

## المركبي العقاري الشخص المعنوي

طالبة الدكتوراه فنينخ نوال

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد .

تحت إشراف الأستاذ الدكتور تراري ثاني مصطفى

كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران 2.

مقدمة:

تبنّت الجزائر عدة إصلاحات اقتصادية و سياسية تماشياً مع فتح المجال للمنافسة الحرة و تقليص تدخل الإدارة في المعاملات العقارية حيث ألغت بعض القيود التي كانت مفروضة عليها سواء بالنسبة للمواطنين أو الأجانب، كما أعيد تنظيم المحفظة العقارية سواء تلك التابعة للدولة أو الجماعات المحلية و تم إعادة تنشيط الهيئات المشرفة على العقار خاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري الذي سعى إلى إعادة تكريس حق الملكية الخاصة الذي كان مضطهداً في ظل قانون الثورة الزراعية و ما قبل دستور 1989 .

و تكريساً لهذا الحق و سعياً من الدولة إلى وضع استراتيجيات جديدة تكفل من خلالها القضاء على مشكل السكن أعادت تهيئة نشاط الترقية العقارية الذي كان منظماً بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 الذي أعطى الأولوية في الترقية العقارية لبناء المساكن من أجل البيع و أسند مهمة البناء للمقاولين (بعد الالتزام بدفتر الشروط الموضوع من طرف البلدية المختصة إقليمياً) الذين ألزمهم هذا القانون ببيع ما شيده في أجل 06 أشهر الموالية لانقضاء الأشغال و إلا تحل محلهم البلدية، إلا أن مهمة المقاول حررت بعد إلغاء دفتر الشروط بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتضمن تنظيم النشاط العقاري، كما أن هذا المرسوم وسع من مجال الترقية العقارية ليشمل البيع و الإيجار و كذا بناء المساكن و المحلات المعدة لغير السكن دون تمييز و أتى بمفهوم جديد للترقية العقارية وهو البيع على التصاميم وفقاً للمادة 11 منه وفتح المجال لكل من القطاع الخاص و العام على حد سواء للقيام بنشاط الترقية العقارية.

و تجدر الإشارة إلى أن النصين القانونيين السالفين الذكر و إن ساعدا في إظهار أنماط سكنية جديدة وهيئات تمويل مختلفة ، مواجهة لأزمة السكن، إلا أنهما لم يضعوا قواعد مفصلة لممارسة النشاط العقاري، كما لم يحددوا التزامات و حقوق الأطراف التي تتدخل في إنجاز المشاريع العقارية، وقد أدى ذلك إلى عرقلة الحصول على السكنات، بسبب الاحتمالات العديدة التي تعرض لها المواطنون من طرف المتعاملين في الترقية العقارية. الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى سن القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية محاولة منه لسد الفراغات القانونية التي

تسببت في المشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية، حيث عمل هذا القانون على تنظيم نشاط الترقية العقارية، وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيه المشاريع العقارية، ووضع قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني.

و بما أن موضوع بحثنا يخص المرقي العقاري عندما يكون شخصا معنويا، سنقتصر على دراسة هذا الأخير دون التطرق إلى المرقي العقاري شخصا طبيعيا إلا عرضا، و عليه، فيما تتمثل الأحكام التي تنظم نشاط المرقي العقاري الشخص المعنوي؟ و ما هو أثر مخالفتها؟

للإجابة على هذه الإشكالية، سنقسم بحثنا إلى قسمين اثنين، نخصص القسم الأول منه لدراسة الأحكام العامة التي تنظم نشاط المرقي العقاري الشخص المعنوي، أما القسم الثاني من هذه الدراسة فسنخصصه لدراسة المسؤولية القانونية للمرقي العقاري الشخص المعنوي و ذلك تباعا فيما يلي.

**القسم الأول: الأحكام العامة المنظمة لنشاط المرقي العقاري الشخص المعنوي.**

لقد أوكل المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية لنشاط المرقي العقاري أهمية بالغة من خلال وضعه في مركز قانوني يسمح له بتحقيق أهدافه ضمن عمليات الترقية العقارية ، و ذلك بجعله يتمتع بالصفة التجارية طبقا للمادة 19 من القانون 04-11 بنصها: " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03<sup>1</sup> و 18 طبقا للتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون" .

