

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري.

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

مشرفي عبد القادر

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب(ة):

بن قطاظ إسمهان

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عزوز بن صابر

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرر

مشرفي عبد القادر

الأستاذ(ة)

مناقشا

بن عديدة نبيل

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 02 / جويلية / 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَلَا تَقْفُ مَا لَيْسَ لَكَ بِهِ عِلْمٌ إِنَّ السَّمْعَ وَالْبَصَرَ وَالْفُؤَادَ كُلُّ أُولَئِكَ  
كَانَ عَنْهُ مَسْئُولًا ﴿٣٦﴾

سورة الإسراء الآية (36)

# إهداء

إلى والديا العزيزين سند و مركز قوتي.

و إلى إختي و أختي ، و زوجي الحبيب و صديقتي المخلصة ، و إلى كل أفراد عائلتي بن قطاط و بن البشير و بلعزوق من قريب و من بعيد مع كل المحبة و تقدير و بالأخص جدي و جدتي الحميمين.

# الشكر

أول أشكر الله عز وجل الذي منحني القوة و يسر لي طريق النجاح

أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف مشرفي عبدالقادر على قبول طلب الإشراف على هذا البحث بصدر رحب ، و تقديمه الإرشاد و النصح و التوجيهات السديدة.

و أتقدم بالشكر أيضا إلى أعضاء لجنة المناقشة الذي تكرموا بقبول مناقشة هذا البحث.

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهود في سبيل تعليمنا و مساعدتنا على إكتساب العلم و المعرفة.

## قائمة المختصرات

### باللغة العربية :

- ج ر : جريدة رسمية.
- ص : صفحة.
- الخ : إلى آخره.
- ق م ج : القانون المدني الجزائري.
- د ط : بدون طبعة.
- د س ن : بدون سنة النشر.

### باللغة الفرنسية :

-Ed : Edition.

-N° : Numéro.

-P : Page.

# المقدمة

تتولى الجزائر أهمية كبرى في قطاع السكن ، لكونه أكثر الحاجات الإجتماعية و أحد المكونات الأساسية للتنمية الإقتصادية و الإجتماعية للبلاد ، و لقد وفرت الجزائر كافة الوسائل المادية و البشرية الكافية لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن.

و يعتبر إكتساب سكن لائق من الضروريات الأساسية و المواطن الجزائري لازال يعاني من وجود عراقيل في إقتنائه نتيجة أزمة الإسكان التي ترجع أساسا إلى زيادة النمو الديمغرافي ، و بسبب الكوارث الطبيعية التي أدت لوقوع ظاهرة إنهيار المباني لعدم إحترام المعايير المعمارية و عدم ضبط السوق العقارية ، و سوء تسيير قطاع السكن حيث جاء ضوريا تنظيم مهنة المرقى العقاري لمساعدة في تنمية إنتاج السكن و للتوصل إلى تخفيض العجز التي تعاني مهن الجزائر في قطاع السكن.

في ظل الصعوبات التي واجهتها الدولة عملا بالنظام الإشتراكي من خلال إحتكار المؤسسات العمومية بالرغم من نقص إمكانياتها و إنخفاض ميزانياتها مما أدى هذا الأخير على إرتفاع أسعار مواد البناء و سعة الفجوة بين العرض و الطلب ، لهذا السبب تدخل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.

الأمر الذي فرض تخفيف العبء على من خلال فتح المجال للمبادرة الخاصة للقانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup> ، لكن سلبياته أكثر من إيجابياته لإمتيازه بالأحكام الصارمة و الصعبة التي لا تشجع المستثمر الخاص لتمويل برامج الترقية العقارية لكن بالرغم من ذلك أعتبر أول قفزة نوعية في تطلعاته على النصوص القانونية المنظمة لمهنة المتعامل في الترقية العقارية و تجدر الإشارة أن هذا القانون أعطى أولوية للترقية العقارية العامة على حساب

---

<sup>1</sup> القانون رقم 07-86 ، المؤرخ في 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 ، الصادرة في 05-03-1986 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-11 ، المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.

الترقية العقارية الخاصة ، و بصدور الدستور 1989 و تحرير المعاملات لم يعد القانون 86-07 يتماشى مع التوجيهات و الإرشادات الجديدة التي إنتهجتها الجزائر.

فظهر إطار قانوني جديد لنشاط الترقية العقارية بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>1</sup> الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتضمن نشاط الترقية العقارية ، الذي بدوره فتح المجال على مصرعيه للقطاع الخاص و غير من طبيعة الشركات المدنية و التي تقوم بإنجاز أعمال الترقية إلى شركات تجارية و بالتالي أضفى للمرقي العقاري صفة التاجر و أعطى للنشاط الترقية العقارية مفهوم آخر يناسب الإصلاحات التنموية في المجال العقاري ، و شجع الإستثمار بأسس تتماشى من التغييرات التشريعية و الإقتصادية الحديثة ، غير أنها من وجهة أخرى إنحرف المرقين العقاريين من إلتزاماتهم و نصبهم من خلال ظهور الشركات الوهمية ، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري إلى إلغاء المرسوم التشريعي 93-03 بموجب القانون رقم 11-04<sup>2</sup>.

و من أجل مواكبة التطورات للمنظومة القانونية التي عرفتها الجزائر أمام غياب آليات ضبط إلتزامات المرقين العقاري ، أحدث المشرع نصوص قانونية جديدة منظمة لنشاط الترقية العقارية و مهنة المرقين العقاري و ذلك من خلال أحكام مواد القانون رقم 11-04 ، و ألزم هذا الأخير بجملة من الإلتزامات في إلزامية حصوله على الإعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لمحاربة الشركات الوهمية و الإنخراط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، و نظم أيضا كل من الإلتزامات المهنية و التعاقدية و إهتم بإلزام المرقين العقاريين بأخلاقيات و قواعد المهنة و قواعد التهيئة و التعمير و البناء تحت ترتيب عقوبات

---

<sup>1</sup>المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ن ج ر عدد 14 الصادر في 03/03/1993 المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-04 ، المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.

<sup>2</sup> القانون رقم 11-04 ، المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.

إدارية و جزائية ، و نظم العلاقة القانونية القائمة بين المرقي العقاري و المستفيد في كل من عقد البيع على التصاميم و عقد البيع قبل الإنجاز حيث جمع بين العقدين بأحكام مختلفة.

و في هذا السياق خصص المشرع الجزائري أيضا موضوع المسؤولية العشرية للمرقي العقاري لحماية مشتري البنايات بوجه خاص و المتضررين من تهدم البناء بوجه عام.

فيهدف القانون السالف الذكر في مادته 02<sup>1</sup> في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاط

الترقية العقارية إلى :

- تحديد الشروط التي لا بد أن يستوفيتها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية و تدعيمها.
- تحديد القانون الأساسي و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي و المقتني.
- تأسيس إمتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

بالتالي يعد عقد الترقية العقارية وفق القانون الجديد رقم 11-04 هو عقد إستهلاكي سواء من حيث الأطراف أو من حيث المحل ، فمن حيث الأطراف نجد أن المرقي العقاري هو الطرف القوي الذي يعلم كل ما يتعلق بالعقد و من جهة أخرى نجد المقتني هو الذي يبدو في وضعية الغير عالم و الحاجة إلى الحماية الخاصة و مستهلك أما من حيث المحل فإن العقار يعد منتوجا و ذلك إنطلاقا من تعريف المشرع.

و من دوافع إختيار هذا الموضوع المتعلق بمعرفة النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري بغرض تجميع هذا الموضوع ، خاصة أمام ندرة المؤلفات في الجزائر التي تتناول موضوع بالدراسة ، و الشيء الذي جعلنا نعتمد أساسا على النصوص القانونية المبعثرة التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و لتوضيح إلتزامات المرقي العقاري لتعريف المقتني بكل حقوقه مع كشف أخطار إبرام كل من عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق ، و الضمانات القانونية الممنوحة ، و إعلام المقتني أيضا ليكون له دور في مراقبة السير الحسن للمشروع.

<sup>1</sup> المادة 02 من القانون رقم 11-04 ، المرجع السابق.

و على ضوء ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما يتمثل الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري في نشاط الترقية العقارية و ما مدى  
وفق المشرع الجزائري في إبراز مكانته في ظل أحكام القانون رقم 11-04؟

و للإجابة عن هذه الإشكالية تم الإعتماد على المنهج التحليلي بشكل أساسي لتحليل ما  
تضمنه النصوص القانونية من أحكام ، و التوصل إلى ثغراتها ، إلى جانب المنهج الوصفي  
لتفسير النصوص بطريقة علمية ، و الإستناد بشكل ثانوي على المنهج التاريخي لعرض مختلف  
مراحل تنظيم مهنة المرقى العقاري في الجزائر على مر التعديلات و الإلغاءات للقوانين و  
المراسيم.

و على ضوء ما سبق إرتأينا أن نقسم الموضوع إلى فصلين :

تناولنا في الفصل الأول ماهية المرقى العقاري بدوره قسم إلى مبحثين : المبحث الأول  
عالجنا فيه مفهوم المرقى العقاري ، أما المبحث الثاني فقد خصص مدى تطور مهنة المرقى  
العقاري في الجزائر و تحديد طبيعته القانونية.

في حين تناولنا في الفصل الثاني الأحكام القانونية لمهنة المرقى العقاري الذي قسم إلى  
مبحثين : المبحث الأول تطرقنا فيه إلى حقوق و إلتزامات المرقى العقاري ، أما في المبحث  
الثاني خصص لمسؤولية المرقى العقاري المترتبة على مخالفة إلتزامه.

## الفصل الأول : ماهية المرقى العقارى.

إن مهنة المرقى العقارى نشأت من اجل مواكبة الحاجة الإقتصادية و الإجتماعية ، و هي حديثة النشأة تحتاج إلى تنظيم قانوني و خاصة أنها تخضع لأشكال مختلفة يقتضيها قانون العرض و الامر.

من خلال تعريف الترقية العقارية 04-11 ، يتحدد تعريف المرقى العقارى و الذي يتميز عن غيره من الأشخاص المهنية المجاورة له و مهامه و خصائصه و طبيعته القانونية ، و كذلك مدى خضوع المرقى العقارى للمجلس الأعلى للمهنة<sup>1</sup> ، حيث كانت مهنة غير مقننة لا يشترط فيها أي شروط أي كانت مجرد نشاط تجاري، مما دفع بالمشرع الجزائري من خلال قانون 04-11 السالف الذكر الى التدخل ما اجل رد الاعتبار لمهنة المرقى العقارى ، الذي يرتبط اساسا بنشاط الترقية العقارية ، واضعا من أهم أهدافه تحديد قانون اساسي للمرقى العقارى سواء من حيث المدلول أو من حيث المضمون وضبط مضمون العلاقة بين المقتني و المرقى العقارى.

سنتناول في هذا الفصل تعريف المرقى العقارى و تمييزه عن غيره و مهامه و خصائصه في المبحث الأول، و في المبحث الثاني مراحل تطور مهنة المرقى العقارى في الجزائر و الطبيعة القانونية.

## المبحث الأول: مفهوم المرقى العقارى.

يرتبط مصطلح المرقى العقارى أساسا بنشاط الترقية العقارية ، فالشخص الذي يقوم بنشاط الترقية العقارية يعتبر مرقى عقارى ، وأمام التطورات الاقتصادية والتوجهات الجديدة

---

<sup>1</sup>بن عيسى محمد ،المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ،الجزائر ،مستغانم ، 2016-2017 ، ص7.

للدولة أصبح المرقي العقاري له أهمية كبيرة في مجال الترقية العقارية ، خاصة في تنفيذ برامج ومخططات الدولة السكنية وعليه قام المشرع بإصدار قانون جديد ينظم هذه المهنة.

### المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري و تمييزه عن غيره.

على خلفية النقائص و الفراغات الموجودة في القوانين السابقة خاصة في تحديد تعريفا للمرقي العقاري ، جاء القانون الجديد بتعريفه ، لذلك سوف نتعرض لتحديد معنى المرقي العقاري في الفرع الأول ثم تمييزه عن غيره في الفرع الثاني .

#### الفرع الأول : تحديد معنى المرقي العقاري.

لم يعرف المرقي العقاري بهذه التسمية إلا حديثا بموجب القانون رقم 11-04<sup>1</sup>، بعدما كان يعرف بإسم مكتتب في ظل قانون رقم 86-07<sup>2</sup> ، و بالمتعامل العقاري في ظل مرسوم رقم 93-03<sup>3</sup> لذلك يستوجب علينا التطرق إلى المدلول اللغوي و الإصطلاحي و كذا التعاريف التشريعية و الفقهية و القضائية.

#### أولاً: المدلول اللغوي.

إنّ مصطلح المرقي العقاري مركب من كلمتين "المرقي" و تعني الباعث، الرائد والمتعهد بالبناء<sup>4</sup> المروج و المهني و المطور القائم بالتشييد<sup>5</sup> ، و تختلف من بلد لآخر حسب الوظائف التي يلتزم بها<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 11-04 ، المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.

<sup>2</sup> القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 الصادرة في 05/03/1986.

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري . ج ر عدد 14 الصادر في 03/03/1993.

<sup>4</sup> سلسلة معاجم متقن الطالب ، قاموس فرنسي عربي ، الطبعة الأولى ، دار الرتب الجامعية ، سنة 2005 ، ص 524 .

<sup>5</sup> Génard Grenu , vocabulaire juridique association henni Capitant , delta presses universitaire de France , paris , page 641 .

<sup>6</sup> بن مشري عبد الحليم و علوش فريد ، إلزامات المرقي العقاري في ظلّ قانون الترقية العقارية الجديد ، ملتقى وطني للترقية العقارية ، واقع و آفاق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 27 و 28 فيفري 2013 ، ص 11.



### ثالثاً : التعريف الفقهي.

أجمع العديد من الفقهاء خاصةً الفرنسيين على أن المرقي العقاري هو: " شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد البناء و الإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب على ذلك من أعمال نقدية و إدارية و قانونية إلى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع و بيعها كمرحلة أخيرة " <sup>1</sup>.

كما عرفه الأستاذان Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz بأنه : " هو العون الإقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخصاً و عدة أشخاص يطلق على عمليتهم بتسمية الحائزين على الملكية " <sup>2</sup>.

كما يعرفه الأستاذ روجي سات ألابي بأنه: " هو شخص طبيعي أو معنوي الذي يتعهد بأن يشيد عن طريق الغير عقاراً أو قسم من عقار ، و الذي يتولى تنظيم عملية التشييد و قيادتها على المستوى القانوني و المالي و الإداري حتى نهايتها " <sup>3</sup>.

أمّا على مستوى الفقه الجزائري لم يحضى تعريف المرقي العقاري بإهتمام كافٍ ، إلا أن هناك بعض الأساتذة في القانون ، حيث عرفته الأستاذة بوسنة إيمان على أنه : " كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو صناعي أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو إستعمالها لتلبية حاجات خاصة " <sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup>شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري فرع قانون التهيئة و التعمير ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2014-2015 ، ص 23.

<sup>2</sup> Malinvaud Philippe et Jestaz Phillipe , le Droit de la Promotion Immobilière 5ème édition . Paris .Dalloz . 1991 , P 1  
<sup>3</sup> منصورى نادية، الترقية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير فرع الإدارة و الدالية، كلية الحقوق جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001-2002 ، ص 36 .

