها غياب إطار قانوني يحكم نشاط الترقية العقارية ، فتدخل معها المشرع تدريجيا في عدة مراحل من أجل خلق تصور قانوني وتقني يضبط هذا النشاط ويؤطر الفاعلين فيه، وقد كانت البداية من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986.03.04 المتعلق بالترقية العقارية¹، و الذي حدد فيه المشرع الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها وهذا بهدف تطوير الأملاك العقارية الوطنية التي شملت جملة الأعمال التي تساعد على تحقيق الأهداف المحددة بموجب هذا القانون، لاسيما الإكتتاب، شراء الأساس العقاري، رصد الإدخار وإنجاز العمارات المخصصة للحصول على الملكية أو الإيجار.

ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993.03.01 المتعلق بالنشاط العقاري² الذي ألغى جميع الأحكام المخالفة الواردة في القانون 07/86 المذكور أعلاه³، وبالتالي فقد جاء هذا المرسوم ليحدد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري الذي أصبح يشمل مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة . بمعنى أنه قام بتوسيع طبيعة النشاط العقاري بالجزائر تماشيا مع نظام إقتصاد السوق⁴.

وعلى الرغم من هذا التطور التدريجي في مجال الترقية العقارية إلا أن الرؤية القانونية لم تضبط بعد، بل شابته بعض النقائص مما إستدعى تدخل المشرع الجزائري من جديد سنة 2011 بموجب

¹ راجع القانون 07-86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1986/03/05 ، العدد 10 ، ص.350 وما يليها.

² راجع المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1993.03.03، العدد 14، ص.4.

³ راجع المادة 30 من المرسوم التشريعي 93-03، السالف الذكر .

⁴ الأستاذة فرحة زراوي صالح ، الكامل في القانون التجاري الجزائري، إبن خلدون للنشر و التوزيع ، طبعة سنة 2003 ص.105.

القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17.02.2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁵ والذي جاء في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية التي حددت الشروط الواجب استيفائها في المشاريع المتعلقة بهذا النشاط، وكذا وضع قانون أساسي ينظم مهنة المرقى العقاري، هذا الأخير سيكون موضوع دراستنا بحكم أنه المحرك الأساسي والفعال في مجال الترقية العقارية، وستقسم هذه الدراسة إلى مبحثين، ندرس في المبحث الأول مفهوم المرقى العقاري وفي المبحث الثاني حقوق و إلتزامات المرقى العقاري.

المبحث الأول: مفهوم المرقى العقاري

تعددت التعاريف المرتبطة بالمرقى العقاري، لذا لا يوجد تعريف جامع ومانع يحدد هذا المفهوم، كما تقتضي دراسة هذا الأخير تحديد الشروط اللازمة لإكتساب صفة المرقى العقاري وبيان المهام المنوطة له.

المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري

إرتبط مفهوم المرقى العقاري أساسا بالترقية العقارية⁶ كونها تمثل معظم نشاطاته، فلقد نظم المشرع الجزائري لأول مرة مهنة المرقى العقاري بموجب القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04.03.1986

⁵ راجع القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة 2011.03.06، العدد 14، ص.4.

⁶ عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في القانون 07-86 كما يلي :

"تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناه عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون" ، كما عرفها المرسوم التشريعي 93-03 في مادته الثانية على أن: "يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

المتعلق بالترقية العقارية أين أطلق عليه تسمية " المكتتب " ⁷ ، ثم جاء بعده المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993.03.01 المتعلق بالنشاط العقاري أين أطلق عليه اسم " المتعامل في الترقية العقارية " ، ثم جاء القانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011.02.17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أين أطلق عليه تسمية " المرقي العقاري " ، وقد عرفته المادة 03 من هذا القانون " بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها" ⁸.

أولاً : التعريف اللغوي و الإصطلاحي للمرقي العقاري

التعريف اللغوي : المرقي لغة مصطلح مشتق من المصدر الذي هو الترقية و المقصود به الرفع والتصعيد ، كما يقصد به التزايد في الشيء ورفع مرتبته إلى أعلى منها ، أما عقاري فهي مصطلح مرتبط بالعقار ، الذي هو كل أصل ثابت كالأرض وغيرها ⁹.

التعريف الإصطلاحي: للمرقي العقاري في مجال البناء عدة معاني نذكر منها مصطلح " نممي " "مروج"، "ممول"، "متعهد بالبناء"، ويشمل كذلك " كل قائم بتشديد مباني سواء كان شخص طبيعي أو معنوي " ، كما يطلق مصطلح المرقي العقاري على بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء ¹⁰.