يستشف من خلال نص هذه المادة أن المشرع قد أخذ بالأهلية التجارية لممارسة نشاط الترقية العقارية وهو بلوغ المرقي العقاري سن 19 سنة حسب المادة 40 من القانون المدني التي تسمح لكل شخص بالغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه بمزاولة تصرف قانوني . كما أن المادة 05 من القانون التجاري سمحت بترخيص للقاصر المرشد أي الذي بلغ سن 18 سنة كاملة مرفق بإذن كتابي من وليه أو من قرار مجلس العائلة في حالة وفاة والديه مصادق عليه من المحكمة . ونجد بأن المشرع قد أضفى الصفة التجارية على المرقي العقاري من خلال المادة 04 الفقرة 01 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: " يرخّص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية "

<sup>1</sup> تحدد المادة 03 من القانون 04-11 ( مؤرخ في 11-02-2011، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 06-03-2011، ص 04) على مجموعة من المصطلحات التقنية التي يدور حولها القانون من بناء، التهيئة، الإصلاح، الترقية العقارية و المرقي العقاري. أما المادة 18 منه فتحدد مجال تدخل نشاط المرقي العقاري الذي يخص حصرا في البناء و/أو التجديد العمراني قصد بيع الأوعية الناتجة عن ذلك النشاط.

والدليل على اعتباره تاجرا هو إخضاعه لحكم الإفلاس والتسوية القضائية من خلال نص المادة 58 من القانون 11-04 التي ينص على ما يلي: " في حالة الإفلاس و التصفية القضائية لمركبي عقاري .....". وبالتالي الأعمال التي يقوم بها سواء كانت بناء أو ترميم أو إعادة الهيكلة أو إعادة التأهيل أو تجديد أو تدعيم لغرض البيع أو الإيجار تكييف على أنها أعمال تجارية بحسب الموضوع حسب المادة 02 - 03 من القانون التجاري. إلا أنه استثناء يمكن للمركبي العقاري أن يكتسب الصفة المدنية وذلك في حالة إنجاز مشاريع عقارية من أجل تلبية حاجاته الخاصة طبقا لنص المادة 14 فقرة 01 من القانون رقم 11-04.

و عليه، و بالرجوع إلى نص هذا القانون نجد حدد شروطا معينة للالتحاق بمهنة المركبي العقاري الشخص المعنوي ، كما فرض عليه بعض الالتزامات سنتناولها في الآتي.

أولا: شروط الالتحاق بمهنة المركبي العقاري الشخص المعنوي.

قبل التطرق إلى شروط الالتحاق بمهنة المركبي العقاري الشخص المعنوي لابد من الإشارة إلى التفرقة بينه و بين المركبي العقاري العام، إذ أن الأول يعتبر مرقيا عقاريا خاصا أما الثاني و هو المركبي العقاري العام، فهو عبارة عن أشخاص معنوية عامة تتولى مهمة المبادرة بنشاط الترقية العقارية و التي يمكن حصرها في ما يلي:

- **الجماعات الإقليمية:** حسب المادة 16 من القانون رقم 01-16 المتضمن التعديل الدستوري فإن الجماعات الإقليمية للدولة هي الولاية و البلدية
- **ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI:** لقد كيف المشرع دواوين الترقية والتسيير العقاري على أنها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري، بموجب المادة 1 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 93\_08 المؤرخ في 02 - 01 - 1993، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-147، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات عملها وتنظيمها<sup>1</sup>.

- **المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: ENPI** وهي مؤسسة عمومية اقتصادية أنشئت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو السكن الاجتماعي المدعم.
- **الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره: AADL** لقد اعتبرت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 148-91 بأن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تقوم بمهمة المرفق العمومي. كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. وتعد الوكالة تاجرة في

<sup>1</sup> ج ر عدد 02، مؤرخة في 06 يناير 1993.

علاقتها مع الغير، وتخضع لقواعد القانون التجاري، تمارس مهامها تحت وصاية مديرية السكن، الهدف من إنشائها هو المساهمة في حل مشكل السكن خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية المحدودة ومتوسطة الدخل<sup>1</sup>.