<sup>4</sup> بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، دط، 2011 ، ص 53.

و عرفه الأستاذ محمد صحراوي بأنه : " هو الذي يأخذ زمام المبادرة للأعمال و المحرك الرئيسي للمبادرة الأولى للإنشاء للإنجازات و النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية و ضمان إنجازها "1 .

ما يلاحظ أن التعريفات التي جاء بها الفقه أن للمرقي العقاري دور كبير في تنظيم و تشييد البنايات أو السكنات من خلال العمليات التي يقوم بها ، كما يلاحظ أنها تميل إلى أن تكون إقتصادية أكثر منها قانونية مع العلم أن مهنة المرقي العقاري أصبحت مهنة منظمة مثل بقية المهن الأخرى ، فيقوم بتنظيم عملية إنجاز البنايات كما يقوم بنشاطات أخرى هو العمل على توفير جميع الوسائل الضرورية لنجاح هذه العملية ، حيث تستلزم جوانب فنية و جوانب إدارية و قانونية و أخرى مالية<sup>2</sup>.

#### رابعاً : التعريف القضائي .

لا يوجد تعريف للمرقي العقاري في القضاء الجزائري سواء بتسميته الجديدة "المرقي" أو التسمية السابقة "المتعامل في الترقية العقارية" فبعض القرارات التي أطلعنا عليها و المتعلقة بالترقية العقارية تخص نزاعات حول الضمان و المسؤولية المدنية للمتعامل ، كقرار رقم 192317 المؤرخ في 10-04-2000 مجلس الدولة ، الغرفة الثانية غير منشور متعلق بإستفادة مشتري من عقد إكتتاب في الترقية العقارية حيث جاء في حيثياتها ما يلي :

"حيث أن بموجب عقد إكتتاب مؤرخ في 01-01-1989 و بعد إعلام الجميع المصالح المتخصصة و مداولات المجلس الشعبي البلدي المطلوبة تم منح قطعة أرض للعارض في إطار الترقية العقارية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Mohamed Sahraoui , profession promoteur immobilière , édition Soperef , Alger , 2008 , p 16 .

<sup>2</sup> بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمسغنام، 2016-2017، ص 10 .

<sup>3</sup> مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 192317 مؤرخ في 10-04-2000 مقتبس من حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة التاسعة، دار الهومة، الجزائر، 2008، ص 43 .

فالقضاء الجزائري إجتهد في فك النزاع الذي نشأ بين المرقي العقاري (البلدية) و المشتري. وبالرجوع الى القضاء الفرنسي نجد العديد من القرارات التي إعتنت بالمرقي العقاري من خلال مهامه ، ومن هذه القرارات القضائية، نجد الحكم الصادر عن محكمة ، الذي تناول دور المرقي العقاري في الترقية العقارية عن محكمة التعقيب لا سان في 12 مارس 1959، الذي تناول دور المرقي العقاري في الترقية العقارية و بين تأسيس شركة بناء للقيام بالخطوات اللازمة للحصول على التراخيص الإدارية والقروض البنكية و بيع الحصص للناس ، والقيام بمهام رب العمل وبتلك العمليات المتعلقة ببنائة عقار<sup>1</sup> ، و في قرار آخر صادر عن مجلس باريس في 12 جوان 1963 تم تعريف المرقي العقاري بصفة دقيقة وكاملة ، بأنه " كل شخص طبيعي او معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة متخصصة للبناء ، أو إقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن ، وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية"<sup>2</sup> .

#### خامسا: التعريف القانوني .

مصطلح المرقي العقاري ظهر في القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرف هذا الشخص عدة تسميات وتعريفات في التشريع الجزائري ، ففي ظل القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية والذي فتح المجال أمام الخواص للمشاركة في الترقية العقارية، لم يتم المشرع بتعريف المرقي العقاري ، بل عددا لأشخاص القائمون بالترقية العقارية في المادة 06 من نفس القانون على سبيل الحصر سواء في القطاع العام أو الخاص ، فالنسبة للقطاع العام يتولى انجاز عمليات الترقية العقارية كل من الجماعات المحلية (الولاية ، البلدية ) والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها

---

<sup>1</sup> مسكر سهام ، إلتزامات المرقي العقاري مترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزارعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة منتوري ، 2015-2016، ص26.

<sup>2</sup> منصورى نادية، الترقية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير فرع الإدارة و الدالية، كلية الحقوق جامعة بن عكنون، الجزائر 01، 2001-2002، ص 34 .

قانونها الاساسي ذلك ، أما بالنسبة للقطاع الخاص فيتمثل في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى او منتظمين في تعاونيات عقارية ، أي القائمين بالبناء من اجل تلبية الحاجات العائلية<sup>1</sup> .

و حسب نص المادة 208 من القانون نفسه فإن القائم بإنجاز عملية الترقية العقارية يسمى " المكتتب " و لا وجود له إلا لفترة عملية واحدة ، فمهنة المتعامل في الترقية العقارية حسب قانون رقم 86-07 يعتبر مجرد إكتتاب ، و قد كانت مقصاة من كل نشاط الترقية العقارية بمعناه الحقيقي ، لذلك كان من الضروري إعادة الاعتبار لمهنة المرقى العقاري بشكل يشجع المهنيين الحقيقيين و إبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة ، وفي نفس الوقت ضمان نوعية تستجيب للمعايير الفنية، لذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لتنظيم نشاط الترقية العقارية و مهنة المتعامل فيها<sup>3</sup>.

لقد جاء هذا المرسوم التشريعي 93-03 بتسمية جديدة للمرقى العقاري ، فبعد أن سماه المكتتب ، أصبح يسمى المتعامل في الترقية العقارية وفقاً للمشرع الجزائري ، إذ نصت المادة 1/3 منه : "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملاً في الترقية العقارية " و نصت المادة 1/2 منه : "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة " و بتركيب المادتين نستنتج أن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو تحقيق حاجات خاصة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بن عيسى محمد، المرجع السابق ، ص 11 .

<sup>2</sup>تنص المادة 08 من القانون 86-07 الفقرة 1(يفتح الاككتاب قصد انجاز عمليات الترقية العقارية لأشخاص طبيعي أو معنوي يستثنى من ذلك الاشخاص والهيئات التي يحولها قانونها الاساسي ذلك، والبناء الذاتيين الفرادى او المنتظمون في تعاونيات عقارية والذين يبقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليهم) .

<sup>3</sup>بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د ط، 2011 ، ص51.

فالمعامل هو الشخص القائم بالنشاطات العقارية وربطها المشرع بنشاطات الترقية العقارية ليصبح متعاملا في الترقية العقارية ، غير أن مصطلح المرقى العقارى يشمل كل نشاطات الترقية العقارية فهو القائم بنشاط معين و مطور العقار، دوره يقتصر على العمليات و نشاطات الترقية العقارية ، و لا يشمل كل الأعمال التي يقوم بها كل شخص طبيعي أو معنوي، بل وظائف و نشاطات محددة قانونا من مجموع العمليات العقارية و النشاط العقارى<sup>1</sup>.

و حسب المشرع الجزائري في ظل قانون رقم 11-04 القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فيما فيها مفهوم المرقى العقارى و ذلك من خلال التعريف في نص المادة 03 فقرة 14 من نفس القانون بأنه : "شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعملياتبناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيمبنائات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيلالشبكات قصد بيعها أو تأجيرها "<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى أنه نص على تعريف ثاني في المادة 18 من نفس القانون بأنه : "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقى الاوعية العقاريةالمخصصة حصار للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها "<sup>3</sup>.

من هذين التعريفين المشرع الجزائري لم يفرق بين المرقى الخاص أو العمومي ، وبالتالي فإن الأسماء التي كانت تطلق على القائم بالنشاطاتالعقارية وهي المكتتب والمتعامل العقارى أصبح يعرف بالمرقى العقارى، وكذلكقام بتفصيل كل المهام التي يقوم بها المرقى العقارى،

---

<sup>1</sup>ين مشري عبد الحليم و علوش فريد ، التزامات المرقى العقارى في ظل قانون الترقية العقارية الجديد ، ملتقى وطني للترقية العقارية ، واقع و أفاق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومَي 27 و 28 فيفري 2013، ص111 .

<sup>2</sup> المادة 03 فقرة 14 من قانون رقم 11-04 المحدد قواعد تنظيم بنشاط الترقية العقارية .

<sup>3</sup> المادة 18 من نفس القانون .

بالإضافة إلى إبراز مفهوم لبعض الأشخاص المتدخلة في عمليات الترقية العقارية مثل  
المقاول بموجب المادة 16 من القانون السالف الذكر<sup>1</sup>.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد حسم مفهوم المرقى العقاري ، وذلك من خلال التعريف  
المحدد له وكذا من خلال تعريف المقاول وبالتالي فقد أعطى اهتمام أكبر لمهنة الترقية  
العقارية من خلال البحث عن تنظيمها بشكل أوضح عكس المرسوم التشريعي السابق الذي  
كان يعطي تعريف غامض وموسع للمرقى العقاري مما فتح المجال أمام أشخاص ليس لهم  
المؤهلات الفنية والمادية اللازمة لممارسة هذه المهنة ، وجعل العديد من المرقين في حالة  
إفلاس أو متهمين بنصب واحتيال على المقتنين، بل أكثر من ذلك ظهر هذا الاهتمام من  
خلال الإقرار لأول مرة بوجود إنشاء مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري والمكلف بإقتراح  
كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية، والسهر على إحترام مهنة  
المرقى العقاري ، بالإضافة إلى أنه لا يمكن الادعاء بصفة مرقى عقاري ما لم يكن حاصلًا  
على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني : تمييز المرقى العقاري عن غيره .

قد تختلط بعض المهن المتشابهة بمهنة المرقى العقاري ، وذلك بتدخل عدة أشخاص كالمقاول  
والمهندس المعماري في عملية الترقية العقارية ، قد يصعب التمييز بينها وسندرس أهم  
المميزات التي تميز المرقى العقاري والمقاول وتمييزه عن المهندس المعماري.

---

<sup>1</sup> تنص المادة 16 من نفس القانون ( 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 مقولة يبرم بعد  
الحصول على عقود التعمير المطلوبة ).

<sup>2</sup> جين عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون  
المدني الأساسي، كلية الحقوق ،جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، 2016-2017 ، ص 14 .

أولاً : تمييز المرقي عن المهندس المعماري<sup>1</sup> .

يعرف المهندس المعماري بأنه : " المهني الذي يعهد إليه وضع التصميم و الرسوم و النماذج لإقامة المنشآت و صيانتها و تزيينها و الإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم و فني يشرف على حسن تنفيذه"<sup>2</sup>، و يعرف أيضا : " هو الشخص الطبيعي المتميز بملكاته الذهنية و قدرته على الإبتكار و الإبداع في التصميم و وضع الرسومات و الخرائط و المقاييسات و تعيين الأبعاد و النسب و الإتجاهات و كل ذلك بما يناسب و ظروف البيئة و مقتضياتها ، و أن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا و لحسابه ، و أنه يجمع بين صفة الفنان و الفني و يمارس مهنة حرة و غير تجارية"<sup>3</sup>، و بالرجوع للقانون الجزائري وإن لم يعرف المشرع المهندس المعماري ، فمهنته منظمة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

لكن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-05-1988 المتضمن كفايات ممارسة الأشغال المعدل والمتمم<sup>4</sup> عرفه على أنه : " كل شخص طبيعي أو معنوي تتوافر فيها الشروط والمؤهلات والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب والأجل المحدود ومقاييس

---

<sup>1</sup>ينظم مهنة المهندس المعماري المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، العدد 32، المؤرخة في 25-05-1994.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، د ط،، 2006 ، ص 89 .

<sup>3</sup> حسين ياسين عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، الطبعة الأولى ، دون دار النشر ، 1987 ، ص 414 .

<sup>4</sup>القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية 2001 ج ر عدد 15 سنة 2001.

النوعية وذلك تحت مسؤولية كاملة وفي إطار الإلتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع " ، و مما سبق يمكن استخلاص نقاط الاختلاف بينهما<sup>1</sup> :

1. المهندس المعماري هو شخص طبيعي دائما يعتمد في عمله على مجهوده الذهني ، أما بالنسبة للمرقي العقاري يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.
2. يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والرسوم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها، أما المرقي العقاري فلا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري.
3. المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المرقي العقاري او المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه ، أما المرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية بالمشاريع و ليس بتكليف الغير.
4. المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية ن على خلاف المرقي العقاري الذي يعتبر تاجرا بنص القانون إلا في الحالات الإستثنائية المحددة على سبيل الحصر<sup>2</sup>، كما أن مهنة المهندس المعماري تتعارض بصفة خاصة مع كل الوظائف العمومية غير الإنتخابية في مصالح الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير ، كما تتعارض ممارسة مهنة المهندس المعماري مع ممارسة المهنة كعامل أو مقاول أو متعامل في الترقية الصناعية ، أو ممون بمواد أو لوازم تستعمل في البناء.

#### ثانيا : تمييز المرقي العقاري عن المقاول .

<sup>1</sup>بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د ط، 2011 ، ص54.

<sup>2</sup>تنص المادة 3 فقرة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري : (و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا ، بإستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجياتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك " و م 5 من نفس المرسوم : " تخضع كذلك لأحكام هذا المرسوم التشريعي نشاطات الترقية العقارية التي تقوم بها الشركات المدنية العقارية إذا كانت هذه النشاطات ليس الغرض منها توفير الحاجات الخاصة لأعضاء تلك الشركات).

عرفت المادة 594 من القانون المدني<sup>1</sup> على أن عقد المقاولة هو : " عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر " ، كما عرفت المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>2</sup> على أن المقاول هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات ، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه" ، و يعرف أيضا بأنه : " الشخص الذي يعهد إليه بتشبيد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى على مايقدم له من تصميمات ، وذلك فيمقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة " ، و يمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع لنفسه ، كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع<sup>3</sup>.

فمقاول هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المرقى العقاري لقاء أجر معين على القيام بعمل معين أو يتعلق أساسا بالبناء أو عمليات التهيئة أو الترميم ن علما أن المرقى العقاري ملزم بالإستعانة بمقاول<sup>4</sup>، و هو الذي يتعهد باتفاق مع المرقى لقاء أجر معين على القيام بعمل معين ، أو يتعلق أساسا بالبناء أو عمليات التهيئة أو الترميم و يمكن أن يقتصر على التعهد بتقديم العمل فحسب على أن يقدم المرقى العقاري الوسائل و المواد التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعملية البناء ، كما يجوز أن يتعهد بتقديم عمل أو مادة معاً<sup>5</sup>هم مايميز المقاول عن المرقى العقاري يناط به تنفيذ أشغال البناء و إنجازها وفقا للتصاميم المعدة من

---

<sup>1</sup>القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، ج ر ، عدد 31، مؤرخة في 13-05-2007.

<sup>2</sup>تنص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري : (المقاول هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات ، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه ).

<sup>3</sup>بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د ط، 2011 ، ص55.

<sup>4</sup>مادة 16 من القانون رقم 11-04.