ثانياً: التعريف التشريعي

في إطار القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعينة محالاً ذات الإستعمال السكني أو محالاً مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري" وفي الأخير عرفها المشرع في القانون 04-11 الترقية العقارية في الفقرة العاشرة من المادة الثالثة منه على أنها: "مجموعة عمليات تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

⁷ راجع المادة 08 من القانون 07-86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1986/03/05، العدد 10.

⁸ راجع المادة 03 من القانون 04-11 المؤرخ في 2011.02.17، السالف الذكر.

⁹ راجع عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط ، عربي عربي ، دار الكتب العلمية ، بيروت، لبنان، 2004 ،ص.861.

¹⁰ راجع في ذلك ،نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر، سنة 2001 ،ص.31.

لم يعرف القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04.03.1986 المتعلق بالترقية العقارية " المرقي العقاري " بل إصطاح على تسميته " بالمكاتب"، وقامت المادة 06 من هذا القانون بتعداد الأشخاص والهيئات القائمين بعمليات الترقية العقارية، وذلك على سبيل الحصر، وهم :

الجماعات المحلية، طبقاً للقوانين و التنظيمات المعمول بها.
المؤسسات و المقاولات و الهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي.
الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية.
الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، غير الأشخاص المذكورين أعلاه

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع وفي المادة 08 من هذا القانون قد خالف ما ورد في نص المادة 06 المذكورة أعلاه عندما استثنى الخواص القائمين بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية من عملية الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية¹¹.

في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

لقد أعطى المشرع في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تسمية مغايرة فعوض التسمية السابقة " المكاتب " اصطاح على تسمية كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بأعمال تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة "بالمعامل في الترقية العقارية " وهذا ما جاء في أحكام المادة 02 و 03 من هذا المرسوم¹². والجدير بالذكر أن المشرع إستعمل مصطلح المتعامل في الترقية العقارية، غير أنه في النص الفرنسي إستعمل مصطلح " المتعامل العقاري" أو المرقي العقاري Promoteur immobilier وعلى هذا النحو فالمشرع ربط هذا المفهوم بمفهوم النشاط العقاري من حيث موضوعه، والذي عرفه بأنه مجموع الأعمال التي

¹¹ راجع المادة 08 من القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05/03/1986 .

¹² راجع المادة الثانية و الثالثة من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، الجريدة الرسمية، المؤرخة 03.03.1993، العدد 14، ص.4.

تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية ، وهذه الأخيرة لا تشكل إلا مظهرا من النشاط العقاري ، ولا تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات¹³.

في إطار القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

عرف القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المرقية العقاري في الفقرة الرابعة عشر من المادة 03 منه بقوله: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو إعادة تجديد، أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها" ، كما أضافت المادة 17 من هذا القانون بأن المرقية العقاري يتولى كذلك مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري ، كما إعتبر المشرع أيضا في المادة 18 من هذا القانون على أنه يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق و الواجبات ، مرقية الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و /أو التجديد العمراني قصد بيعها.

كما أن المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012¹⁴ المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقية العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين و في مادته الثانية إعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز إعتامادا و يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 11-04.

ثالثا: التعريف الفقهي

عرف الفقيه "جستاز" المرقية العقاري بأنه " الوكيل الإقتصادي الذي يتولى تحقيق بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته إلى واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية " و عرفه الفقيه "مالينفو" بالمرقية الباني promoteur constructeur على أنه ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي مهنته أو

¹³ المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، السالف الذكر، وللمزيد من المعلومات، راجع بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، طبعة 2011 ، ص.21.

¹⁴ راجع المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 فيفري 2012 ، العدد 11 ، ص.6.

هدفه إتخاذ وبصفة إعتيادية، وفي إطار تنظيم مستمر، العناية بإنجاز عقاري، يتحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات اللازمة للدراسة والتنفيذ، ووضعها تحت تصرف المستعملين للبرامج المنجزة.

كما عرفه القضاء الفرنسي على أنه شخص طبيعي أو معنوي يلتزم مباشرة أو بواسطة شركة وسيطة، القيام ببناء عقار أو جزء من عقار للإستعمال السكني كأساس، والذي يتخذ لأجل ذلك المبادرة والعناية الرئيسية في العملية¹⁵.

المطلب الثاني : شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري ومهامه

أولا : شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

القيد في السجل التجاري

المرقي العقاري في التشريع الجزائري نوعان، مرقي في القطاع العام وهو قديم النشأة والوجود أما المرقي الخاص فهو حديث النشأة، ويرجع أصل وجوده إلى المشرع الفرنسي سنة 1914 في شكل جمعيات وهذا كطريقة لتسيير الملكية المشتركة ، ومن خلال هذا التنظيم أو الإتفاق يلتقي أحد الملاك في الشيوخ وكالة لإبرام الصفقات و حراسة التنفيذ ، وعن طريق هذه الوكالة يقوم بشراء الأراضي و التعامل مع المقاولين¹⁶. ويرجع تاريخ ظهور المرقي الخاص في التشريع الجزائري إلى المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي أبرز وجود المرقي العقاري الخاص الذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنوياً.