و بالرجوع إلى المرقى العقاري الشخص المعنوي، نجد أن المشرع في ظل القانون 11-04 لم يفرق بينه و بين المرقى العقاري العام حيث لم يفصل في نص المادة 04 السالفة الذكر بينهما، بل أتى على ذكر المرقى العقاري شخصا معنويا دون أن يحدد إن كان عاما أو خاصا، و على اعتبار اشتراط صفة التاجر في المرقى العقاري و مع عدم وجود ما يخالف إسناد نشاط الترقية العقارية للشخص المعنوي الخاص فيستخلص أنه يمكن ممارسة نشاط الترقية العقارية في شكل شركات تجارية .

و حتى يتمكن المترشح لمهنة المرقى العقاري الشخص المعنوي من ممارسة نشاط الترقية العقارية لابد من احترامه لجملة من الشروط نص عليها القانون 11-04 و التي تتمثل في:

### 1-إلزامية التمتع بالأهلية التجارية:

حتى يكتسب الشخص الطبيعي أو المعنوي صفة التاجر لابد من أن تتوفر فيه الأهلية التجارية و الأهلية التجارية هي قدرة الشخص على مباشرة التصرفات القانونية حيث يكون مسؤولا عن الأعمال التي يقوم بها<sup>2</sup>، فالمرقى العقاري لابد من تمتعه بالأهلية التجارية<sup>3</sup> و بلوغه 25 سنة على الأقل، هذا ما أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20-02-2012 و الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفاءات مسك الدفاتر المتعلقة بمهنته ، اذ يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية .

أما في ما يخص الأشخاص المعنوية الخاصة، فإن ممارسة الترقية العقارية باعتبارها عملا تجاريا، تسند الى الشركات التجارية بحسب الموضوع<sup>4</sup>، ونتيجة لذلك، فتتخذ وجوبا أحد أشكال الشركات التجارية المعروفة في القانون التجاري. وتبعاً لذلك، يشترط لقيام المرقى العقاري الشخص المعنوي من جهة القواعد العامة المتعلقة بعقد الشركة، لاسيما تلك المحددة في المادة 416 من القانون المدني، بالإضافة الى القواعد الخاصة بالشركات التجارية.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010 ، ص 32.

<sup>2</sup> عموره عمار، شرح القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، الشركات التجارية، دار المعرفة، الجزائر، ص45.

<sup>3</sup> Philippe Malinvaud ,Philippe jestaz, la promotion immobilière ,4 édition Dalloz , paris. p 34.

<sup>4</sup> chaabane ben akzouh, la promotion immobilière prive , revue algérienne des sciences juridique , économique et politique , revue publiée par l institut des droits et séances administrative , ben aknune. P78 .

وتجب الإشارة الى أن الأحكام الراهنة تبين أن الشركة التجارية لا تتمتع بالشخصية المعنوية إلا من تاريخ قيدها في السجل التجاري، وعليه، فزيادة على الشروط اللازمة لممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل الشخص المعنوي يجب استيفاء شرط القيد في السجل التجاري طبقا للمادة 549 من القانون التجاري.

## 2- إلزامية القيد في السجل التجاري:

السجل التجاري عبارة عن دفتر تفرد فيه لكل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا صفحة يدون فيها البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص و نشاطهم التجاري و التعديلات اللاحقة عليها تحت رقابة و إشراف الدولة. و حدد القانون التجاري الجزائري في المادتين 19 و 20 الأشخاص الملزمون بالقيد في السجل التجاري، إذ يعتبر القيد قرينة قانونية على أن كل شخص طبيعي او معنوي مسجل في السجل التجاري تاجرا ، كما يترتب القيد الإشهار القانوني الإلزامي بحيث يكون للغير الاطلاع على وضعية التاجر و مركز مؤسسته و ملكية المحل و نوع النشاط الذي يمارسه<sup>1</sup>.

و يعتبر السجل التجاري أداة مهمة لجمع البيانات الإحصائية عن المشاريع التجارية ، فيها يمكن معرفة عدد المشاريع التجارية الفردية أو الجماعية ، سواء كانوا تجارا طبيعيين أو شركات معنوية كما أن المشرع استحدث إجراء جديد على السجلات التجارية و هو إلزامية إدراج رمز إلكتروني على السجل التجاري يعرف بالسجلات التجارية الالكترونية بغية تسهيل التعاملات التجارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 05-04-2018 الذي يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني<sup>2</sup>.