<sup>5</sup> تنص المادة 550 من القانون المدني : ( يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب ، على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله ).

طرف المهندس المعماري، بما يقتضيه مضمون العلاقة تجاه المرقى العقاري بموجب عقد المقابلة التي تربطهما ، فالمرقى العقاري يعهد للمقاول القيام بإنجاز المشاريع العقارية المتفعليها، أين يمارس المقاول عملا تجاريا حيث يقوم بالتنفيذ العملي للتصاميم والرسومات الهندسية المعدة من المهندس المعماري، وفق مايليه عليه المرقى العقاري من إدارة و إشراف، وذلك وفقا ما تمليه عليه القواعد والأصول الفنية للمهنة ، ويختلف دور المرقى العقاري عن المقاول حيث أن هذا الأخير ملزم بتجسيد التصاميم الهندسية من مجرد مخططات وخرائط هندسية إلى مباني قائمة ، أما المرقى العقاري فهو ملزم بتوفير الإمكانيات اللازمة لقيام المقاول بدوره في عملية التشييد والتنسيق بين الأطراف المتدخلة في عملية البناء<sup>1</sup>.

أما نقطة الالتقاء بين المرقى العقاري والمقاول تكمن في أن كل منهما له صفة التاجر، فالتاجر يخضع الى الإلتزامات المترتبة على إكتساب صفة التاجر، وهي القيد في السجل التجاري ومسك الدفاتر التجارية، وعلى هذا الأساس يلتزم المقاول بإنجاز المشروع العقاري بنفسه أو يلجأ الى الإستعانة بمقاولين فرعيين ، فيوكل لهم تنفيذ العمل إذا لم يمنعه من ذلك شرط فيالعقد أو لم تكن طبيعة النشاط تفرض الاعتماد مع كفاءته الشخصية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني : مهام و خصائص المرقى العقاري.

يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و كذا تنفيذ اشغال إنجاز المشروع العقاري<sup>3</sup>، بحيث يؤدي البناء إلى فهم العديد من المهام التي يقوم بها ، و المتمثلة أساسا في السيطرة التامة و الإشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية البناء ، بدءا من وضع المخططات و التصاميم الهندسية بالتنسيق

---

<sup>1</sup> ابن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، فرع القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، 2016-2017، ص15.

<sup>2</sup> تواتي نصيرة ، نظام التعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة الماجستير (غير منشورة )، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001-2002، ص21.

<sup>3</sup> المادة 17 من قانون رقم 04-11.

مع المقننين المختصين ، مرورا بعملية تنفيذ لهذه البرامج و القيام بعمليات التمويل لها<sup>1</sup>، و لدراسة شاملة سوف يتم حصر مهام للمرقي العقاريو ذلك الفرع الأول ، أما في الفرع الثاني سنحدد خصائصه .

### الفرع الأول : مهام للمرقي العقاري.

تعتبر مهنة المرقي العقاري من المهن الحديثة ن حيث أصبح هذا الشخص شريك أساسي في عملية إنجاز مختلف المشاريع مهما كانت طبيعتها ، و ذلك من خلال قيام المرقي العقاري ببعض المهام المتنوعة للوصول إلى الهدف المنشود من ممارسته لنشاطات الترقية العقارية ، و ذلك بعد صدور قانون 04-11 الذي حدد القواعد التي تنظم النشاط العقاري ليشمل بذلك كل من :

البناء و التهيئة و الإصلاح و الترميم و التجديد و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و التدعيم التي تم تكريسها بموجب المادة 3 منه<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 15 من القانون السالف الذكر التي نصت :

" يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات التالية :

- إنجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه الجماعات.

- إقتناء و تهيئة الأرضيات من أجل البناء.

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات<sup>3</sup>.

### أولاً: المهام الأولية للمرقي العقاري .

<sup>1</sup>شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون عقاري فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2014- 2015، ص19.

<sup>2</sup>المادة 03 من قانون رقم 04-11، المرجع السابق.

<sup>3</sup>المادة 15 من قانون رقم 04-11 ، نفس المرجع .

## 1) عملية البناء و الإنجاز:

عرفته المادة 03 فقرة 01 من قانون 04-11 على أنه : " كل عملية تشييد بناء و/أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني "1.

من خلال إستقراء لنص هذه المادة فالمشرع الجزائري عرف عملية البناء على أنها تشييد للمباني حسب الغرض التي تستعمل لذلك سواء للسكن أو التجارة أو للحرفة أو للمهنة ، كما أنه إستثنى البنايات ذات الوجهة الصناعية التي نص عليها المرسوم التشريعي 93-03 الملغى.

إعتبر المشرع الجزائري المهمة الاساسية للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 04-11 هي البناء الجديد من أجل البيع ، حيث نصت المادة 18 منه : " يعد مرقيًا عقاريا في مجموع الحقوق و الواجبات مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها "2.

كما أن عملية البناء تستوجب إحترام قواعد و مخططات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي) ، و لا بد أن تتوفر على العقود و الرخص المسبة و المطلوبة التي يجب أن تتوافر مع أهداف الحفاظ على التوازنات الأيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية و المواقع الأثرية و الحظائر الطبيعية و محيطاتها المجاورة و تحترم الإقتصاد العمراني ن و هذا ما نصت عليه المادة 05 و 11 من القانون السالف الذكر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>المادة 03 ف01 من القانون 04-11 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup>المادة 18 من قانون رقم 04-11 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup>نصت المادة 05 من القانون رقم 04-11 : (يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به و كذا أحكام هذا القانون.

لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و العمران المصادق عليها قانونا. ) ، و نصت المادة 11 من نفس القانون على أنه : (لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير و تتوفر على العقود و الرخص المسبقة و المطلوبة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ، و لا سيم منها :

كما أضافت المادة 10<sup>1</sup> من نفس القانون على ضرورة إحترام الإنسجام العقاري و العمراني و الطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

و تعتبر مهمة توفير الوعاء العقاري بالنسبة للمركبي العقاري المهام الأساسية سواء من أجل تشييد بناء لبيعه مباشرة أو لبيعه في طور الإنجاز عملا بنص المادة 15 فقرة 2 من القانون رقم 04-11 بنصها : " ...إقتناء و تهيئة الأرضيات من أجل البناء"<sup>2</sup>.

## (2) عملية التجديد :

بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، لم تعد مهام المركبي العقاري تنحصر في إنجاز المباني فقط كما كان عليه في ظل القانون 86-07 و ذلك راجع لأن عمليات البناء لم تعد كافية لنجاح النشاط العقاري ، بل إمتدت لتشمل عملية تجديد الأملاك المبنية من قبل و بمجيء القانون الجديد رقم 04-11 للترقية العقارية بقي الوضع على حله فيما يخص عملية التجديد ، حيث عرفها المشرع بموجب المادة 03 فقرة 05 منه كما يلي : " كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الاساسي للحي ، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة ، و عند الإقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع"<sup>3</sup>.

---

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الأيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية و المواقع الأثرية و الحظائر الطبيعية و محيطاتها المجاورة.

- التي تحترم الإقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن).

<sup>1</sup>نصت المادة 10 من القانون 04-11 : (يجب أن يؤخذ في الحسبان الإنسجام المعماري و العمراني و الطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البنايات أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري ).

<sup>2</sup>المادة 15 ف 02 من القانون رقم 04-11 ، المربع السابق.

<sup>3</sup>المادة 03 ف 05 من القانون رقم 04-11 ، نفس المرجع .

### (3) عملية التنسيق :

عملا بنص المادة 17 من القانون رقم 11-04<sup>1</sup> فالمرقي العقاري يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و كذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري ، أي يبرم عقود مع المهنيين الذين يقومون بتنفيذ المشروع العقاري سواء كانوا مهندسين أو مقاولين أو تقنيين أو فنيين ، و كذا عقود توريد السلع و الحصول على مختلف الرخص الإدارية للبناء أو التجزئة و ما إلى ذلك من الرخص و تسيير المشاريع العقارية.

#### ثانيا: المهام الثانوية للمرقي العقاري.

إلى جانب المهام الرئيسية أو الأولية التي يقوم بها المرقي العقاري من بناء و تجديد نجد مهام ثانوية اي تكميلية يقوم بها و التي خولت له بموجب القانون 11-04 ، حيث وسع المشرع الجزائري من مهامه لتشمل كل من :

### (1) عملية الترميم و الإصلاح :

عرف المشرع الجزائري عملية الترميم في المادة 03 فقرة 04 من القانون السالف الذكر 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 20 صفر 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي"<sup>2</sup>.

و من خلال نص المادة يتضح أن عملية الترميم العقاري تشمل على سبيل الحصر البنايات ذات الطابع المعماري أي البنايات المعمرة و ذات الطابع التاريخي ، لذلك لا بد من إحترام أحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.

<sup>1</sup>تنص المادة 17 من القانون رقم 11-04 : (يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل ، و كذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

- كما يلتزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون. )

<sup>2</sup>المادة 03 ف 04 من القانون رقم 11-04 ، المرجع السابق.

أما عملية الإصلاح فقد عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 03 فقرة 03 من القانون رقم 04-11 بأنها : " إستعادة أو إصلاح أجزاء من البناية و تتعلق بالأشغال الثانوية<sup>1</sup> ، و الملاحظ من نص المادة أن عملية الإصلاح تتعلق بأعمال الصيانة لأجزاء من البنايات و ليست البنايات بأكملها أي تتعلق بالأشغال الثانوية.

و من الملاحظ أيضا أن المشرع الجزائري عرف الإصلاح في نص المادة 03 فقرة 03 من القانون السالف الذكر إلا أنه لم يذكرها عند تعريفه للمرقي العقاري ، و تعداد مهامه في الفقرة 14 من نفس المادة ، و لم يذكرها في المادة 15 من نفس القانون التي تدخل في نشاط الترقية العقارية.

## **(2) عملية التدعيم :**

عرف المشرع هذه العملية بموجب المادة 03 فقرة 08 من القانون رقم 04-11 بأنها : " كل عملية تتمثل في إعادة الإستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة"<sup>2</sup>.

و يتضح من خلال النص أن عملية التدعيم يهدف إلى أن تكون البنايات مطابقة للقوانين و التطبيقات الجديدة المتعلقة بالترقية العقارية و قيام بناء عمراني سليم بعيدا عن البناء الفوضوي ، محترما لقواعد و مخططات التهيئة و التعمير و مستجيبا لمتطلبات النظام العام العمراني.

## **(3) عملية إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة :**

يقصد بعملية إعادة التأهيل إرجاع البناية أو البنايات التي كانت عليها ، و لقد عرفها المشرع في نص المادة 03 فقرة 06 من القانون 04-11 التي تنص بأنها : " كل عملية تتمثل في

<sup>1</sup>المادة 03 ف 03 من القانون رقم 04-11 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup> المادة 03 ف 08 من القانون رقم 04-11 ، المرجع السابق.

التدخل في بناية أو مجموعة من البنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و إستعمال تجهيزات الإستغلال<sup>1</sup>.

و نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري عرف بدقة عملية إعادة التأهيل ذلك تجنباً لأي خلط مع المهام الجديدة الأخرى التي أسندها للمرقي العقاري ، مع السهر على ضمان الراحة و الطمأنينة لساكنيها.

أمّا عملية إعادة الهيكلة فقد نصت عليها المادة 03 فقرة 07 من نفس القانون بأنها :  
يمكن أن تكون شاملة أو جزئية ، و تخص شبكات التهيئة و كذا البنايات أو مجموعة البنايات.

و يمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها و إعادة تخصيص البنايات من أجل إستعمال آخر<sup>2</sup>.  
الملاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري لم يعرف عملية إعادة الهيكلة و إنما تطرق إلى النطاق التي تشملها هذه العملية ، كما أنه تناول آثارها من الهدم الجزئي أو إعادة تخصيص البناية من أجل إستعمال آخر.

و تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم أو ترخيص إداري مسبق عملاً بنص المادة 06 من القانون رقم 11-04<sup>3</sup>.

فمما سبق تتمثل مهام المرقي العقاري في :

---

<sup>1</sup>المادة 03 ف 06 من القانون رقم 11-04 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup>المادة 03 ف 07 من القانون رقم 11-04 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup>تنص المادة 06 من القانون رقم 11-04 : (تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم أو ترخيص إداري مسبق.

-يمنع المشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه ، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه.  
-تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.)

1- مهمة توفير الارضية اللازمة لتنفيذ المشروع العقاري.

2- المهام التقنية.

3- مهمة توفير الموارد المالية.

الفرع الثاني : خصائص المرقى العقاري.

في إطار نشاطات الترقية العقارية التي يقوم بها المرقى العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، فإن هذا الأخير يمكن أن يظهر بخصائص متعددة حسب تدخلاته الفنية و المادية، و الهدف من ذلك إحتراف مهنة الترقية العقارية.

أولا : المرقى العقاري شخص طبيعي و معنوي.

**(1) المرقى العقاري شخص طبيعي :**

سمح القانون الجزائري أن يكتسب كل شخص طبيعي صفة المرقى العقاري عملا بنص المادة 03 الفقرة 14 من القانون رقم 04-11، غير أنها إشتربت الحصول على الإعتماد و تسجيله في السجل التجاري و الجدول الوطني للمرقين العقاريين بهدف محاربة لهذه الصفة، و ليتخذها مهنة معتادة له بحيث يمنع عليه ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر<sup>1</sup>.

و قد إشتربت أيضا إكتساب الجنسية الجزائرية و عليه لا يمكن منح الإعتماد لشخص طبيعي أجنبي و هذا يخالف المبدأ الأساسي الذي يقتضي بأن يكون للأشخاص الطبيعيون و المعنويون الأجانب نفس المعاملة التي يحض بها الأشخاص الطبيعيون الجزائريون من حيث

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 26 فبراير 2012 المحدد لكيفية منح الإعتماد لمهنة المرقى العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ج ر ن عدد 11، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013، ج ر عدد 13، نص المادة 02 منه : (يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز إعتماد و يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل17 فبراير سنة 2011 و المذكور أعلاه).

نصت المادة 03 من نفس المرسوم : (يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في المفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر).

الحقوق و الإلتزامات فيما يخص الإستثمار عملا بنص المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 و المادة 14 من الأمر 01-03<sup>1</sup>.

## (2) المرفقي العقاري شخص معنوي :

و قد يكون المرفقي العقاري شخص معنوي أو إعتباري ، و هم مجموعة من الأشخاص يتحدون للقيام بنشاطات مشتركة و لأغراض مختلفة ، أو مجموعة من أموال مرصودة لغاية معينة ، و هو شخص ليس له كيان مادي إنما موجود معنوي لا يمكن إدراكه إلا بالعقل<sup>2</sup>، و إعترف له القانون بالقدرة على إكتساب الحقوق و تحمل الإلتزامات ، و لا تكون له أهلية أو ذمة مالية إلا في حدود هذا الغرض و لا تمنح له الشخصية القانونية إلا لتحقيق هذا الهدف<sup>3</sup>، و هو شخص قائم بذاته و مستقل عن الأشخاص المكونين له<sup>4</sup>.

و تنقسم بحسب الغرض إلى شركات تسعى إلى تحقيق الربح<sup>5</sup>، و إلى كون نشاطات الترقية العقارية تعد أعمال تجارية تخضع لقانون المضاربة و يعتبر الربح عنصرا جوهريا فيها.