حيث أنه بصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتأثر بإنتهاج سياسة إقتصاد السوق المجسدة في دستور سنة 1989، أضفى المشرع الجزائري الطابع التجاري على نشاط الترقية العقارية وذلك في المادة الثالثة التي إعتبرت كل متعامل في مجال الترقية العقارية تاجرا بإستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، غير أن صياغة هذا المرسوم، وتحديد المادة 02 منه تجعل من كل متدخل في هذا النشاط متعاملا، سواء أكان مهندسا،

¹⁵ تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية-المتعامل الخاص- مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون مؤسسات، بن كعون، الجزائر، ص13.

¹⁶ تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية ، المرجع السابق ،ص.37 وما يليها .

مقاولا أو عاملا، في حين أن طابع النشاط الهندسي مدني. وهون المأخذ الذي أخذ على المشرع آنذاك في تعريفه للنشاط العقاري أو الترقية العقارية بحسبه¹⁷.

كما أضفت المادة 04 من المرسوم التشريعي صفة التاجر على المتعاملين في مجال الترقية العقارية وهذا تنمة للمادة 02 من القانون التجاري، واعتبرت أنه تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها كل نشاطات الإقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها، كل النشاطات التوسيطية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير وهذا ما يعتبر توسيعا وتطويرا للنشاط العقاري في الجزائر وتغيير لسياسة البلاد في الميدان الإقتصادي¹⁸.

و في ظل أحكام القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

لا يزال الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية قائما، ولو لم يرد بشكل مباشر كما كان عليه الحال في المرسوم 93-03، وذلك أن المادة 19 منه تنص على أن "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة، بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 من نفس القانون" ، كما إعتبرت المادة 04 أنه يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية وبالتالي يعد المرقي العقاري تاجرا في معاملته، خاضعا للقيود في السجل التجاري وإذا كان في شكل شركة، يخضع لإجراءات الإفلاس والتسوية القضائية.

الحصول على الإعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أصبح لممارسة مهنة المرقي العقاري ضرورة الحصول المسبق على إعتماد من طرف وزارة السكن والعمران بعد موافقة لجنة إعتماد الترقية العقارية ، وهذا الإعتماد يعتبر بمثابة رخصة إدارية

¹⁷ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص. 20.

¹⁸ فرحة زراوي صالح ، المرجع المذكور أعلاه سالفا، ص.107.

مسبقة¹⁹ لممارسة هذه المهنة المنظمة وهذا تحت طائلة العقوبات الجزائية طبقا لنص المادة 77 من هذا القانون و كذا المادة 372 من قانون العقوبات بالإضافة إلى جملة من العقوبات الإدارية²⁰.

تلزم المادة 04 من القانون 04-11 من يريد الإنتساب لمهنة المرقيين العقاريين ضرورة الحصول على إعتقاد قانوني قصد ممارسة هذه المهنة أولا ومن ثم ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين

¹⁹ فرحة زراوي صالح ، المرجع السالف الذكر، ص.232 .

²⁰ العقوبات الإدارية منصوص عليها في المادة 64 من القانون 04-11 وتتمثل في عقوبة سحب الاعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز 06 أشهر في الحالات الآتية :

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

في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.

في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام القانون 04-11 والنصوص المتخذة لتطبيقه.

أما سحب الاعتماد بصفة نهائية فيكون في الحالات الآتية:

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

في حالة تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، لالتزامات الملقاة على عاتقه.

إذا انهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون أخطار مسبق للسلطة التي سلمت الإعتماد.

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

و يكون سحب الاعتماد تلقائيا في الحالات الآتية:

في حالة وفاة المرقي العقاري.

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

إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

أما الجرائم التي يقوم بها المرقي المشار إليها في المادة 69 وما يليها من القانون 04-11 هي كالتالي :

الشروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم مخالفة لأحكام المادة 06 من القانون 04-11 =

=عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 04-11.

المطالبة بأي تسبيق أو القبول به، أو المطالبة بإيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية.

العقاريين الذي يمسه وزير السكن والعمران وهذا الإعتماد يعتبر بمثابة ترخيص لممارسة المهنة²¹، غير أن المشرع منع على المرقي العقاري وبعد حصوله على الاعتماد، أن يقوم بالتنازل عنه أو تحويله إلى شخص آخر، كما أنه يؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الإعتماد بحكم القانون²².

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين في مادته الثانية و الرابعة على ضرورة حصول المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا على إعتماد مسبق لممارسة النشاط و ضرورة التسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقين العقاريين²³.