## 3- الحصول على الاعتماد:

بداءة ، نلاحظ بأن المشرع لم يضع تعريفا للاعتماد، بل اكتف بالنص عليه كشرط أساسي لمزاولة مهنة المرقى العقاري. زيادة على التسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين فهو عبارة عن رخصة إدارية مسبقة تسمح بمزاولة نشاط الترقية العقارية.

أما عن شروط الحصول على الاعتماد من طرف الشخص المعنوي و التي لا تختلف في مجملها عن الشروط المطلوبة في الشخص الطبيعي، فلقد نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 و التي نلخصها في الآتي:

<sup>1</sup> بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ص56.

<sup>2</sup> ج.ر عدد 21 مؤرخة في 11-04-2018، ص 07.

- يجب أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، و مما يلاحظ في هذا الشرط أن المشرع سمح لكل شركة يكون موطنها في الجزائر أن تخضع للتشريع الجزائري بالنسبة للنشاط الذي تمارسه على إقليم الوطن حسب المادة 547 من القانون التجاري.

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

- أن يقدم المالك أو المالكين ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها المادة أحكام 20 من القانون رقم 11-04.

- يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين، فالمقصود بالكفاءة المهنية هو حصول الشخص الطبيعي على شهادة عليا في الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو إي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري أما إذا كان لم يكن بمقدور الشخص الحصول على الكفاءة المهنية فيتعين عليه الاستعانة بصفة دائمة و فعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط<sup>1</sup>

- يجب تقديم نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي و نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة و نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس و المدير أو المسير، و دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري.

تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في اجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ مراسلتها، على أن اعتماد المرقي العقاري شخصي و قابل للإلغاء، و لا يمكن التنازل عنه و لا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان نوعه، كما يجب إرفاق طلب الحصول على الاعتماد بمجموعة من الوثائق تتمثل في مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 للمسير و مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 3 لا يزيد تاريخ صدورها عن 3 أشهر، كما يجب على صاحب الطلب ان يقدم نسخة من عقد الملكية أو إيجار المحل زيادة على ذلك يجب تقديم الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية و دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري و مسؤولياته المهنية.

و في حال رفض منح الاعتماد في حالة ما إذا كان الطلب لا يستوفي الشروط المطلوبة أو إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية أو إذا كان التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة سلبيا، يجب أن يبرر قرار رفض منح الاعتماد و يبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام، و في هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بالرفض طعنا كتابيا لدى

<sup>1</sup> علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري و قانون الاعمال، دار موفم للنشر، الجزائر 2002، ص 148.

الوزير المكلف بالسكن من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه أو الحصول على دراسة مكتملة، و يتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن.

#### 4- إلزامية التمتع بالحقوق المدنية و الخضوع لأخلاقيات المهنة:

لا بد على المرق العقاري أن يتمتع بحقوقه المدنية و هو ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11-04 حيث لا يمكن أن يكون مرقيا عقاريا كل من تعرض لعقوبات بسبب إحدى المخالفات كالتزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، أو السرقة و إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة و التفليس و ابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات، كذلك جريمة النصب و إصدار شيك بدون رصيد، أو رشوة موظفين عموميين. وكل من قام بشهادة الزور و اليمين الكاذبة و الغش الضريبي. كما أنه بموجب المادة 24 من ذات القانون فلقد عين مجلس أعلى لمهنة المرق العقاري يسهر على تنظيم المهنة و احترام أحكام القانون و يكلف على الخصوص باقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية، و بالمقابل يسهر المرق العقاري على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرق العقاري و يبدى رأيه في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية، ولم يحدد المشرع تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرق العقاري و تنظيمه و سيره ، و ترك تحديدها عن طريق التنظيم.

#### 5- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن. و يتوج هذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بتسليم المرق شهادة تسجيل، إذ تعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص للمرقين العقاريين لممارسة المهنة و يترتب عليها بالفعل انتساب المرق العقاري إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية<sup>1</sup>.