تعتبر الشركات التجارية عملا تجاريا بحسب الشكل عملا بنص المادة 02 الفقرة 03 من القانون التجاري و نص المادة 544 من نفس ال قانون التي عدلت فقرتها الثانية بالمرسوم التشريعي رقم 93-08 المؤرخ في 25-04-1993 المعدل و المتمم للأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري : "تعد شركات التضامن شركات

---

<sup>1</sup>المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار ، و قد ألغي هذا الأخير بالأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ، ج ر عدد 47 المؤرخ في 22/08/2001، نصت المادة 14 منه : ( يعامل الأشخاص الطبيعيون و المعنويون الأجانب بمثل ما يعامل الأشخاص الطبيعيون و المعنويون الجزائريون في مجال الحقوق و الواجبات ذات الصلة بالإستثمار).

<sup>2</sup>علي فيلالي ، نظرية الحق ، موفم للنشر ، د ط، الجزائر ، 2011 ، ص 277 و 278.

<sup>3</sup>محمدي فريدة ، زواوي ، مدخل العلوم القانونية ، نظرية الحق، د ط ، دار النشر العلمية ، طبعة المؤسسة العلمية للفنون المطبعية ، وحدة رعاية ، الجزائر ، 2000 ، ص 103 و 104.

<sup>4</sup>علي فيلالي ، المرجع السابق، ص 278.

<sup>5</sup>محمدي فريدة، زواوي ، نفس المرجع ، ص 104.

المحاصة و شركات ذات المسؤولية المحدودة و شركات المساهمة التجارية بحكم شكلها و مهما يكن موضوعها"<sup>1</sup>، و عل المرقى العقارى إختيار أحد الشركات المحددة فى نص هذه المادة حسب الغرض من إنشائها و الرأس المال المجمع<sup>2</sup>، و الغالب فى الإختيار هى شركات ذات المسؤولية المحدودة أو شركات المساهمة.

وهذه الشركات تأخذ صفة المرقى العقارى بحيث تبادر بنشاطات الترقية العقارية، وهى تخضع من حيث تأسيسها لأحكام القانون المدنى، وتخضع فى نفس الوقت لقواعد القانون التجارى، و بحكم تخصصها فى النشاط تخضع للقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

### ثانياً : المرقى العقارى بإعتباره تاجراً.

إن المرقى العقارى يكتسب الصفة التجارية فإنه يترتب عليه الخضوع للإلتزامات المفروضة على التاجر وفقاً لأحكام القانون التجارى ، بهدف تسهيل التسيير المهني لعمله و إدارة نشاطه<sup>3</sup>.

بحيث هناك أشخاص بحكم مهنتهم يمارسون أعمال تجارية و أحياناً نشاط من النشاطات الترقية العقارية لكنهم لا يعتبرون تاجراً أو مرقين عقاريين مثل الوكيل العقارى<sup>4</sup> و المقاولين و المهندسين ، فبالرغم من أن القانون أوجب عليهم بعض الإلتزامات التضامنية إتجاه

---

<sup>1</sup> فضيل نادية ، القانون التجارى ، الأعمال التجارية ، التاجر ، ط ثلاثة ، بن عكنون ، الجزائر ، 1999 ، ص107.

<sup>2</sup>Tayeb Belloule , droit des société , 1<sup>ère</sup> éd , Alger , 2006 , p 87.

<sup>3</sup>مسكر سهام ، إلتزامات المرقى العقارى مترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقارى وزارعى، كلية الحقوق والعلم الإدارى ، جامعة منتورى ، 2015-2016، ص51.

<sup>4</sup>المرسوم التنفيذى رقم 09-18 المؤرخ فى 20 يناير 2009 ، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقارى، ج ر ، عدد 06 ، المؤرخة فى 26 يناير 2006، ص4.

المشتري لكن تبقى مساهمتهم فرعية و مكملة لتجسيد المشروع العقاري مقابل أتعاب خدمات و ليس مقابل أرباح ، فهو يستثمر ما كسبه من علم و خبرة مهنية و فنية و تقنية<sup>1</sup>.

### ثالثا : المرقى العقاري المستثمر.

عندما يقوم المرقى العقاري بتمويل مشروع في مجال الترقية العقارية عن طريق رأسماله إلى جانب رؤوس أموال الملاك المستقبليين للشقق أو البنايات المراد إنجازها ، و كانوا يجتمعون في إطار شركة هدفها بناء عقارات يوزع بينهم رأسمالها ، و عند تصفياتها يصبح الشركاء مالكين للعقار المبني ، غير أنه بعد التطور المستمر لمهنة المرقى العقاري أصبح هذا الأخير يحتفظ بدور المسيط المالي ، و أصبح يخاطر في إجراءات تمويل عمليات الترقية العقارية فهناك نوع من المرقين العقاريين يقومون بالبحث عن شركات الإستثمار في مجال الترقية العقارية و ذلك من أجل تقاسم مخاطر الإستثمار و توزيع الأعباء بينهم<sup>2</sup>.

### رابعا : المرقى العقاري بصفته شخص معنوي عام أو ذا طبيعة مختلطة.

قد يكون المرقى العقاري شخص معنوي عاما تابعا للدولة يعمل لحسابها و إن كانت عائدات المشاريع التي يقوم بها تشكل جزء من ميزانيته الخاصة ، و تستثمر الأموال العمومية في نشاطات الترقية العقارية ، بخلاف الهيئات العمومية في فرنسا بحيث يسمح لها القيام بعملية البيع قبل الإنجاز غير أن قانون الصفقات العمومية لا يمنحها الإمتيازات إذا كانت تقوم بهذه العملية لحسابها الخاص، و قد يكون المرقى العقاري ذات طبيعة مختلطة<sup>3</sup>.

قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 كانت الهيئات العمومية تحتكر نشاط الترقية العقارية و تتمثل في البلدية التي كانت تبادر بالعمليات العقارية إضافة إلى المؤسسات العمومية المؤهلة مثل ديوان الترقية و التسيير العقاري و مؤسسات ترقية السكن العائلي و

<sup>1</sup> فضيل نادية ، المرجع السابق ، ص105.

<sup>2</sup>Bernard Duban , les promoteurs –constructeurs, Que sais je , 1<sup>ère</sup> éd , universitaires de France ,Paris , 1982 , p19.

<sup>3</sup>مسكر سهام ، المرجع السابق، ص34 و35.

صندوق التوفير و الإحتياط، إلا أنها عجزت عن التخفيف من الطلب المتزايد على السكن الأمر الذي سمح فتح مجال للتعاونيات العقارية في المساعدة للحصول على ملكية السكن العائلي ن ثم فتح المجال للإستثمار الخاص بعد تحرير السوق العقارية و الذي سمح بالمنافسة بين القطاع العام و الخاص ، أما بالنسبة للمؤسسات ذات الطبيعة المختلطة و التي لعبت دورا هاما في تجسيد برامج الترقية العقارية نذكر منها الوكالات الولائية و التسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين، ديوان الترقية و التسيير العقاري ، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية و غيرها من المؤسسات<sup>1</sup>.

## **المبحث الثاني : تطور مهنة المرقى العقاري في الجزائر و طبيعته القانونية.**

يعتبر المرقى العقاري الجهاز الأساسي في عملية الترقية العقارية من إنجاز المباني و إبرام العقود المتعلقة بالبيع و الإيجار ، و لمهنة المرقى العقاري أهمية بالغة ، و تكتسب أهميتها من أهمية نشاط الترقية العقارية في حد ذاته ، و تحديدا من حساسية قطاع السكن لذلك كان على المشرع الجزائري أن ينظمها ضمن مراحل القوانين التنظيمية لأن المرقى العقاري يعتبر المشاركين الأساسيين في النشاط العقاري ن و على هذا الأساس سنقوم من خلال هذا المبحث إبراز مختلف التطورات الحاصلة على مهنة المرقى العقاري في الجزائر و ذلك في المطلب الأول ، ثم نتطرق إلى الطبيعة القانونية لنشاط المرقى العقاري في المطلب الثاني.

### **المطلب الأول : مراحل تطور مهنة المرقى العقاري.**

لقد مرت مهنة المرقى العقاري في الجزائر بعدة مراحل تطورت المهنة مما ميز نشاط الترقية العقارية عن باقي المتدخلين الآخرين، و عمل المشرع الجزائري من خلال جميع النصوص القانونية دراسة هذا النشاط خلال ممارسة مهنة المتعامل العقاري في الترقية العقارية.

لذا من خلال هذا المطلب سنبرز أهم التطورات التشريعية التي صاحبت تطور مهنة المرقى العقاري في الجزائر ، إبتداءا بمرحلة قبل صدور القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية



للجماعات المحلية و القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض<sup>1</sup>.

فبالرغم من أن المشرع الجزائري فتح المجال الترقية العقارية أمام مبادرات المرقبين العقاريين ، إلا أنه أقام تمييزا بين المكتب في الترقية العقارية العمومي و الخاص و ذلك في نص المادة 44 من القانون رقم 86-07 ، و بذلك أصبح القانون السالف الذكر لا يتلائم مع التغييرات الإقتصادية و التشريعية مما إستحال إستمرار تطبيقه في الميدان العقاري لذا تم إلغائه و هذا بموجب نص أحكام المادة 30<sup>2</sup> من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

بحيث يعتبر المرسوم التشريعي السالف الذكر المنظم للنشاط العقاري بمثابة نفس جديد للمرقبين العقاريين أو المتعاملين في الترقية العقارية كما أطلق عليهم المشرع الجزائري خاصة في ظل العراقيل و الصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاطات الترقية العقارية في ظل القانون السابق ، ألا أنه لم يتم بوضع إطار قانوني متكامل و شامل ينظم هذه المهنة ، حيث غفل عن الوضع القانوني الأساسي الخاص بالمتعاملين أو المرقبين العقاريين ن رغم أنها مهنة تعتبر من أهم الركائز لنشاط الترقية العقارية، و لا تكفي مجرد الإشارة عليها بنصوص غامضة دون تحديد واضح لحقوقهم و واجباتهم و مجالاتهم و كيفية تدخلهم و مختلف الضمانات التي يتمتعون بها<sup>3</sup>.

فالمرسوم التشريعي رقم 93-03 صدر من أجل إحداث تطور و تقدم في مجال الترقية العقارية و بصفة خاصة لسد طلب المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبيات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 86-07 المتعلقة بالترقية العقارية لذلك جاء بصياغة

---

<sup>1</sup> القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض ن ج ر عدد 16 الصادرة في 18/04/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/03/2003، ج ر عدد 52 الصادرة في 27/08/2003.  
<sup>2</sup> تنص المادة 30 من المرسوم التشريعي 93-03 على أنه : (تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي و لا سيما القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/04/1986 و الذكور أعلاه ، و ذلك بصرف النظر عن أحكام الماد 29 أعلاه).  
<sup>3</sup> بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د ط، 2011 ، ص298.

مخالفة و الأحكام مختلفة من حيث نظم نشاط الترقية العقارية و ممارسة نشاطات المرقى على السياسة الإقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه<sup>1</sup> .  
و بأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل القانون رقم 07-86 و ذلك من خلال<sup>2</sup>:

- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العامة و الخاصة على السواء، بعد أن كان في السابق من إحتكار القطاع العام ، حيث سمح المشرع للأشخاص الطبيعية ممارسة نشاط الترقية العقارية ، و كذلك للأشخاص المعنوية دون أن يقتصر على الأشخاص المعنوية العامة بنص المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03-93.

- بصدور المرسوم السالف الذكر أدمج نشاط الترقية العقارية في النظام العام الإقتصاد من خلال إطفاء الصفة التجارية على القائمين بالترقية العقارية سواء كان المتعامل عاما أو خاصا أو حاجات المشاركين تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية ، و بالتالي يتمتع المتعاملون في الترقية العقارية التجار بمسك السجل التجاري و يخضعون للأحكام الصارمة التي تضمنها القانون التجاري كالعلاقات مع الزبائن و الشركاء و غيره من الأحكام.

إلى أن تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03-93 بموجب القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

#### الفرع الثاني : مرحلة ما بعد صدور القانون 04-11.

يعتبر القانون الجديد رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بمثابة قفزة نوعية في مجال تطوير و توسيع نشاط المرقين العقاريين.

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> بوسته إيمان ، نفس المرجع ، ص47.

حيث عمل القانون الجزائري على إبراز جميع الإجراءات القانونية التي تم إغفالها في القوانين السابقة الذكر و المراسيم ، و أعاد ضبط أحكام نشاطات الترقية العقارية و نوع في الطرق للحصول على السكن ، و إشتراط إنجاز هذه النشاطات من قبل المرقي العقاري الذي نظم مهنته و إلتزاماته المهنية و التعاقدية ، و ألزمه بأخلاقيات و قواعد المهنة و إحترام قواعد التهيئة و التعمير و البناء و البيئة تحت ترتيب عقوبات إدارية و جزائية<sup>1</sup>.

و يهدف هذا القانون طبقا لنص المادة 02 منه:

" في إطار الأهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية إلى :

- تحديد الشروط التي يجب أن يستوفيتها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
  - تحسين الأنشطة العقارية و تدعيمها.
  - تحديد القانون الأساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي و المقتني.
  - تأسيس إمتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية. "
- و قام المشرع بحصر مجموعة من العمليات الجديدة التي يقومون بها في النظام العام للإقتصاد الوطني ، و بالتالي يمنع القيام ببعض العمليات في إطار نشاطات الترقية العقارية و الشروع من طرف المرقي العقاري و الشروع في أي أشغال دون الحصول على التراخيص اللازمة من السلطات الإدارية المختصة ، و التي لا بد أن تكون موافقة أو مطابقة للمعايير

---

<sup>1</sup>مسكر سهام ، إلتزامات المرقي العقاري مترتبة على بيع السكنات الترقوية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري و زارعي، كلية الحقوق والعلم الإداري ، جامعة منتوري ، 2015-2016، ص4 و

المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير<sup>1</sup> ، ضمن إحترام مخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة قانونا<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للمرقي العقاري.

لقد أولى القانون الجزائري إهتماما كبيرا من خلال النصوص القانونية لنشاط المرقي العقاري بوضعه في مركز قانوني يسمح له بتحقيق أهدافه ضمن عمليات الترقية العقارية.

و عليه سنعمل في هذا المطلب على إبراز الصفة المدنية و التجارية لنشاط المرقي العقاري في الفرع الأول ، ثم مروراً إلى شروط ممارسة مهنته و ذلك في الفرع الثاني.

### الفرع الأول : الصفة المدنية و التجارية لنشاط المرقي العقاري.

تختلف الطبيعة القانونية للمرقي العقاري في الترقية العقارية بين الصفة المدنية و الصفة التجارية.

### أولاً: الصفة المدنية.

حسب نص المواد 13، 14 و 15 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الملغى فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية لأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص و الموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات ، لذلك فإن القائم بعملية الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجراً<sup>3</sup>، بحيث مع صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية بقي على نفس النهج من خلال تبنيه لنفس الموقف .

<sup>1</sup> تنص المادة 08 من القانون رقم 11-04 : (يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية).