وحددت المادة 06 من هذا المرسوم الشروط الواجب إستيفائها لتقديم طلب إعتماد مهنة المرقي العقاري سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي وهي كالتالي :

بالنسبة للشخص الطبيعي

أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.

أن يكون من جنسية جزائرية.

أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد. موانع الممارسة

كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 .

أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه و مشاريعه العقارية .

²¹ المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2012 الذي يحدد منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري

وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 فيفري 2012 ، العدد 11 ، ص.06.

22 راجع المادة 22 من القانون 11-04 المؤرخ في 17.02.2011 ، السالف الذكر .

²³ راجع المادة الثانية و الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 26 فبراير 2012 ، العدد 11، ص.7.

أن يتمتع بحقوقه المدنية²⁴.

أن يكتب عقد تأمين ضد العواقب المالية و المسؤولية المدنية و المهنية لنشاطاته .

أن يثبت كفاءة مهنية مرتبطة بالنشاط ، أي حيازته لشهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو مجال التقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري²⁵، وفي حالة عدم وجود هذه الشهادة يتعين عليه إثبات إستعانهه بصفة دائمة و فعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

بالنسبة للشخص المعنوي

أن يكون الشخص المعنوي خاضع للقانون الجزائري.

أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريع العقارية.

أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو احد

موانع الممارسة كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 04-11 .

حالات التنافي المرتبطة بممارسة مهنة المرقى العقاري

تتنافى مهنة المرقى العقاري كغيرها من المهن مع بعض الحالات المنصوص عليها قانونا، فقد جاءت المادة 20 من القانون 04-11 بتعداد حصري لحالات التنافي القانونية بقولها: " لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

التزوير و إستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.

السرقه وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتقليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.

²⁴ نصت المادة 21 من القانون 04-11 ".....يجب على المرقى العقاري الذي يلتمس إعتماده أن يتمتع بحقوقه المدنية" .

²⁵ نصت المادة 16 من القانون 04-11 ، على أن المرقى العقاري ملزم بإبرام عقد مقاوله مع مقاول محترف أو مؤهل بنصها على أن " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة. تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

النصب وإصدار شيك بدون رصيد.

رشوة موظفين عموميين.

شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة

المهن المشكلة في نقابات".

ثانيا : مهام المرقى العقاري

يقصد بمهام المرقى العقاري مجموع النشاطات المعهودة إليه في إطار قانون الترقية العقارية ، فهو من يقوم بالمبادرة بعملية البناء أو التجديد للأماكن العقارية ، بغرض البيع أو الإيجار و من خلال أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ولا سيما المادتان 14 و 15 اللتان حددتا مفهوم نشاط الترقية العقارية ومجالها و اعتبرتا بأن " نشاط الترقية العقارية هو مجال عمل ونشاط المرقى العقاري، والذي يقصد به مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة. كما يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات إستعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات إستعمال حرفي أو تجاري²⁶، كما يشمل أيضا مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:

إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه الجماعات.

إقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات²⁷.

و بالرجوع إلى أحكام المادة 03 البند 15 من القانون 04/11 نجدها عرفت المرقى العقاري بأنه "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو إعادة تجديد، أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، وهذا يعبر عن مجموع النشاطات المادية

²⁶ راجع المادة 14 من القانون 04-11، السابق الذكر .

²⁷ راجع المادة 15 من القانون 04-11.

التي يقوم بها المرقي سواء إذا تعلق الأمر بعملية البيع أو الإيجار و بالتالي يمكننا إستخلاص أهم المهام التي يقوم بها المرقي العقاري كالتالي :

المبادرة بعمليات بناء المشاريع الجديدة

وهي عملية تشييد مباني جديد أي إستحداثها، أو الشروع في إقامتها لأول مرة بدءا من عمل الأساسات²⁸، وقد عرفت المادة الثالثة فقرة واحد من القانون 04/11 البناء على أنه " كل عملية إنجاز و/ أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

الترميم أو إعادة التأهيل

عرفته المادة 03/03 من القانون 04/11 الترميم العقاري بأنه " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 . "

كما عرفت المادة 06/03 من القانون 04/11 إعادة التأهيل بأنها " كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و إستعمال تجهيزات الإستغلال".

التجديد أو إعادة الهيكلة

عرفت المادة 05/03 من القانون 04/11 التجديد العمراني بأنه " كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي ، تغيير جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة ، وعند الإقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع " .

كما عرفت المادة 07/03 من القانون 04/11 إعادة الهيكلة بأنها " يمكن أن تكون شاملة أو جزئية و تخص شبكات التهيئة و كذا البنايات أو مجموعة البنايات".

تدعيم البنايات

عرفته المادة 08/03 من القانون 04/11 على أنه " كل عملية تتمثل في إعادة الإستقرار لبنانية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة " .

²⁸ محمد المنجي، ملحق المباني، 24 جريمة ينص عليها قانون المباني، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1995، ص.65.

تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها

عرفت المادة 08/03 من القانون 04/11 التهيئة على أنها " كل عملية إنجاز و /أو تهيئة

شبكات

التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية" .

المبحث الثاني: حقوق و إلتزامات المرقى العقاري

إن المتعامل في الترقية العقاري هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية أو بدون عقد مقابل أجر ولحسابه الخاص بأن يقوم بتشييد المباني، إما بنفسه أو بواسطة الغير والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية والإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء، وعليه تقع عليه بمقتضى النصوص القانونية أو بمقتضى عقد الترقية العقارية حقوق و عدة التزمات سنحاول إيجازها وتقسيمها إلى التزمات عامة مفروضة عليه بموجب الأنظمة والقوانين والتزمات مفروضة عليه بموجب عقد بيع العقار على التصاميم وعقد حفظ الحق.

المطلب الأول : حقوق المرقى العقاري

لقد منح القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية مجموعة من الحقوق للمرقى العقاري وذلك في إطار العلاقات التعاقدية التي يبرمها مع الغير كالبيع، وفي هذا الصدد سنبرز أهم الحقوق التي يتمتع بها المرقى العقاري بمناسبة ممارسة مهامه.

أولا : الإستفادة من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية

يستفيد المرقى العقاري من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية إذا كانت ذات طابع إجتماعي²⁹ و هذا طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454³⁰ المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة و تسييرها وضبط كفيات ذلك التي وضعت إمكانية بيع العقارات التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين

²⁹ إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق، ص.260.

³⁰ المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها وضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية المؤرخة في 24 نوفمبر 1991 ، العدد 60 ، ص.7.

عموميين أو خواص ، أو التعاونيات العقارية وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء عندما تخصص هذه العقارات لإنجاز عملية البناء و التعمير .

و بالرجوع إلى المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011³¹ المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة التي بينت نسب التخفيضات للقيمة التجارية للأراضي وذلك على النحو التالي :

بالنسبة للولايات التالية : الجزائر ، وهران ن قسنطينة 80 % من القيمة التجارية للأرض.

بالنسبة للمناطق المتواجدة في ولايات الجنوب 95 % من القيمة التجارية للأرض.

بالنسبة للولايات الأخرى 95 % من القيمة التجارية للأرض.

تخفيضات بنسبة 100 % بالنسبة للسكنات المخصصة للإيجار أو البيع عن طريق الصندوق

الوطني للتوفير و الإحتياط.

ثانيا: الإستفادة من تحفيظات جبائية

يستفيد المرقى العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا من إعفاءات جبائية وهذا طبقا لما ورد من أحكام في نص المادة 44 من القانون 97-02³² المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ، المتضمن قانون المالية التي نصت على أنه " تعفى من الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الإجتماعية و الترقية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات.

كما تعفى من حقوق نقل الملكية ، العقود التي تتضمن بيع البيانات أو أجزاء البنايات ذات الإستعمال السكني المنجزة بعنوان الترقية العقارية³³ أي أن المرقى العقاري معفى من حقوق التسجيل . كما أنه طبقا لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 التي نصت " تتم أحكام المادة 353 خامسا من

³¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 14 سبتمبر 2011 ، العدد 26، ص.4.

³² القانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية المؤرخة في 31 ديسمبر 1997، العدد 89 .

³³ المدير العام للضرائب ، رسالة المديرية العامة للضرائب ، الإسكان قطاع واحد مدعم جبائيا ، نشرية شهرية للمديرية العامة للضرائب ، العدد 34 ، سبتمبر 2008 ، ص.5.

قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 تحراران كما يأتي المادة 353 خامسا " تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتضمنة إقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس المخصصة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية و لا سيما منها السكن الإجتماعي التساهمي و السكن في إطار البيع بالإيجار و السكن الريفي "

ثالثا : الحق في الحصول على المبلغ المالي

تقتضي العلاقة التعاقدية بين المرقي العقاري و المستفيد وجود إلتزامات متقابلة ، فالمرقي العقاري يقوم بعملية البناء بغرض البيع ، ويقوم المستفيد مقابل ذلك بدفع مبلغ مالي حسب النسب المحددة في القانون و دفتر الشروط ففي عقد حفظ الحق يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق مالي نقدي لا يتجاوز 20 % من السعر التقديري حسب ما أتفق عليه بين الطرفين وهذا طبقا لأحكام المادة 27 و 52 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، على أن يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح بإسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون³⁴.