#### 6- أكتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية:

استحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في المادة 03 منه بنصها: "... يجب

<sup>1</sup> راجع أحكام المرسوم التنفيذي 12-85 سالف الذكر.

على كل مرق عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق ويخول الانتساب إلى الصندوق للمرقي العقاري صفة المتعاون".

و لقد حددت المادة 02 منه مهام الصندوق التي يفهم من فحواها أنه عند الاكتتاب، يلتزم المرقون العقاريون بمجموعة من الضمانات لاسيما تلك المتعلقة بما يأتي : تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم<sup>1</sup>. إتمام الأشغال. التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.

هذا عن مجمل الشروط الواجب توفرها في المرقي العقاري الشخص المعنوي فماذا عن التزاماته؟

**ثانيا: التزامات المرقي العقاري الشخص المعنوي.**

لقد أتى المشرع بمجموعة من الأحكام القانونية في ظل القانون رقم 11-04 حددت مجموعة من الالتزامات أقيت على عاتق المرقي العقاري بالإضافة إلى الالتزامات العامة طبقا للقواعد العامة من القانون المدني. و عليه التزامات المرقي العقاري نوعان، التزامات مهنية و التزامات تعاقدية.

أما عن الالتزامات المهنية، فلقد اعتبر المشرع المهمة الأساسية للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11-04 هي البناء الجديد من أجل البيع كما أن عملية البناء تستوجب احترام قواعد ومخططات التهيئة والتعمير<sup>2</sup> (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي) ولا بد أن تتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة والتي يجب أن تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة وتحترم الاقتصاد العمراني<sup>3</sup>. بالإضافة إلى مجموع الالتزامات المترتبة على عاتقه و التي سبق و أن تطرقنا إليها باعتبارها شروط منح الاعتماد.

و أما الالتزامات التعاقدية، فهي تلك الالتزامات الناشئة عن عقد البيع خاصة عقد البيع بناء على التصاميم أو عقد الإيجار نذكر منها: وجوب الاتفاق على مدة الإنجاز و تسليم السكن في الوقت المحدد، ضمان العيوب

<sup>1</sup> علاء حسين علي، عقد البيع تحت الإنشاء، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، الأردن، ص32.

<sup>2</sup> Jean Bernard Auby , Hugues perinet ,marquet , droit de l urbanisme et la construction, 6 édition ,Montech,2001 . p 22.

<sup>3</sup> بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى ، الجزائر، ص32.

الخفية، الالتزام بنقل الملكية<sup>1</sup>، الالتزام بضمان التعرض<sup>2</sup> إلى غيرها من الالتزامات على حسب موضوع الاتفاق بين المرقي العقاري و المستفيد من العقد.

القسم الثاني: المسؤولية القانونية للمرقي العقاري الشخص المعنوي.

تتنوع المسؤولية القانونية للمرقي العقاري بتنوع الأفعال المخالفة فقد تأخذ في بعض الأحيان الطابع الجزائي و/ أو المدني كما قد تقتصر على المسؤولية التأديبية.

أولاً: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري.

يتعرض المرقي العقاري للعقوبات المنصوص عليها في المواد من 69 إلى 77 والتي جاءت من القانون رقم 04-11، وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبقاً للمادة 78 من ذات القانون.

- في حالة عدم الحصول على ترخيص إداري مسبق طبقاً لأحكام المادة 06: كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم بدون الحصول على الترخيص الإداري المسبق يتعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار<sup>3</sup>.

- في حالة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61: وذلك قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم يتعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار<sup>4</sup>.

- في حالة عدم احترام آجال تحويل الملكية طبقاً لأحكام المادة 33: عندما لا يحترم المرقي العقاري مدة 03 أشهر كحد أقصى لإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة يتعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار<sup>5</sup>.

- في حالة عدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30: عندما لا يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم على: أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري

1 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، ص28.

2 تركي وليد، ضمان التعرض والاستحقاق في عقدي البيع والإيجار طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2010/2011، ص.11.

3 المادة 69 من قانون 04-11.

4 المادة 72 من نفس القانون.

5 المادة 73 من ذات القانون.

عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء يتعرض الفاعل إلى غرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار<sup>1</sup>.