<sup>2</sup> تنص المادة 09 من نفس القانون : (يجب أن تنجز عملية الترميم العقاري و التجديد العمراني و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و كذا التدعيم ضمن إحترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة).

<sup>3</sup> بوستا إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، د ط، 2011، ص56.

كما أن المشرع الجزائري بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أضاف الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو الحاجات المشاركين في ذلك ، و مما يتضح أن الترقية العقارية في الجزائر تعتبر عملا مدنيا في ظل القانون رقم 86-07 و المکتتب هو شخص مدني و لا يمكن أن يكون تاجرا ، و المرقى العقاري يكتسي الصفة المدنية إستثناء فقط ، و ذلك في حالة قيامه بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو المشاركين في ذلك<sup>1</sup> و هو ما ألغاه القانون الجديد رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

### ثانيا :الصفة التجارية.

بصدور المرسوم التشريعي السالف الذكر بأن المرقى العقاري له صفة تجارية بعد ما كانت الأعمال التي يقوم بها محضة ، بحيث نصت المادة 03 فقرة 02 منه على أن : " و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا ، بإستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك " .

بحيث نصت المادة 19 من القانون رقم 11-04 على أنه : " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية " .

و بما أن المرقى العقاري يعتبر تاجرا ، فإن القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية ، كما أنه يخضع لإلتزامات التجار من قيد في السجل التجاري و مسك الدفاتر التجارية و غيرها.

### الفرع الثاني :شروط ممارسة نشاط المرقى العقاري.

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون الجديد 11-04 و المراسيم التنفيذية له مجموعة من الشروط الجديدة للإلحاق و ممارسة مهنة المرقى العقاري، و تعتبر أكثر تنظيما بعدما كانت تمارس من بعض الأشخاص الذين لا يملكون الآليات اللازمة لتنشيط مجال

<sup>1</sup> بوسنة إيمان ، المرجع السابق ،ص56.

الترقية العقارية ، و تتمثل في ضرورة الحصول على الإعتماد و القيد في السجل التجاري و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يترتب عليه إلزامية الإنخراط في الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية على خلاف المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ، الذي كان يقتصر في شروط ممارسة مهنة المتعامل العقاري على شرطين فقط : الأهلية و الجنسية .

### أولاً: الحصول على الإعتماد.

أضع المشرع الجزائري ممارسة مهنة المرقى العقاري إلى ضرورة الحصول على الإعتماد مسبق ، فلا يجوز القيام بعمليات الترقية العقارية من طرف المرقى العقاري إلا بعد الحصول على الترخيص المسبق من طرف وزير السكن و العمران بعد موافقة لجنة الإعتماد<sup>1</sup> في القانون رقم 04-11 ن م يقصد بالإعتماد رخصة إدارية مسبقة لممارسة هذه المهنة ، و إعتماد المرقين يعتبر نقطة حاسمة في نشاط الترقية العقارية ، و لكي يمنح الإعتماد للشخص الذي يريد مزاولة مهنة المرقى العقاري لا بد أن تتوفر لديه الشروط و أن يقدمها إلى الهيئة المختصة.

### 1) شروط طلب الحصول على الإعتماد:

من خلال نص المادة 04 من القانون رقم 04-11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص : "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

---

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل و بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 يحدد كفايات ممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 06 مارس 2013. تنص المادة 05 منه : ( يتم تسليم إعتماد المرقى العقاري ، وفق الشروط المبينة أدناه ، من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة الإعتماد للترقية العقارية ).

لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن  
حاصلا على إعتاماد و مسجلا فب الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و  
الكيفيات المحددة في هذا القانون "1.

و ما جاء في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-84 المتعلق يحدد كيفيات  
ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين بأنه: "  
يتم تسليم إعتاماد المرقي العقاري ، وفق الشروط المبينة أدناه ، من الوزير المكلف بالسكن  
بعد موافقة لجنة الإعتاماد للترقية العقارية "2.

### أ) الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي:

تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84<sup>2</sup> و مادة 02 من المرسوم التنفيذي  
13-96<sup>3</sup> السالف الذكر بأنه : " لا يمكن أيا كان التقدم بطلب الإعتاماد لممارسة مهنة  
المرقي العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية:

- أن يكون عمره خمسا و عشرين سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع  
الممارسة<sup>4</sup>، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في  
14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل17 فبراير سنة 2011 و الذكور أعلاه.

<sup>1</sup> المادة 05 من القانون رقم 11-04 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>2</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96 ، المرجع السابق.

<sup>4</sup> تنص المادة 20 من القانون رقم 11-04 : (لا يمكن أن يكونوا المرقين العقاريين 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.
- السرقة و إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة و التفتيس و إبتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- النصب و إصدار شيك بدون رصيد.
- رشوة موظفين عموميين.

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية<sup>1</sup>.
  - توضيح كيفية تطبيق هذه المطة بقرار مشترك بين وزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن.
  - أن يتمتع بحقوقه المدنية.
  - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه<sup>2</sup>.
- عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه ، فإنه يتعين عليه أن يثبت الإستعانة بصفة دائمة و فعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط ."
- الملاحظ بأن المشرع الجزائري من خلال تحديد شروط طلب منح الإعتماد قد فرض شروط متصلة بالشخص بحد ذاته من تحديده السن الأدنى و الجنسية و التمتع بالحقوق المدنية و شروط سواء متصلة بكفاءته المهنية و المالية.
- ب) الشروط الخاصة بالشخص المعنوي:**
- حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فإن شروط طلب الحصول على الإعتماد بالنسبة للشخص المعنوي تتمثل فيما يلي:
- " بالنسبة للشخص المعنوي :
- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.

---

- شهادة الزور و اليمين الكاذبة و الغش الضريبي.

- الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا و بصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن (المشكلة في نقابات).

<sup>1</sup>تنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012 منه : (يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار الموارد المتشكلة من:

- الموارد الخاصة للمركبي العقاري.
- القروض البنكية التي يكتتبها المركبي العقاري.
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لإقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم).

<sup>2</sup> تنص المادة 06 ف 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بأنه : ( يقصد بالكفاءة المهنية حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المركبي العقاري).

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

- أن يقدم الملك أو المالك ضمانات حسب السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليه المادة 20 من القانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011 و المذكور أعلاه.

يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك و الكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين<sup>1</sup>.

من خلال نص المادة المشرع الجزائري لم يحدد شكل معين للشركة التجارية ، فيستوي الأمر على شركة التضامن أو شركة المساهمة أو شركة ذات المسؤولية المحدودة أو شركة التوصية و غيرها من الشركات التجارية.

كما أن شروط طلب الحصول على الإعتماد بالنسبة للشخص المعنوي هي نفسها بالنسبة للشخص الطبيعي.

## (2) إجراءات منح الإعتماد :

### (أ) تقديم الطلب :

تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-96 على أنه : " تعدل أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 و الذكور أعلاه و تحرر كما يأتي :

يجب أن يودع طلب الإعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن.

..... الباقي دون تغيير....."<sup>2</sup>.

أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 12-84 تنص على أنه :

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 يحدد كفاءات ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ن ج ر العدد 13 ن المؤرخة في 06 مارس 2013.

"يجب أن يودع طلب الإعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن.

و عندما يكون الملف كاملا ، يتم تسليم وصل الإستلام، و يجب إرفاق الطلب بالوثائق التالية:

• **بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم3) لا يزيد تاريخ صدورها عن ثلاثة أشهر.
- الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية.
- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل.
- شهادة جنسية و شهادة إقامة الطالب.
- دفتر الشروط المتعلقة بالإلتزامات المرقية العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.

• **بالنسبة للشخص المعنوي:**

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من المداورات التي تم خلالها تعيين الرئيس و المدير العام أو المسير ، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا.
- دفتر الشروط المتعلق بالإلتزامات المرقية العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.

- إثبات المدير العام أو مسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين<sup>1</sup>.

نستنتج من خلال المادتين أن الإعتماد شخصي بالتالي لا بد من طالب الإعتماد سواء كان شخص طبيعى أو معنوي هو من يبادر بنفسه بتقديم الطلب أمام الجهة المختصة بالسكن.

### 3) الجهة المختصة بالنظر في الطلب:

دراسة طلب الحصول على الإعتماد يكون من طرف لجنة عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر :

" تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة إعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص (اللجنة) و تتكون من :

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
  - ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
  - المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.
- تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.
- يمكن أن يستعين بأي شخص يمكنه بحكم إختصاصه مساعدتها في أشغالها".
- ويتم تعيين اعضائها بقرار صادر منالوزير المكلف بالسكن بناءا على اقتراح من السلطات التي ينتمون اليها لمدة ثلاث (3)سنوات قابلة للتجديد ، و في إنهاء مهام أحد الأعضاء يتم

---

<sup>1</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل و بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 يحدد كفايات ممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر العدد13، المؤرخة في 06 مارس 2013.

إستخلافه حسب الأشكال نفسها طبقا لنص المادة 15 فقرة 102<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 12-84.

و تتمثل مهام هذه اللجنة حسب نص المادة 16<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 في:-  
دراسة طلبات الإعتماد و الطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري ، و إبداء الرأي فيها.  
-دراسة أي مسائل تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن ، و إبداء الرأي فيها.

- دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن المرقيين العقاريين و تطبيقها لأحكام المادة 65 من القانون 11-04.  
-دراسة كل قرارات سحب الإعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن ، و إبداء الرأي فيها.

ما يلاحظ ان سلطة قرار لاعتماد ترجع الى ال وزير المكلف بالسكن ، لكن لرأي اللجنة دور فعال لان منح قرار إعتماد المرقي العقاري، مرتبط بموافقة اللجنة.

#### (4) التحقيق الإداري:

حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84<sup>3</sup> ، فإن طلبات إعتماد المرقي العقاري تخضع إلى التحقيق العقاري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين من تاريخ مراسلتها.

<sup>1</sup> المادة 15 ف2 من المرسوم نفسه : ( في حالة إنتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين يتم إستخلافه حسب الأشكال نفسها).

<sup>2</sup> تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فيما يلي : (

- دراسة طلبات الإعتماد و الطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري ، و إبداء الرأي فيها.

- دراسة أي مسائل تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن ، و إبداء الرأي فيها.

- دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن المرقيين العقاريين و تطبيقها لأحكام المادة 65 من القانون 11-04.

- دراسة كل قرارات سحب الإعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن ، و إبداء الرأي فيها).

<sup>3</sup> تنص المادة 10 من نفس المرسوم: (تخضع طلبات إعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق العقاري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران (2) إبتداء من تاريخ مراسلتها).

## 5) إصدار القرار بمنح الإعتماد:

### أ) في حالة القبول:

يتم منح الإعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة من اللجنة و ذلك بصريح المادة 17 فقرة 01 من المرسوم السالف الذكر التي تنص :

" عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة ، يسلم الوزير المكلف بالسكن الإعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بموجب القرار"<sup>1</sup>.

كما ألزمت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 12-84<sup>2</sup>، الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الإعتماد التي تتوفر فيهم الشروط النصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم خلال 03 أشهر إبتداء من تاريخ إستلام الطلب.

### ب) في حالة الرفض:

في حالة رفض الإعتماد لابد من تبرير القرار و تبليغ الطالب برسالة موصى عليها من وصل الإستلام<sup>3</sup>.

و يتم رفض الإعتماد لأسباب منها<sup>4</sup> :

- كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة.
- كان الطالب قد سحب منه الإعتماد بصفة نهائية.
- كان التحقيق سلبيا.

### • إمكانية الطعن:

يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا أمام الوزير المكلف بالسكن في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ الرفض و يكون من أجل :

<sup>1</sup> المادة 17 ف 01 من المرسوم رقم 12-84 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> تنص المادة 09 من نفس المرسوم : ( يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الإعتماد التي تتوفر فيهم الشروط النصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم خلال ثلاثة (03) أشهر إبتداء من تاريخ إستلام الطلب).

<sup>3</sup> تنص المادة 12 ف 01 من نفس المرسوم : (يجب أن يبرر قرار رفض الإعتماد و يبلغ لصاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل الإستلام).

<sup>4</sup> المادة 11 من المرسوم نفسه.

- تقديم معلومات جديدة أو إثباتات لدعم الطلب.
- الحصول على دراسة مكملة ، طبقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-184.

### • الفصل في الطعن:

و يفصل الوزير المكلف بالسكن في الطعن خلال أجل شهر من إستلام الطعن<sup>2</sup>.

### ثانيا : القيد في السجل التجاري.

إن تحصل المرقي العقاري على الإعتماد قصد القيد في السجل التجاري، يتعين عليه مباشرة القيام بجميع الإجراءات القانونية حتى يتسنى له بالمباشرة في المشاريع العقارية.

### 1) شرط الأهلية التجارية .

نصت المادة 19 من القانون رقم 11-04<sup>3</sup> بأنه :

"يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية ، موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون".

و بالرجوع للقانون التجاري يحيلنا إلى القانون المدني حيث نصت المادة 40<sup>4</sup> منه :

"كل شخص يبلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية و لم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة الحقوق المدنية ، و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

و إستثناءا يجوز للقاصر المرشد أن يمارس التجارة عملا بنص المادة 05 من القانون

التجاري التي تنص :

<sup>1</sup> المادة 12 ف 02 من المرسوم نفسه.

<sup>2</sup> المادة 12 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 19 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر العدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011.

<sup>4</sup> المادة 40 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 31 ، المؤرخة في 13-05-2007.

" لا يجوز للقاصر المرشد ذكرا أم أنثى البالغ من العمر ثمانية عشر سنة (18) كاملة و الذي يريد مزاولة التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية، كما لا يمكن إعتبره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها من أعمال تجارية :

- إذا لم يكن قد حصل مسبقا على إذن والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصدق عليه من المحكمة، فيما إذا كان والده متوفيا أو غائبا أو سقطت عنه سلطته الأبوية أو أستحال عليه مباشرتها أو في حال إنعدام الأب أو الأم.
  - و يجب أن يقدم هذا الإذن الكتابي دعما لطلب التسجيل في السجل التجاري"<sup>1</sup>.
- بالتالي يشترط لمزاولة القاصر الأعمال التجارية ثلاث شروط هي:

1- بلوغ سن 18 كاملة.

2- الإذن من الوالي الشرعي مصادق عليه من المحكمة.

3- قيد الإذن في السجل التجاري.

## (2) طلب القيد في السجل التجاري:

لقد حددت المادتين 19 و 20 من القانون التجاري على أنه: " يلزم القيد في السجل التجاري:

- كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري و يمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

- كل شخص معنوي تاجرا بالشكل أو بكون موضوعه تجاريا و مقره في الجزائر أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت".

و قد نظمت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-41 الصادر في 18-01-

1997 و المتعلق بمعايير النشاطات و المهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري و إضافة إلى الأشخاص المذكورة أعلاه فإنها تنص على:

- كل مستأجر مسير محلا تجاريا.

<sup>1</sup> المادة 05 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26-09-1975 يتضمن القانون التجاري.

- كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا يخضع قانونا للقيود في السجل التجاري"<sup>1</sup>.  
و نصت المادة 21<sup>2</sup> من القانون التجاري : " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في  
السجل التجاري يعد مكتسبا لصفة التاجر ، إزاء القوانين المعمول بها ، و يخضع لكل النتائج  
الناجمة عن هذه الصفة مثل : مسك الدفاتر التجارية و الخضوع لنظام الإفلاس و التسوية  
القضائية".

### **ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.**

لا يكفي إكتساب صفة التاجر كما كان في السابق ، لا يمكن أن يدعي صفة المرقى  
العقاري ما لم يكن حاصلًا على الإعتماد و مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

#### **1) شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين :**

نصت المادة 24 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 12-84 المتعلق بكيفيات منح  
الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين  
العقاريين التي تحيلنا للمادة 23<sup>3</sup> من القانون رقم 11-04 على:  
" يتطلب منح الإعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و  
يعد ترخيصا لممارسة المهنة ، مع مراعات القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية و الجبائية  
المطلوبة للحصول عليها.

و يمسك الوزير المكلف بالسكن و العمران الجدول الوطني.

تحديد كيفيات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم".

من نص المادة يتبين أنه للتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لا بد من :

- أن يكون الشخص حائزا على الإعتماد.

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المتعلق بمعايير النشاطات و المهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل  
التجاري المؤرخ في 18-01-1997 ، ج ر عدد 05، المؤرخة في 19-01-1997 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي  
رقم 03-453 المؤرخة في 12-01-2003، ج ر عدد 75 ، المؤرخة في 12-07-2003.

<sup>2</sup> المادة 21 من الأمر 75-59 المتضمن القانون التجاري.

<sup>3</sup> المادة 32 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر  
العدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011.

- أن يكون الشخص مقيدا في السجل التجاري.

و جاء في نص المادة 27<sup>1</sup> من القانون السلف الذكر:

" يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراعات الإعتقاد و كذا المعلومات الآتية:

- تعيين المرقى العقاري و مقره و رأسماله، رقم قيده في السجل التجاري ، و رقم تعريفه الضريبي و وثيقة بنك محل الوفاء.

- هوية و عنوان حائز أو حائزي رأس المال و كذا هوية و عنوان المسير.

- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها و كذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها.

- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري".

إضافة إلى نص المادة 207<sup>2</sup> فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 التي جاء فيها :

" يجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين".

فلا بد أن تتوفر لدى الرقي العقاري محلات ذات إستعمال تجاري و يقدم إثبات لوجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

## (2) تسليم شهادة التسجيل :

تنص المادة 24 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بأن : "و يتوج في الجدول

الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 27 من القانون 11-04 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 07 ف01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل و بالمرسوم التنفيذي 13-96

المؤرخ في 26 فبراير 2013 يحدد كليات ممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كليات مسك الجدول الوطني للمرقين

العقاريين ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 06 مارس 2013.

<sup>3</sup> المادة 24 ف 02 من المرسوم نفسه.

و تعد هذه الأخيرة ترخيص لممارسة المهنة و يترتب عليها إنتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية عملا بنص المادة 25 من المرسوم السالف الذكر :

" تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة و يترتب عليها بالفعل إنتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية"<sup>1</sup>.

#### **رابعا : إكتتاب تامين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.**

إستحدث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية عملا بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406<sup>2</sup> المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، و كذا المرسوم التشريعي رقم 93-03 و المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01<sup>3</sup>.

#### **1) إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:**

تنص المادة 55 فقرة 01 من القانون رقم 11-04 على أن :

" يجب أن ينتسب كل مرقين عقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"<sup>4</sup>.

كما جاء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 : " يجب على المرقى العقاري معتمد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق. و يخول الإنتساب إلى الصندوق للمرقى العقاري صفة المتعاون "

<sup>1</sup> المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-10-1997، ج ر عدد73، المؤرخة في 05-10-1997 المعدل و المتمم بالمرسوم 14-180 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 ، المؤرخة في 19 يونيو 2014.

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19-01-1993، المتضمن قانون المالية ، ج ر عدد 04 ، الصادر في 19-01-1993.

<sup>4</sup> المادة 55 ف 01 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر العدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011.

من نص المواد يتبين أن المشرع الجزائري ألزم كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بإكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

## (2) مهام الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 التي عدلت الادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 مهام الصندوق بنصها على ما يلي :

" إستحداث الضمانات عند الإكتتاب التي يلتزم المرقون العقاريون و تسييرها و لا سيما تلك المتعلقة بما يلي :

- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم.
- إتمام الأشغال.
- التغطية الواسعة لإلتزاماتهم المهنية و التقنية حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية .
- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الإعتقاد من المرقى العقاري و إستئناف أشغال إتمام الإنجاز بإلتزام مرقى عقارى آخر على حساب المرقى المخل بإلتزاماته و بدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة.
- تسيير إنتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- ضمان متابعة و تسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق.
- القيام بكل العمليات التجارية و المالية و العقارية ذات الصلة بمشروعه.
- إستحداث كل فرع و أخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه.

- إنجاز كل دراسة و نشر كل المعلومات و المنشورات التخصصية التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : الأحكام القانونية لمهنة المرقي العقاري.

إن تطور المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07-08 و المرسوم التشريعي 03-93 وسع من نشاطاتها ، مما ساعد على ظهور أنماط سكنية جديدة تتلائم مع ظروف المجتمع الحالي ، غير أن تطبيق هذه المنظومة كشف عن وجود فراغات قانونية و عقبات عملية إرتبطت بعدم تنظيم أخلاقيات مهنة المرقي العقاري و إلتزاماته التعاقدية و المهنية.

حيث أن كل إخلال بإلتزامات المرقي العقاري يترتب عنه مسؤوليات منها ما هي مسؤولية مدنية و عشرية و جزائية و عقوبات إدارية و جزائية ، لهذا جاء مشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 لتنظيم إلتزامات و مسؤولية المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية فنجد نسبة من المواد نظمت إلتزامات المرقيين العقاريين و بالتالي الحد من التجاوزات التي عاشها القطاع الإجتماعي ، و كذا أحكام القواعد العامة من القانون المدني.

سنتناول في هذا الفصل حقوق و إلتزامات المرقي العقاري في المبحث الأول ، و في المبحث الثاني مسؤولية المرقي العقاري المترتبة عن مخالفة إلتزامه.

### المبحث الأول : حقوق و إلتزامات المرقي العقاري.

نظم قانون رقم 04-11 المحدد نشاط الترقية العقارية حقوق و إلتزامات المرقي العقاري ، و أطر الأحكام القانونية و التنظيمية و معاملاته في مختلف العقود في عقود البيع بأشكاله و عقود الإيجار بنوعيه ، و إلتزاماته القانونية و التنظيمية.

سنعالج في هذا المبحث كل من حقوق المرقي العقاري و ذلك في المطلب الأول ، أما في المطلب الثاني إلتزاماته.

## المطلب الأول : حقوق المرقي العقاري.

تتمحور حقوق المرقي العقاري في كل من عقد البيع بأنواعه و عقد الإيجار الذي نظمه القانون رقم 07-05 الذي تبرمه دواوين الترقية و التسيير العقاري.

لذا إرتأينا أن نتناول حقوق المرقي العقاري في عقد البيع و ذلك في الفرع الأول ، أما في الفرع الثاني حقوقه في عقد الإيجار.

### الفرع الأول : حقوق المرقي العقاري في عقد البيع.

سننتظر في هذا الفرع إلى دراسة حقوق المرقي العقاري في عقد البيع بأنواعه كل من عقد البيع المبني ، عقد البيع بالإيجار ، عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم.

#### أولاً : عقد البيع المبني.

حقوق المرقي العقاري هي الإلتزامات التي تقع على المشتري ، و تتمثل في الثمن و تسلم العقار.

#### (1) الثمن :

هو محل عقد بيع العقار المبني ، بحيث يتفق الطرفان على سعر العقار و كيفية الدفع و ذلك عملاً بنص المادة 106 من القانون المدني<sup>1</sup> التي تنص على أن :  
"العقد شريعة المتعاقدين".

و أن يكون ثمن المبيع مستحقاً حسب المادة 388 فقرة 01 من نفس القانون<sup>2</sup> و التي تنص على:

"يكون ثمن المبيع مستحقاً في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ، ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

<sup>1</sup> المادة 106 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 31 ، المؤرخة في 13-05-2007.

<sup>2</sup> المادة 388 ف 01 من القانون رقم 07-05، نفس المرجع.

من الملاحظ أن المادة هي قاعدة مكملة تسمح على الأطراف مخالفتها ، بالتالي إذ ما إتفق الطرفان على تأجيل دفع الثمن ، فيعمل وفق إتفاقيهما الأمر متروك لإرادة المتعاقدين ، أما إذا لم يوجد إتفاق فيكون الثمن مستحقا وفق تسليم المبيع.

## (2) تسليم العقار من طرف المشتري :

هو التسليم الفعلي للمبيع من قبل المشتري ، و تكمن أهميته إذا لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك في حلول وقت إستحقاق الثمن لصلح المرقى العقاري بصفته بائعا ، و ذلك عملا بنص المادة 393 من القانون المدني<sup>1</sup> التي تنص على :

" إن نفقات التسجيل و الطابع و رسوم الإعلان العقاري و التوثيق و غيرها تكون على المشتري، ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".

**ثانيا: عقد البيع بالإيجار.**

## (1) الحق في الثمن:

يحق للمتعهد في الترقية العقارية الحصول على الثمن من طرف المستفيد من عقد البيع بالإيجار، وفقا للشروط المتفق عليها في العقد المبرم.

و دفع الثمن يتم طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137<sup>2</sup> التي عدلت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، و تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279<sup>3</sup> التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 01-105 و التي تنص على :

" في جميع الحالات يجب أن يدفع المستفيد مبلغ ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز خمسا و عشرين (25) سنة.

<sup>1</sup> المادة 393 من القانون رقم 07-05 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21-04-2004 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 01-105 و الذي يحدد شروط كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 27، الصادر بتاريخ 28-04-2004.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 16-279 ، المؤرخ في 02-11-2016 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، ج ر عدد 65 ، الصادر بتاريخ 06-11-2016.

غير أنه يتم تقليص هذه المدة إلى عشرين (20) سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين في سنة 2001 و 2002 المؤهلين للإستفادة من المسكن الذين تم تحيين ملفاتهم خلال سنة 2013.

و يتم دفع هذا المبلغ المؤجل الوفاء به حسب اجل إستحقاق يبين المبلغ الواجب دفعه شهريا على مدى المدة المعنية.

يمكن المستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى".

الملاحظ من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 16-279 أن الثمن يدفع بعد خصم الدفعة الأولى و الباقي يكون على شكل أقساط على مدى مدة 25 سنة ، و تقلص هذه المدة إلى 20 سنة للمكتتبين المسجلين سنة 2001-2002.

كما يمكن بصفة إستثنائية للمستفيد أن يقوم بتسديد المسبق للجزء المتبقي الكلي للمسكن قصد إنتقال الملكية إليه بمجرد تسديد الدفعة الأولى.

## (2) الحق في تسلم المسكن و إستعماله لما أعد له :

يقصد بالتسليم الإستلاء على المسكن للإنتفاع به إنتفاع كاملا و ذلك وفق ما هو متفق عليه في العقد ، كما يتحمل المستأجر المستفيد ما تقتضيه عملية تسلم المسكن من نفقات هذا ما يعد حقا للمرقي العقاري.

أما بالنسبة لإستعمال المسكن لما أعد لأجله هو أن يقوم المستأجر المستفيد بعد تسلمه المسكن بإستعماله لما أعد له لأجله و أن يبذل العناية الكاملة للمحافظة عليه بأن لا يحدث أي تغييرات ضارة.

## (3) الحق في مبلغ التكاليف ( الملكية المشتركة) :

جاء في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105<sup>1</sup> بأنه :

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ، المؤرخ في 23-04-2001 ، يحدد شروط كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25 ، الصادر بتاريخ 29-04-2001، المعدل و المتمم.

" يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة " .

كما أشارت المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه في القرار المؤرخ في 04 ماي 2004 أنه يتوجب على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة.

**ثالثا : عقد حفظ الحق .**

**- الحق في مبلغ التسبيق :**

إن التزام صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ نقدي كضمان لعزمه على إقتناء الملك المحفوظ و حق للمرقي العقاري كون أنه يلتزم بتخصيص العقار المقرر إنجاز له لصاحب حفظ الحق .

كما جاء في نص المادة 52 من القانون 11-104<sup>1</sup> بأنه:

" في حالة عقد حفظ لبناية أو جزء من بناية ، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري و فقا لأحكام المادة 27 أعلاه ، لا يتجاوز عشرون في المائة ( 20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الإتفاق عليه بين الطرفين".

في عقد حفظ الحق للمرقي العقاري حق واحد و هو مبلغ التسبيق الذي حدد بنسبة 20% كحد أقصى ، أما التسديد الكلي لسعر البيع في عقد حفظ الحق يتم عند إبرام العقد النهائي و هذا ما أكدته المادة 33<sup>2</sup> من نفس القانون .

**رابعا : عقد بيع على التصاميم .**

**(1) الثمن :**

هو مبلغ من النقود يتفق عليه البائع و المشتري ، و يشترط فيه ان يكون مقدرا او قابلا للتقدير وان يكون جديا لا سوريا و لا تافها .

<sup>1</sup> المادة 52 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011 .

<sup>2</sup> تنص المادة 33 من القانون 11-04 : ( يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى على الإستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة ، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق).

يشكل الثمن أهم حقوق المرقي العقاري و هو الحصول عليه و يكون الثمن مستحقا كلما تقدم الإنجاز و ذلك عملا بنص المادة 28 من القانون رقم 04-11 التي تنص على :

"عقد البيع على التصاميم لبناية او لجزء من بناية المقرر بنائها او في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الارض و ملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازات مع تقدم الاشغال، و في المقابل يلتزم المكتتب لتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز .

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم"<sup>1</sup>

و يتم ضبط تسديد سعر البيع على التصاميم حسب تقدم الأشغال في الحدود المنصوصة عليها عن طريق التنظيم ، كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابل للمراجعة أم لا، و في حالة الإيجاب يجب ذكر كيفية المراجعة و لا يمكن أن يتجاوز مبلغ المراجعة السعر %20 و ذلك عملا بنص المادة 38 فقرة 03<sup>2</sup> من القانون 04-11.

## (2) تسلم العقار بناء على التصاميم من طرف المشتري:

التسلم هو أن يضع المشتري يده فعلا على المبيع و يحوزه حيازة حقيقية ، و يتم إثبات التسلم بناء على محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة من طرف المكتتب أي المشتري و تسليم البنايات المنجزة من طرف المرقي العقاري عملا بالمادة 34 فقرة 02 من القانون 04-11<sup>3</sup> و التي تنص :

" يتم عقد البيع على التصاميم المذكورة في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق ، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب و تسليم البناية المنجزة

<sup>1</sup> المادة 28 من القانون رقم 04-11 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> تنص المادة 38 ف 03 من نفس القانون بأنه : ( يجب أن تركز صيغة مراجعة الاسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد و العتاد و اليد العاملة بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها بإستثنائية التي من شأنها تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الإقتصادي للمشروع ، و لا يمكن أن يتجاوز مبالغ المراجعة السعر %20 كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية).