رابعا : الحق في فسخ العقد

تنص المادة 119 من القانون المدني على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال كذلك" و يقصد بفسخ العقد ، حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بإلتزامه ، و عليه يحق للمرقي العقاري طلب فسخ العقد نظرا لإخلال صاحب حفظ الحق بإلتزاماته وهذا طبقا لأحكام المادة 32 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وهذا في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري وهذا في الحالات التالية :

الحالة الأولى : يكون بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ومن تم يتم الإلتفاق على فسخ العقد دون الحاجة اللجوء إلى القضاء .

³⁴ راجع المادة 27 و 52 من القانون 04-11 .

الحالة الثانية: تكون بطلب من صاحب حفظ الحق ، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من إقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع.

الحالة الثالثة : تكون بطلب من المرقى العقاري في حالة عدم إحترام صاحب حفظ الحق لإلتزاماته ، وذلك بعد توجيه له إعدارين قضائيين من محضر قضائي ، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما. وهنا يطرح الملف على القضاء الذي له السلطة التقديرية³⁵ في فسخ العقد أو تمكين المدين من أجل للوفاء بإلتزامه طبقاً لأحكام المادة 119 من القانون المدني التي تمنح للمدين أجل لتنفيذ الإلتزام وذلك حسب الظروف ، كما يمكن للقاضي أن يرفض طلب الفسخ إذا كان الإلتزام الذي لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات التي نفذها .

كما يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ عقد البيع على التصاميم وهذا طبقاً لأحكام المادة 53 من لقانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية التي نصت على أنه " يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها ، وفي حالة عدم التسديد ، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق .

و يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين،مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوماً ، يبلغان عن طريق محضر قضائي ، ولم يتم الرد عليهما ". وهذا ما يطلق عليه بالفسخ الإتفاقي.

المطلب الثاني : إلتزامات المرقى العقاري

تنقسم إلتزامات المرقى العقاري إلى نوعين من الإلتزام ، إلتزام سابق لمرحلة التعاقد ، وهو إلتزام أولي و جوهري قصد ممارسة مهنة للمرقى العقاري ويعبر عنه بالجانب الإجرائي و الشكلي الواجب استيفائه من طرف المرقى العقاري كما يعبر عنه كذلك بالإلتزام المهني ،أما إلتزام الآخر فهو مرتبط بمرحلة التعاقد في إطار عقود الترقية العقارية و ما بعدها ، وفي هذا الصدد سنحاول إبراز هذان النوعان من الإلتزام كما يأتي :

أولاً : الإلتزام السابق لمرحلة التعاقد

³⁵ علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد ، المرجع السابق ، ص.429.

ضرورة الحصول على رخصة البناء ورخصة التجزئة و شهادة المطابقة

تنص المادة 30 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه " يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ، أصل الملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الإقتضاء و مرجعيات رخصة التجزئة ، وشهادة التهيئة و الشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء " ، كما ألزم القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير³⁶ المرقى العقاري بالحصول على رخصة البناء طبقا لنص المادة 52 منه، وعلى رخصة التجزئة حال تقسيم العقار بموجب المواد 57 وما بعدها من قانون التهيئة والتعمير، و إيداع شهادة المطابقة و هذا ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم الذي إعتبر رخصة التجزئة الوثيقة التي تسمح بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة أجزاء لإستعمالها في تشييد بناية .

الخضوع لأخلاقيات المهنة

نصت المادة 24 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه " ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري يكلف بما يأتي :

إقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية ،

السهر على إحترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى،

إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية....." .

و بالتالي إستوجب على المرقى العقاري أثناء ممارسة مهنته مراعاة القوانين و الأنظمة وكذا قواعد

أخلاقيات المهنة، وهذا ما أكدته كذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20

فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

الإنتساب إلى صندوق الضمان

³⁶ القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية المؤرخة 2 ديسمبر

1990، العدد 52، ص. 1652 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية

المؤرخة في 15 أوت 2005، العدد 51، ص. 4.

أوجب القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في المادة 55 منه على أنه " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي 01-93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص " صندوق الضمان". ومن تم يقع على عاتق كل مرقي عقاري ضرورة الإنتساب إجباريا لصندوق الضمان على عكس ما كان في إطار المرسوم التشريعي 03-93 الذي إعتبر هذا الإنتساب مسألة إختيارية.

الإستعانة بخدمات مقاول

ألزمت المادة 16 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

ثانيا : إلتزامات المرقي العقاري أثناء مرحلة التعاقد وما بعدها

الإلتزامات المفروضة بموجب عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق

لقد أولى المشرع لعقدي البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق أهمية بالغة، بأن خصص لها الفصل الثالث من القانون 04-11، وقد عرفت المادة 27 منه عقد حفظ الحق " بأنه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنتهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون³⁷. أما عقد البيع على التصاميم فقد عرفت المادة 28 من القانون 04-11 بقولها " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس

³⁷ لمزيد من المعلومات حول عقد البيع على التصاميم :بوجنان نسيمه، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2008/2009.

تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري ولفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

والشيء الجديد في هذا القانون أن المشرع الجزائري منح حصريا اختصاص إبرام عقدي البيع على التصاميم وعقد حفظ العقار مقرر بناؤه أو في طور البناء للمرقي العقاري حسب نص المادة 29 منه. أما بالنسبة لالتزامات المرقي العقاري بالنسبة لهذين النوعين من العقود فقد أوردها القانون 11-04 في الفرع الثاني من الفصل الثالث، المواد 42 وما بعدها منه، ويمكن إجمالها في الالتزامات التالية :

عدم المطالبة بأي تسبيق أو القبول به، أو المطالبة بإيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين. تحمل عقوبات التأخير في حال كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع البيع على التصاميم.

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

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

اتخاذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز و ضمان الحفاظ عليه.

الإلتزام بالضمان

زيادة على إلزامية التأمينات التي يخضع لها المرقي العقاري بموجب الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم³⁸، فإنه يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، و ضمان إتمام الأشغال و ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية. و يتم اكتتاب ضمان الترقية

³⁸ الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 والمتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية المؤرخة في 8 مارس 1995 ، العدد 13، ص. 3 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية المؤرخة في 12 مارس 2006 ، العدد 15، ص. 3 .

العقاري في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وهو صندوق توكل له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب³⁹.

الالتزام بنقل الملكية وتسليمها في الآجال

عرفت المادة 26 من القانون 04-11 عقد بيع عقار مبني أنه: " كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة". ومن خلال هذا النص يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري و أن يتمتع عن كل تصرف من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا إعمالا لأحكام المادة 361 من القانون المدني، كما أن المادة 167 من القانون المدني أشارت إلى أن الإلتزام بنقل حق عيني يتضمن الإلتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم و هذا ما أكدته المادة

1/43 من القانون 04-11 على أنه " يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع

عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى ".

الإلتزام بضمان الإنهاء الكامل للأشغال

عرفت المادة 03 من القانون 04-11 من القانون 04-11 الإلتزام الكامل للأشغال بأنه " رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الإستلام المؤقت للأشغال و إصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الإستلام النهائي للمشروع العقاري"⁴⁰، كما أكدت المادة 03/26 من نفس القانون على الإلتزام الواقع على المرقى

³⁹ راجع المادة 2/55 من القانون 04-11 .

⁴⁰ عرفت المادة 03 /08 من القانون 04-11 المشروع العقاري على أنه " مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء و التهيئة و الإصلاح و الترميم و التجديد و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لإستقبال البنايات".

العقاري بأنه "غير أن الحياة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري ، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة" ، و الجدير بالذكر أن هذا الإلتزام قد تطرق له المشرع قبل صدور هذا القانون وهذا تحت تسمية "ضمان حسن الإنجاز" في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وهذا في مادته السابعة عشر التي نصت على أنه " لا تتم حياة ملكية بناية أو جزء من بناية من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 19 ديسمبر 1990، غير أنه ليس لحياة الملكية و شهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة". وقد ظهر هذا النوع من الضمان في فرنسا ، فقد إستحدثه المشرع الفرنسي بموجب تعديله للقانون المدني الفرنسي سنة 1978 و أدرج ضمن المادة 1792 في فقرتها السادسة على أنه " يمتد ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل و الذي بواسطته يكون المقاول مسؤولا خلال مدة سنة من تسليم الأعمال إلى إصلاح جميع العيوب المشار إليها من قبل رب العمل سواء بطريق التحفظات التي ذكرها في محضر التسليم أو بطريق الإخطار الكتابي بالنسبة للعيوب اللاحقة"⁴¹.

لكن ما يؤخذ على المشرع الجزائري هو عدم تحديده لطبيعة العيوب التي تدخل ضمن أحكام هذا الضمان، و ترك مسألة تحديد الأجال القانونية لإصلاح العيوب الناتجة عن هذا الضمان إلى العقد المبرم بين الأطراف تماشيا و أحكام المادة 44 من القانون 11-04 التي حددت آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد الرسمي المبرم بين الطرفين طبقا لأحكام المادة 26 من هذا القانون.

الإلتزام بضمان إدارة الأملاك المنجزة و سير عناصر تجهيزاتها

ضمان إدارة الأملاك المنجزة و سير عناصر تجهيزاتها ، هو ذلك الضمان الذي مفاده تحمل المرقي العقاري الخاص مسؤوليته القانونية في الإلتزام بحسن تنظيم و تسيير الأدوات و الأجهزة الضرورية

⁴¹ أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري ، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية ،ص.151، وفي نفس السياق راجع، نصيرة تواتي ، نظام المتعامل في الترقية العقارية، المرجع السابق ،ص.93.