- حالة ممارسة مهنة مرقي عقاري بدون الحصول على اعتماد<sup>2</sup>: يتعرض المرقي العقاري غير المعتمد للعقوبة المنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات.

- حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات بمناسبة عملية الترقية العقارية: يتعرض كل من يدلي بها لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات و غرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار وهذا وفقا للمادة 75 من القانون 11-04.

يلاحظ من خلال استقراء هذه المواد التي أقرها المشرع للمرقي العقاري بأنه فرض غرامة كبيرة عليه وذلك لتحقيق حماية للمشتري من تحايل ونصب المرقين العقاريين، كما أنه فرض عقوبة الحبس التي تكون من شهرين فأكثر والتي تعتبر جنحة في إطار قانون العقوبات إذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا.

#### ثانيا: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري.

قد يسأل المرقي العقاري مسؤولية عقدية أو مسؤولية تقصيرية على حسب الحالة، فإذا ما أحل بالتزام من التزاماته العقدية مع المستفيد تقوم مسؤوليته العقدية أما إذا أضر بالغير فتقوم مسؤوليته التقصيرية.

أما المسؤولية التقصيرية، فبتطبيق القواعد العامة الواردة في القانون المدني وبالرجوع إلى أحكام الترقية العقارية يمكن أن نستخلص بعض الحالات التي يمكن أن تقوم فيها مسؤولية المرقي العقاري على سبيل المثال عدم الالتزام بواجب الإعلام<sup>3</sup> أو التقصير فيه أو إخباره بمعلومات خاطئة يؤثر في إرادة المقتني السابقة للتعاقد، وهو التزام قانوني وواجب مهني. فقبل إبرام العقد لا توجد علاقة تعاقدية يكون المتعاقدان في مرحلة التفاوض، فلا يمكن إثارة المسؤولية العقدية، لكن يمكن إعمال قواعد المسؤولية التقصيرية إذا تسبب هذا الفعل بانتظار إبرام العقد وتفويت فرصة الشراء أكثر من مسكن من مرقي عقاري آخر، كأن يوهم الراغب بالتعاقد من أنه مالك للعقار وهو بصدد التحضير للمشروع ويطلب منهم إمهاله مهلة لتحديد شروط العقد ويتضح أنه غير مالك أصلا للوعاء العقاري، أو يوهمهم

<sup>1</sup> المادة 76 من نفس القانون.

<sup>2</sup> أحمد شرف الدين، عقود عمليات البناء و تسوية منازلها، بنك التعمير و الإسكان، ص 46.

<sup>3</sup> خالد جمال، الالتزام بالإعلام قبل التعاقد، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، ص 102.

بأثمان منخفضة وعند التعاقد يرفعها وهذا يفوت عليهم فرصة إبرام عقد البيع، وقد يفوت عليه فرصة إبرام عقد بديل للحصول على سكن بثمان معقول<sup>1</sup>.

و أما المسؤولية العقدية ، فتثار حينما يخل المرقى العقاري بالتزامه المتولدة على العقد على حسب موضوعه كعدم احترامه لالتزام الإعلام بعد العقد<sup>2</sup>. كما يترتب على مخالفة الشكالية المطلوبة في تحرير العقد بطلانه بطلانا مطلقا باعتباره ركن من أركان العقد دون الإخلال بمسؤولية الموثق<sup>3</sup>.

كما تثار مسألة المسؤولية العشرية و هي مسؤولية من نوع خاص، و حتى تقوم لأبد من توفر شروط تتمثل في وجود عقد مقاوله مباني أو منشآت أخرى يربط بين المهندس و المقاول من جهة و رب العمل من جهة أخرى، تسليم العمل إلى رب العمل في عقد المقاوله أو تسليم الملكية إلى المشتري في عقود الترقية العقارية، و أن ظهور العيب أو التهدم خلال عشر سنوات من تاريخ التسليم فتمت توفرت هذه العناصر قامت المسؤولية العشرية حيث يعتبر المرقى العقاري مسؤولا بالتضامن مع المهندسين و المقاولين عما أصاب البناء من عيب أو تخدم<sup>4</sup>.