<sup>3</sup> المادة 34 ف 02 من القانون نفسه.

من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية"، ذلك لكون أن التسلم يقابله إلتزام المرقي العقاري بالتسليم.

و الملاحظ من المادة أن التسلم يفيد الحيازة الفعلية للعقار عقد البيع على التصاميم.

**الفرع الثاني : حقوق المرقي العقاري في عقد الإيجار.**

تندرج حقوق المرقي العقاري في عقد الإيجار كل من عقد الإيجار المنظم في القانون رقم 05-07 و عقد الإيجار الذي تبرمه دوايين الترقية و التسيير العقاري.

**أولاً: عقد الإيجار طبقا للقانون رقم 05-07.**

**(1) الحق في بدل الإيجار:**

يعتبر إلتزام المستأجر بدفع بدل الإيجار حق للمرقي العقاري بصفته المؤجر المالك العين المؤجرة و يتحدد نطاق الإلتزام بدفع الأجرة حسب نص المادة 498<sup>1</sup>فقرة 01 من القانون المدني و التي تنص :

" يجب على المستأجر أن يقوم بدفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هناك إتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة".

و جاء في نفس المادة فقرة 02 منها :

" و يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يكن إتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك ".

الملاحظ من خلال نص المادة أنها قاعدة مكملة بحكم أنها سمحت بإتفاق على مخالفتها حيث حددت الزمان و المكان لدفع بدل الإيجار ، بحيث يدفع حسب المواعيد المتفق عليها و إلا حسب ما هو معمول به في تلك الجهة ، و يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم إتفق على غير ذلك.

<sup>1</sup> المادة 498 ف 01 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 31 ، المؤرخة في 13-05-2007.

## (2) الحق في المحافظة على العين المؤجرة :

يقع على عاتق المستأجر الإلتزام بإستعمال العين المؤجرة حسب ما تم الإتفاق عليه فإن لم يكن هناك إتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له ، كما أضافت المادة 492 من القانون المدني<sup>1</sup> و التي تنص :

" لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر . إذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة ، يلزم بإرجاعها للحالة التي كانت عليها و يعوض الضرر عند الإقتضاء".

## (3) الحق في إسترداد العين المؤجرة :

إن للمرقي العقاري بصفته المؤجر يحق له إسترداد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها المستأجر تحت يده دون حق وجب عليه في هذه الحالة أن يدفع تعويض القيمة الإيجارية للعين و بإعتبار ما لحق للمؤجر من ضرر حسب نص المادة 502 من القانون المدني و التي تنص :

" يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا ، بإعتبار القيمة الإيجارية للعين و بإعتبار ما لحق للمؤجر من ضرر".

**ثانيا : حقوق المرقي العقاري في عقد الإيجار الذي تبرمه دوايين الترقية و التسيير العقاري.**

## (1) الحق في بدل الإيجار:

يحق للمؤجر أي ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته المرقي العقاري تحصيل مبالغ بدل الإيجار و يستحق دفع قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي و ذلك بموجب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-

<sup>1</sup> المادة 492 من القانون رقم 07-05، المرجع السابق.

147<sup>1</sup>المتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري و نصت نفس المادة في فقرتها الاخيرة طريقة تسديدها. و كل تأخير في الوفاء بالإيجار يتجاوز ثلاثة أشهر يعرض المخالف للعقوبات المنصوصة عليها في المادة 17 من المرسوم السالف الذكر و التي تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً ، و أكدته أيضا المادة 29 من الملحق نفس المرسوم.

## (2) الحق في تحصيل مصاريف الغاز و الكهرباء و الماء :

حسب نص المادة 15 من ملحق عقد الإيجار النموذجي حيث نصت على أن :  
" يلتزم المستأجر بأن يسدد شخصيا و مباشرة للمصالح المعنية و في الآجال المحددة إستهلاكاته للماء و الغاز و الكهرباء و كذلك الأعباء المتعلقة بالصيانة و تأجير العدادات المتعلقة بها ."

## المطلب الثاني : إلتزامات المرقى العقاري.

لقد كيف المشرع العقد المبرم بين المرقى العقاري و المستفيد أي المقتني على أنه عقد بيع ، و بالتالي ينشأ على عاتق المرقى العقاري عدة إلتزامات تفرض عليه تنفيذ العقد كما تم الإتيافق عليه .

سنتطرق في هذا المطلب إلتزامات العامة للمرقى العقاري و ذلك في الفرع الأول ، أما في الفرع الثاني الإلتزامات الخاصة للمرقى العقاري.

---

<sup>1</sup> نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-147 ، المؤرخ في 23-10-1976 ، المتضمن بتنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، ج ر عدد 12 ، الصادرة سنة 1977 على أنه : ( يستحق دفع قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي ، و تسدد مقابل القسيمة المرسله من المصلحة المسيرة .

- و يقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقدا أو باي كيفية قانونية أخرى للدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض).

## الفرع الأول : الإلتزامات العامة للمرقي العقاري.

يلتزم المرقي العقاري بمجموعة من الإلتزامات التي تخضع للقواعد العامة لعقد البيع تتعلق أساسا بإنجاز البناء أولا ، و نقل الملكية ثانيا ، و الإلتزام بالتسليم ثالثا ، و الإلتزام بالضمان رابعا.

### أولا : الإلتزام بإنجاز البناء.

عرفه المشرع في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58<sup>1</sup> التي تنص :  
"يلتزم البائع بمواصلة البناء و إنهائها في الآجال المقررة في هذا العقد ، يتجسد الإنتهاء بالحصول على الشهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، و التي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة " .

### (1) الإلتزام بإنجاز البناء في الأجل المتفق عليه :

إن الإلتزام بإنجاز البناء في الأجل المتفق عليها المقصود بها الإلتزام بتنفيذ جميع الأشغال المتعلقة تم وضع كل عناصر التجهيز من كهرباء و الغاز و غيرها من التجهيزات ، بالإضافة خلوها من العيوب الجسيمة التي تحد من إستعمال البناء و الإنتفاع به بالتالي لا بد من التقيد بإنجاز البناء في الأجل المحدد المتفق عليه المتعاقدين ، و بنصب الغرض هذا التقييد هو حماية المشتري حتى لا يفسخ المجال للبائع بالتأخير و المماطلة بدون سبب<sup>2</sup>.

### (2) مطابقة البناء لشروط العقد :

تعرف المطابقة على أنها تنفيذ العقد طبقا لما هو منصوص عليه في العقد متفقا مع قواعد الفن و الأصول ، و تكون قانونية إذا توافقت مع القواعد التنظيمية و اللوائح

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 09-03-1994.

<sup>2</sup> قاشي علال ، الضمانات القانونية و دعم الإلتزامات التعاقدية في عقد البيع ، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، 2006، ص9.

المنظمة للمجال المعماري ، و تكون عقدية وفقا لما تم الإتفاق عليه في العقد ، و إذا لم تكن محددة تحديدا تاما فبالرجوع في ذلك للأعراف الفنية و المهنية<sup>1</sup>.

تتجسد المطابقة إداريا في شهادة المطابقة عملا بنص المادة 02 فقرة 05 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد المطابقة للبنىات و إتمام الإنجاز و التي تنص :  
" الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير"<sup>2</sup>.

### ثانيا: الإلتزام بنقل الملكية.

هو من بين الإلتزامات الأولية التي تقع على عاتق البائع بمجرد إبرام العقد حسب نص المادة 361 من القانون المدني و التي تنص :

" يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل حق المبيع إلى المشتري و أن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا"<sup>3</sup>.

و من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يحرر أمام الموثق ، يحتوي على أصل الملكية ، مكرس إتفاق الطرفين ، محدد المحل تحديدا نافيا للجهالة ، معاين لتسديد

---

<sup>1</sup> ريمان حسينة ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية في ضوء قانون 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون العقود و المسؤولية المدنية ، جامعة الحاج لخضر كلية الحقوق ، باتنة ، 2015 ، ص 96.

<sup>2</sup> المادة 02 ف05 من القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20-08-2008 ، يحدد القواعد المطابقة للبنىات و إتمام إنجازها، ج ر ، عدد 44 ، الصادرة بتاريخ أوت 2008.

<sup>3</sup> المادة 361 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، المؤرخة في 13-05-2007.

المبلغ أمام الموثق مسجل و مشهر لدى مصالح الشهر العقاري<sup>1</sup>، و هذا ما جاء في نص المادة 793<sup>2</sup> من القانون المدني التي أكدت أن نقل الملكية تتم بعملية الشهر.

### 1) تاريخ نقل الملكية:

تنتقل الملكية بتمام العقد بين المتعاقدين ، فيصبح المشتري مالكا و يستطيع أن يتصرف في المبيع حتى قبل تسلمه من البائع ، و يتحمل مغارم الدولة و الأداءات من ذلك التاريخ.

### 2) الحقوق التي تنقل ملكيتها :

جاء المرسوم التنفيذي رقم 94-58 أبرز الحقوق التي تنقل من البائع إلى المشتري في حين تختلف هذه الحقوق باختلاف نوع البناية المباعة إن كانت جماعية أو فردية.

#### أ) حالة البناية الجماعية:

إذا كان العقار المبيع يشمل جزء من بناية جماعية فإن العقار المبيع يشمل البناية أو جزء من البناية ، و يشار في العقد بدقة للتجهيزات الخاصة الموجودة في البناية باعتبارها أجزاء خاصة و كذا تحديد جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبناية و هي الأجزاء الغير قابلة للإنفصال و تتمثل عناصر التجهيز في كل من منجزات التهئية ، وضع الأساس ، الإحاطة و التغطية ، بالإضافة إلى أجزاء مرتبطة بالبناية صالحة لإستعمال كل من شاغلي و تقنتي البناية من سلالم ، مصاعد ، إصلاح شبكات الإنارة المشتركة ، تجهيز مسكن البواب و المساهمة في توفير المساعدة التقنية اللازمة لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة و ذلك عملا بنص المادة 61 فقرة 3<sup>3</sup> من القانون رقم 11-04.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة في مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر ، د س ن ، ص 451.

<sup>2</sup> نصت المادة 793 من القانون 07-05 : ( لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير ، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار).

<sup>3</sup> تنص المادة 61 ف 03 من القانون رقم 11-04 : ( كما يجب على المرقي العقاري توقع و إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة).

## ب) حالة البناية الفردية :

يحدد العقد بدقة الحقوق أو الأشياء التي تنتقل ملكيتها إلى المشتري في حالة البناية الفردية قبل تمام الإنجاز و تندرج تحت : البناية المبيعة الفردية و التجهيزات الخاصة و هي العناصر التي تساعد على استعمال المبيع في الغرض الذي أعد من أجله بحيث يتم تحديدها بتحديد مساحتها و رقمها في جدول تجزئة الأراضي<sup>1</sup>.

### ثالثا : الإلتزام بالتسليم.

التسليم هو إجراء يقصد به تمكين المشتري من المبيع و يمكنه من مباشرة سلطته كمالك دون عائق ، و يعتبر إلتزام البائع من مقتضيات عقدا البيع و من أهم الإلتزامات التي تترتب بمجرد العقد و ذلك حسب ما جاء في نص المادة 167 من القانون المدني التي تنص :

" الإلتزام بنقل حق عيني يتضمن الإلتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم"<sup>2</sup>.

### 1) كيفية التسليم :

جاء في نص المادة 367 من القانون المدني : " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الإنتفاع به دون عائق ، و لو لم يتسلمه تسليما ماديا ، مادام أن البائع قد أخبره بأنه مستعدا لتسليمه بذلك و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع"<sup>3</sup> ، بالتالي يكون التسليم بالتخلي عن حيازته للمشتري في هذه الحالة إن كان المبيع من مباني فعلى البائع إخلاؤه ، غن كان أرضا زراعية فعليه الإنتفاع بها و الكف عن جني محصولها و إن كان مؤجرا فعليه إخراج المستأجر.

<sup>1</sup> بوجنان نسيمه ، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق جامعة أوبكر بلقايد ، تلمسان ، 2009 ، ص 78 ، 79.

<sup>2</sup> المادة 167 من القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، المؤرخة في 13-05-2007.

<sup>3</sup> المادة 367 من القانون رقم 05-07، نفس المرجع .

و لا بد من تسليم الملف الإداري الخص بالمشروع من رخص و مستندات و تصاميم و رسومات<sup>1</sup>.

## (2) آجال التسليم :

الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد هذا ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، فقد يقضي ماهية المبيع لوقت لاحق على وقت العقد ، في هذه الحالة لا بد من مراعات المهلة التي تقتضيها ظروف المبيع.

و إذا كان معلوم للمشتري أن المبيع معيناً بنوعه لم يكن بحيازة البائع وقت البيع فظروف البيع تقتضي التأخر لوقت معلوم إلى غاية الحصول عليه.

## (3) عقوبات التأخير :

لقد جاء في نص المادة 43 من القانون رقم 04-11 التي نصت على أنه :

" يؤدي كل تأخر يلاحظ في تسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي العقاري ، و يحدد مبلغ عقوبة التأخير ، آجالها و كذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم"<sup>2</sup>.

و حددت غرامة التأخير في التسليم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 بنسبة 10% من سعر المبيع المتفق عليه و منه لا بد من أخذ هذه الغرامة بعين الاعتبار عند تحديد التعويض على المرقي العقاري جراء الإخلال بالالتزام التسليم في الأجل المحدد و المتفق عليه.

## رابعاً : إلتزام المرقي العقاري بالضمان.

يلتزم المرقي العقاري بعدة ضمانات تحدد إلتزام البائع بالضمان و تتمثل في ضمان العيوب الخفية و ضمان عدم التعرض و الإستحقاق و ذلك وفقاً لقواعد و أحكام العامة.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة على العمل - المقاوله و الوكالة و الوديعة و الحراسة ، الجزء السابع ، الطبعة الثالثة الجديدة ، الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2009، ص 89.

<sup>2</sup> المادة 43 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.

## (1) ضمان العيوب الخفية :

نص المشرع في القانون المدني عن العيب الخفي و ذلك في نص المادة 379 و التي جاء فيها :

" يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب بنقص من قيمته أو من الإنتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه بحسب الغاية المقصودة منه حسب ما هو مذكور بعقد البيع ، أو حسب ما يظهر من طبيعته أو إستعماله فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب و لو من يكن عالما بوجودها"<sup>1</sup>.

يلتزم المتعهد في الترقية العقارية بضمان العيوب الخفية طبقا للقواعد العامة لأن المرسوم التنفيذي لم ينص على هذا النوع من الضمان .

## (2) ضمان عدم التعرض و الإستحقاق:

أشار المشرع الجزائري لأحكام ضمان التعرض و الإستحقاق في نص المواد 371 إلى 378 من القانون المدني ، جاء في نص المادة 371 أن :

" يضمن البائع عدم تعرض المشتري في الإنتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، و يكون البائع مطالباً بالضمان و لو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع و قد آل هذا الحق من البائع نفسه"<sup>2</sup>.

من نص المادة يتضح أ، البائع يضمن للمشتري عدم حصول التعرض من جانبه و هذا ما يسمى بالتعرض الشخصي سواء أن كان التعرض قانونيا أو ماديا ، كما أنه يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير و هو الذي يستند إلى حق يدعيه الغير على المبيع .