لإدارة الأملاك العقارية ، وكذا تحمل نفقات و مصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيز البناية⁴²،
فقد نصت المادة 62 من القانون 04-11

"يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع
الجزء الأخير من البناية المعنية".

الخاتمة

من خلال دراستنا لأهم النصوص القانونية المرتبطة بالنظام القانوني لمهنة المرقى العقاري
بالجزائر إبتداء من القانون من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04.03.1986 المتعلق بالترقية العقارية
وصولاً إلى القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17.02.2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية
العقارية ومراسيمه التنفيذية نجد أن المشرع الجزائري قد أولى عناية جد هامة للنشاط العقاري لما له من
أهمية إستراتيجية في تطوير البنى التحتية للاقتصاد الوطني.

فقد سعى المشرع الجزائري بموجب هذا القانون إلى تنظيم العلاقة التعاقدية بين المرقى
العقاري والمقتني من حيث تحديد أحكام عقد البيع و شكلياته مع إغفاله لبعض جوانب التنظيم للعلاقات
الأخرى التي تربط المرقى العقاري والمتدخلين معه في إطار عقد المقاوله ، مكاتب الدراسات أو المتدخلين
الأخرين في مرحلة البناء .

و الجدير بالذكر أنه من خلال إستقراء المنظمة لمهنة المرقى العقاري نجد أن المشرع أولى
حرص شديد على ضرورة تقييد هذا المرقى بشروط صارمة ضمانا لتطوير نوعية المشاريع العقارية و
سرعة تنفيذها بالجزائر و من أهمها ضرورة أن يحصل للمرقى العقاري على إعتقاد قانوني ويكون له
كفاءة مهنية و إحترافية في المجال العمراني ، القانوني أو الإقتصادي وغيرها من المعارف كما ألزم
المشرع ضرورة أن يكون للمرقى العقاري قدرات مالية معتبرة تمكنه من إنجاز الأشغال على الرغم من عدم
تحديده للطرق و الكيفيات الإجرائية لتطبيق ذلك ، مع وضعه لعقوبات إدارية و جزائية في حالة مخالفة
المرقى لإلتزاماته العقدية .و بالتالي يمكن القول أن المشرع الجزائري وفق هذا القانون قد خطوة جد هامة
نحو تطوير مهنة المرقى العقاري إلا أنها تحتاج في المستقبل إلى ضرورة تدخل المشرع قصد سد بعض
النقائص الإجرائية و التنظيمية في هذا القانون بغية تطوير و تنمية المشاريع العقارية بالجزائر

⁴² أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري ، المرجع السابق، ص.152

والقضاء على مشكل أزمة السكن .

قائمة المراجع :

النصوص القانونية :

القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 05/03/1986 .

المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها وضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 24 نوفمبر 1991.

المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01 مارس 1993، الجريدة الرسمية، المؤرخة 03.03.1993، العدد 14 .

القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية المؤرخة في 15 أوت 2005 ، العدد ، 51، ص. 4.

الأمر 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 والمتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم.

القانون 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89 المؤرخة في 31 ديسمبر 1997

القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،الجريدة الرسمية، المؤرخة 06.03.2011، العدد 14.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لبرنامج السكن المدعم من طرف الدولة ، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 14 سبتمبر 2011 .

المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، الجريدة الرسمية العدد 11
المؤرخة في 26 فيفري 2012 ، العدد 11 .

المؤلفات :

محمد المنجي، ملحق المباني 24 جريمة ينص عليها قانون المباني، الطبعة الثانية، منشأة
المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 1995 .

نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر،
سنة 2001 .

تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية- المتعامل الخاص- مذكرة ماجستير في
الحقوق، تخصص قانون مؤسسات، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2002 .

فرحة زراوي ، الكامل في القانون التجاري ، الأعمال التجارية ، التاجر ، الحرفي ، الأنشطة
التجارية المنظمة ، السجل التجاري ، نشر وتوزيع ابن خلدون ، الجزائر 2002 .

عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط ، عربي عربي ، دار الكتب العلمية ، بيروت لبنان ،
2004

علي فيلاي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد ، دار هومة للنشر، الجزائر ، سنة 2008

المدير العام للضرائب ، رسالة المديرية العامة للضرائب ، الإسكان قطاع واحد مدعم جبائيا ،
نشرية شهرية للمديرية العامة للضرائب ، العدد 34 ، سبتمبر 2008 .

بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دار الهدى للنشر و التوزيع ،الجزائر
، طبعة 2011.

أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري ، المؤتمر
الوطني حول الترقية العقارية ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، 2012 .