و لقد اشترطت المادة 554 من القانون المدني لقيام المسؤولية العشرية حدوث خلل في البناء، كما اشترطت حصول التهدم الكلي أو الجزئي و لذلك يكفي لقبول دعوى الضمان أن يكون العيب المدعى به في البناء خللا في متانته و أن يكون خفي بحيث لا يكون في استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم يحصل التهدم نتيجة سوء استخدام المواد المستعملة في البناء أو لسوء التشييد أو لعب في الأرض و متى حدث هذا سواء كان على كل البناية أو على جزء منها فمن حق المالك الرجوع على المهندس و المقاول و على البائع(المرقى العقاري) بالتضامن معهم دون حاجة لإثبات الخطأ ، لأنه خطأ مفترض بقوة القانون كونهم ملزمين بتحقيق نتيجة لا يمكنه التنصل من المسؤولية إلا بإثباته السبب الأجنبي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عبد الحميد ديلمى، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، ص12.

<sup>2</sup> فتحي ويس، مسؤولية المعماريين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة، كتاب الملتقى الوطني للترقية العقارية واقع وأفاق، المرجع السابق ص 907.

- <sup>3</sup> أحمد شرف الدين، عقود عمليات البناء و تسوية منازلها، بنك التعمير و الإسكان ص، 21.

<sup>4</sup> سميرة محراش، المسؤولية المدنية للمقاول و المهندس المعماري وفقا للقواعد الخاصة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2002 ص7.7

<sup>5</sup> فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، دار قصر الكتاب، سنة 2006، ص146.

و تجب الإشارة إلى أنه يجب على المرقى العقاري أن يؤمن مسؤوليته المدنية، فلقد جعل المشرع التأمين في مجال البناء إلزامي و هو يشمل التأمين على المسؤولية المدنية المهنية المترتبة على تنفيذ أشغال البناء والمسؤولية العشرية المترتبة في حالة تهمد البناية كلياً أو جزئياً<sup>1</sup>.

### ثالثاً: المسؤولية التأديبية.

قد تتراوح العقوبات الإدارية الموقعة على المرقى العقاري بين السحب المؤقت و السحب النهائي و السحب التلقائي للاعتماد<sup>2</sup>.

أما السحب المؤقت، فيوقع في حالات محددة نصت عليها المادة 64 الفقرة الأولى من القانون رقم 11-04 وهي - :

- في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي وغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين
- في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، التي تقتضي احترام المهنة والحفاظ على سمعته المهنية
- في حالة تقصير في التزاماته المهنية والتعاقدية.

و أما السحب النهائي، فحالاته هي:

- حالة عدم استفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.
- حالة عدم انتسابه لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة فقد عمل المشرع في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 على منح المرقى العقاري أجل أقصاه ستة أشهر لانتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وبعد انقضاء المدة يعرض لسحب اعتماده بصفة مؤقتة ويمنح أجل إضافي قدره ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، فإذا لم يسوها خلال هذا الأجل يتحول السحب المؤقت إلى السحب النهائي للاعتماد.

<sup>1</sup> سعيد مقدم، التأمين و المسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر ص 12.

<sup>2</sup> رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الادارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 78.

- حالة عدم التوقيع المرقى العقاري على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة لفائدة صندوق الضمان والكفالة هي أحد أسباب وقف انتسابه وطرده من الجمعية العامة للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية، وهذا يؤدي لسحب الاعتماد منه بصفة نهائية<sup>1</sup>.

و أخيرا السحب التلقائي، و ان كان لا يمكن اعتباره عقوبة في حالة وفاة المرقى العقاري أو كان موضوع عجز جسماني أو عقلي لانعدام الخطأ في جانب المرقى العقاري ، رغم ذلك أورده المشرع ضمن العقوبات الإدارية في حالة ثبوت غش ضريبي تعمد المرقى العقاري وحالة التصفية القضائية لارتكابه جنحة الإفلاس بالتقصير أو بالتدليس، وعدم استفادته من تسوية قضائية<sup>2</sup>.

#### الخاتمة:

يظهر لنا من خلال دراسة هذا الموضوع أن المشرع الجزائري قد حاول أن يحمي المشتري في عقود الترقية العقارية من خلال وضعه لضمانات قانونية خاصة تختلف عن الضمانات المعروفة في القواعد العامة. فقد أعاد تنظيم مهنة المرقى العقاري حيث أبقى على صفته التجارية، لذلك يعد كل مرقى عقاري تاجرا إذ يجب أن يتمتع بالأهلية التجارية و أن يخضع للقيود في السجل التجاري و أن يقوم بمسك الدفاتر التجارية.

ومن خلال قراءتنا للقانون رقم 11-04 و لنصوصه التنفيذية نجد أن المشرع وسع من مهام المرقى العقاري لتشمل كل من عملية بناء مشاريع جديدة مع إلزامية استصدار رخصة البناء واحترام قواعد ومخططات التهيئة والتعمير، الترميم والإصلاح، التجديد ، إعادة الهيكلة ، إعادة التأهيل، التدعيم وتهيئة الشبكات قصد البيع أو الإيجار.

كما ألزم المرقى العقاري قبل ممارسته لنشاط الترقية العقارية بالحصول على التراخيص الإدارية مثل الحصول على الاعتماد المسبق و أن يقوم بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حيث يتحصل المرقى العقاري على شهادة تسجيل تعد بمثابة ترخيص للمرقين العقاريين لممارسة المهنة و يترتب عليها انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

و حتى يحمي المشرع المستفيد من السكن، رتب المسؤولية القانونية للمرقى العقارية و هي تتنوع بتنوع الالتزام المخالف، فإذا ما كان جزائيا تترتب عنه المسؤولية الجزائية، أما إذا كان تعاقديا فتترتب المسؤولية العقدية و أخيرا إذا كان غير عقدي سواء قبل التعاقد أو بعده فتثار المسؤولية التقصيرية على أن المرقى العقاري يبقى مسؤولا لمدة 10 سنوات من تاريخ تسليم السكن و هو ما يعرف بالضمان العشري أو المسؤولية العشرية و فيها يكمن الضمان للمشتري و في مقابل ذلك ألزم المرقى العقاري بتأمين مسؤوليته المدنية.

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي 97-406 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 14-182.

<sup>2</sup> محمد حمو، منور أو سرير، جباية المؤسسات، ط1، مكتبة الشركة الجزائرية بوداوا، الجزائر، سنة 2009 ص 212.

و الملاحظ في الأخير، أنه و بالرغم من الدور الذي تلعبه الترقية العقارية في المساهمة في إنجاز المشاريع السكنية و القضاء على أزمة السكن إلا أنها تبقى غير كافية لتطهير الملكية العقارية الخاصة بل لابد من خلق آليات أخرى تساهم هي الأخرى في الهدف المرجو.

### قائمة المراجع:

#### أولا: النصوص القانونية.

- القانون 02-82 المؤرخ في 06-02-1982، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء.
- القانون رقم 85-01 المؤرخ في 13-08-1985، الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14-08-2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008، المحدد لقواعد مطابقة البنيات و إتمام إنجازها.
- القانون 04-11 المؤرخ في 11-04-2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25-01-1995، المتعلق بالتأمينات.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20-02-2012، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين .
- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 05-04-2018 الذي يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء إلكتروني .

#### ثانيا: الكتب.

- أحمد شرف الدين، عقود عمليات البناء و تسوية منازعاتها، بنك التعمير و الإسكان. سنة 2012.
- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى ، الجزائر، سنة 2008.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2011.

- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2008.
- خالد جمال، الالتزام بالاعلام قبل التعاقد ، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، سنة 2006.
- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الادارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2011.
- سعيد مقدم، التأمين و المسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، سنة 2014.
- عبد الحميد ديلمى، دراسة في العمران والسكن والإسكان، بدون رقم طبعة، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر. سنة 2013
- علاء حسين علي، عقد البيع تحت الإنشاء، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، الأردن، سنة 2002.
- علي بن غانم، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال، النشر الثاني، الجزائر، سنة 2007.
- عموره عمار، شرح القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية،التاجر، الشركات التجارية، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2010.
- Chaabane Ben Akzouh, la promotion immobilière prive , revue algérienne des sciences juridique , économique et politique , revue publiée par l institut des droits et séances administrative , ben aknoune.
- Jean Bernard Auby , Hugues Perinet ,marquet , droit de l urbanisme et la construction, 6 édition ,Montech,2001 .
- Philipe Malinvaud ,Philipe Jestaz, la promotion immobilière ,4 édition Dalloz , paris.