بالتالي على البائع عدم التعرض للمشتري سواء كان تعرضا قانونيا أو ماديا ، و لا يجوز إشتراط عدم ضمان تعرضه الشخصي و هذا ما نصت عليه المادة 378 من القانون

<sup>1</sup> المادة 379 من القانون رقم 07-05 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 371 من القانون رقم 07-05 ، المرجع السابق.

المدني بأن : " يبقى البائع مسؤولاً عن كل نزع يد ينشأ عن فعله و لو وقع الإتفاق على عدم الضمان و يقع باطلاً كل إتفاق يقضي بغير ذلك " <sup>1</sup>.

يعد تعرضاً مادياً كل فعلاً يقوم به البائع يترتب عليه حرمان المشتري من الإنتفاع بالمبيع حرماناً كلياً أو جزئياً دون أن يستند إلى حق يدعيه <sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني : الإلتزامات الخاصة بالمرفقي العقاري.

يلتزم المرفقي العقاري بالإضافة للإلتزامات العامة لعقد البيع إلى إلتزامات خاصة المتمثلة في كل من ضمان حسن الإنجاز و التهدم ، ضمان الأضرار و ضمان إدارة الأملاك و حسن سير التجهيز.

#### أولاً : ضمان حسن الإنجاز.

يعتبر ضمان حسن الإنجاز إلتزام قانوني يقع على عاتق المقاول و يلزمه بإصلاح كل خلل يحدث في العقار المشيد بشرط أن يشار إلى ذلك في محضر التسلم و أن يبلغ به رب العمل المقاول المعني ، و يبقى هذا الأخير ضماناً لهذا الخلل لمدة سنة كاملة <sup>3</sup>. فالمدين بالضمان حسن سير الإنجاز هو المتعامل العقاري و ذلك في مواجهة المشتري أو المستفيد ، في حين أن المشرع لم ينص على الطريقة التي يجب على المتعامل السير بها قصد إصلاح العيوب.

---

<sup>1</sup> المادة 378 من القانون رقم 07-05 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup> صبري سعدي محمد ، الواضح في القانون المدني في عقد البيع و المقايضة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، د س ن ، ص 304 و 305.

<sup>3</sup> مصطفىاوي عايدة ، منازعات الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، بليلة ، 2001 ، ص 97.

## ثانيا : ضمان الأضرار و التهدم.

حماية للمشتري من الأضرار و التهدمات التي تلحقه نتيجة المباني المشيدة من قبل المهندسين المعماريين و المقاولين ، فقد ألزمهم المشرع الجزائري بضمان ما يحدث خلال عشر (10) سنوات من التسليم ، و هذا ما جاء في نص المادة 554 من القانون المدني التي تنص على :

" يضمن المهندس المعماري و المقاول المتضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من التهدم الكلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض "1.

من نص المادة يتضح أن المشرع الجزائري قد حمل المهندس المعماري و المقاول مسؤولية التهدم الكلي أو الجزئي الناشئ على المباني التي أقامها حتى و إن كان التهدم ناتجا عن الأرض و شدد من مسؤوليتهم وكذا حدد مدة التهدم بعشر (10) سنوات لضمان هذا التهدم.

و هذا ما أكدته المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 و التي نصت على : " يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة ضمان و متابعتة عن طريق التأمين العشري لكل المندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطاعيين المدعويين من المشاركة في إنجاز البناية و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم و إزاء المشتري و الأطراف الأخرى إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه "2.

<sup>1</sup> المادة 554 من القانون 07-05 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 08 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 09-03-1994.

### ثالثا : ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز.

يعد ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز ضمان مستحدث في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية عملا بنص المادة 62 منه، في حين يعرف ضمان إدارة الأعمال المنجزة و سير عناصر تجهيزها هو ضمان المرقى العقاري يتحمل المسؤولية القانونية بالالتزام بحسن تنظيم و تسيير الأدوات و الأجهزة الضرورية في إدارة الأملاك العقارية ، و بالإضافة تحمل كافة عبء النفقات و مصاريف الصيانة .

كما أن ضمان إدارة الأملاك يشمل إلتزامات أخرى و هذا ما جاء في نص المادة 62 من القانون السالف الذكر في فقراته 01 و 02 و التي نصت :

" يلتزم المرقى العقاري بضمان أو أمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية .

و يعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعنيين من طرفهم<sup>1</sup>.

لذلك فالمشتري لا يجوز له التدخل في سير عمليات و ليست له الرقابة على المرقى العقاري في القيام بالبناء ، كتلك التي يمكن أن توجد بالنسبة للإلتزام بوسيلة .

### المبحث الثاني : مسؤولية المرقى العقاري المترتبة على مخالفة إلتزامه.

حرص المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 على وضع تأطير قانوني لتنظيم مهنة المرقى العقاري و علاقاته بالمقتني في حالة البيع قبل الإنجاز و يتقل مسؤوليته في حالة عدم تنفيذ إلتزامه أو تنفيذها بشكل معيب بأن يترتب جزاءات مدنية و عقوبات جزائية و إدارية ، ذلك لضمان التوازن العقدي و تجنب التجاوزات القانونية السابقة.

<sup>1</sup> المادة 62 ف 01 و 02 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.

سنعالج في هذا المبحث أنواع المسؤولية المترتبة على المرقى العقاري عند إخلاله بالتزاماته المهنية و التعاقدية و ذلك في المسؤولية المدنية في المطلب الأول ، أما في المطلب الثاني العقوبات الجزائية و الإدارية.

### المطلب الأول : المسؤولية المدنية للمرقى العقاري.

يعد المرقى العقاري مسؤولاً مدنياً إتجاه المقتنين بكل التزاماته التعاقدية التي يتطلب منه تنفيذ العقد و هي من مسؤولياته وفقاً للعرف و العدالة و القانون ، و لا تنتهي مسؤوليته بتسليم العقار محل الإنجاز بل هو مسؤولاً مسؤولية مدنية مهنية في حسن تنفيذ المشروع و تحمل أخطائه فلا بد على المرقى العقاري تأمين على الأخطاء المهنية و كذا المسؤولية العشرية.

سنتطرق في هذا المطلب للمسؤولية المدنية المهنية و ذلك في الفرع الأول ، أما في الفرع الثاني المسؤولية المدنية العشرية.

### الفرع الأول : المسؤولية المدنية المهنية.

إن المقصود بالمسؤولية المدنية المهنية كل إخلال بالتزامات المهنية المرتبطة بأخلاقيات المهنة المنصوص عليها في النصوص و الأحكام القانونية ، و ينجم عن أي خطأ مهني لابد من جبر الضرر و التعويض أما في حالة الإخلال بالتزام العقدي فنكون أمام المسؤولية العقدية ، و لدراسة مفصلة سنتطرق أولاً مسؤولية المرقى العقاري عن الأخطاء الشخصية أما ثانياً إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية.

### أولاً : مسؤولية المرقى العقاري عن الأخطاء الشخصية.

قيام المسؤولية الشخصية المستحقة للتعويض عند ممارسة الشخص لحرية أو لرخصة لنكون أمام المسؤولية التقصيرية و أيضاً بمناسبة استعماله لحق من حقوقه عن طريق التعسف في

إستعمال الحق<sup>1</sup>، و ذلك متى أخل المرقى العقاري بإلتزامه القانوني نتيجة خطأ أو إهمال لكن في الوقت الراهن أصبحت المسؤولية قائمة على الضرر دون الحاجة لإثبات الخطأ.

### 1) شروط و حالات قيام مسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري:

#### أ) شروطها :

نصت المادة 124 من القانون المدني :

" كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه أو بسبب ضررا للغير ، يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض "<sup>2</sup>.

بالتالي يتطلب لقيام المسؤولية التقصيرية ثلاثة (3) شروط :

#### - الخطأ :

إختلف آراء الفقهاء في تعريف الخطأ فهناك النظرية التقليدية التي تعتبره إخلال بإلتزام سابق ينشأ عن العقد و القانون أو قواعد الأخلاق فهو إنحراف عن السلوك المألوف ، بخلاف النظرية الحديثة التي تعتبره الإخلال بالواجب تفرضه قاعدة قانونية يكفي إثبات وجود خطأ مدني من دون البحث عن نفسية الفاعل لكونه يأخذ بالعنصر الموضوعي الذي يقتضيه تعويض الضحية بغض النظر عن سلوك الفاعل لحماية الضحية<sup>3</sup> ، و هو ما أكدته المادة 124 من القانون المدني.

#### - الضرر :

لا يكفي وجود الخطأ وحده لقيام المسؤولية بل يجب بالإثبات أنه نتج عن ضرر فمتى قام المضرور بالإثبات إفتترضت مسؤولية المرقى العقاري و أن الضرر قام نتيجة

<sup>1</sup> مصطفى بوبكر ، أساس المسؤولية التقصيرية بين الخطأ و الضرر في القانون المدني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتورا دولة في القانون ، تخصص القانون الخاص ، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2011-2012 ، ص50.

<sup>2</sup> المادة 124 من القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، المؤرخة في 13-05-2007.

<sup>3</sup> علي فيلالي ، الإلتزامات ، الفعل المستحق للتعويض ، الطبعة الثانية ، الموفم للنشر ، الجزائر ، 2010 ، ص 53 ، 54 ، 55 ، 55.

الإهمال و التقصير من قبل المرقى العقاري ، و يقع عبء الإثبات الضرر الموجب للتعويض على المضرور وحده للرجوع على المرقى العقاري.

يقدر التعويض حسب الخسارة المادية و المعنوية التي تلحق بالضحية و يشمل التعويض عن المسؤولية التقصيرية الضرر المباشر دون الضرر غير المباشر عملاً بنص المادة 182 من القانون المدني التي تنص على :

" إذا لم يكن التعويض مقدرًا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره ، و يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاتته من كسب ، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالإلتزام أو للتأخر بالوفاء به و يعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في إستطاعة الدائن أن يتوقعها ببذل جهد معقول "1.

و تجدر الإشارة أن التعويض في إطار المسؤولية التقصيرية يشمل الضرر المباشر المتوقع و غير المتوقع.

بالتالي يشترط في الضرر أن يكون محققاً ، مباشراً ، شخصياً و لم يعوض من قبل و لا يجوز الجمع لأكثر من تعويضين في ضرر واحد لأنه يشكل الإثراء بلا سبب.

– العلاقة السببية :

يقصد بها وجود العلاقة بين الخطأ و الضرر بأن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر ليكون الخطأ المسؤول هو العلة في الضرر<sup>2</sup>.

جاء في نص المادة 126 من القانون المدني :

" إذا تعدد المسؤولون عن الفعل الضار ، كانوا متضامنين في إلتزامهم في تعويض الضرر و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الإلتزام بالتعويض "3.

<sup>1</sup> المادة 182 من القانون 07-05 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص 321.

<sup>3</sup> المادة 126 من القانون 07-05 ، المرجع السابق .



، و يحق للمتعاقد في هذه الحالة حل الرابطة التعاقدية حتى يتحرر بدوره بالتزاماته عن طريق فسخ العقد<sup>1</sup>.

و بالرجوع للقواعد العامة فإن شروط قيام المسؤولية العقدية هي :

#### أ) وجود عقد صحيح:

يرتبط الأطراف المتعاقدة بموجب عقد صحيح واجب تنفيذ الإلتزامات المترتبة عليه، و أي إخلال و إمتناع عن التنفيذ يرتب مسؤولية عقدية بالتالي لا مجال لتطبيق هذه الأخيرة إذا كانا المتعاقدين في مرحلة التفاوض دون إبرام عقد تمهيدي أو عقد حفظ الحق أو الوعد بالبيع لأنها قد تولد مسؤولية عقدية على الإلتزامات الشخصية التي يتضمنها الإتفاق التمهيدي ، و عليه تقوم مسؤولية المرقى العقاري عن الإخلال بإلتزامه بحجز العقار طور الإنجاز لفائدة صاحب حفظ الحق هذا عملا بنص المادة 32 من القانون 04-11 سبق و أشير إليها<sup>2</sup>.

و تقوم مسؤولية المرقى العقاري أيضا تجاه المتدخلين في عملية الإنجاز الذين تربطهم علاقة تعاقدية كعقد المقاول ، أما في حالة عدم وجود عقد تقوم مسؤولية تقصيرية، و بالتالي لا يرتبط المرقى العقاري فقط بالمقتني أو صاحب حفظ الحق بل أيضا بالمتدخلين في عملية إنجاز السكن و هو المسؤول عنهم في حالة قيام مسؤوليتهم<sup>3</sup>.

لا مجال لتطبيق المسؤولية العقدية إذا كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال و تقرر بطلانه أو بعد إنقضاء الرابطة العقدية بسبب فسخها أو لأي سبب آخر ، فيعود

---

<sup>1</sup> عملا بنص المادة 119 من القانون المدني جاز للمتعاقد بعد فشل المطالبة بالتنفيذ العيني طلب فسخ العقد ، و في عقدي البيع قبل الإنجاز فإن المادة 53 ف 02 من القانون رقم 04-11 حددت كيفية فسخ عقد البيع على التصاميم بحكم القانون ، و المادة 32 من القانون نفسه حالات فسخ عقد حفظ الحق سبق التطرق له.

<sup>2</sup> نص المادة 32 من القانون رقم 04-11 ، سبق و أشير إليها في إلتزامات المرقى العقاري في إطار حفظ الحق.

<sup>3</sup> مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 382.

المتعاقدين للحالة التي كان عليها قبل التعاقد و بعد العقد كأن لم يكن و من تم وجب قيام المسؤولية التقصيرية<sup>1</sup>.

### ب) حدوث خطأ عقدي :

جاء في نص المادة 107 من القانون المدني :  
" يجب تنفيذ العقد طبقا لما إشتمل عليه و بحسن النية .  
و لا يقتصر العقد على إلتزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب ، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون و العرف و العدالة و بحسب طبيعة الإلتزام"<sup>2</sup>.  
بالتالي يتمثل حدوث الخطأ العقدي في عدم تنفيذ المرقى العقاري إلتزاماته الناشئة من العقد على ضوء الأحكام القانونية و العرفية و العدالة أو التأخير في تنفيذها.  
و مهما كان عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً أو متأخراً أو معيباً فإن مسؤوليته تترتب ما لم يثبت السبب الأجنبي الذي تتقي به العلاقة السببية .  
نصت المادة 176 من القانون المدني بأنه :

" إذا إستحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ إلتزامه ، ما لم يثبت أن إستحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يدل له فيه ، و يكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ إلتزامه"<sup>3</sup>، فيتحقق الخطأ العقدي بمجرد عدم وفاء المرقى العقاري بإلتزاماته .

### ج) حدوث ضرر مباشر عن عدم تنفيذ أو عن الإخلال بتنفيذ العقد :

يعتبر الضرر ركن في المسؤولية العقدية فعلى المضرور إثبات الضرر الذي أصابه سواء كان الضرر مادياً أو أدبياً أو مس حق من حقوقه ، و لا بد أن الطرف المضرور طرفاً في العقد.

<sup>1</sup> علي علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ( مصادر الإلتزام في القانون المدني ) ، د ر ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 1998 ، ص 122.

<sup>2</sup> المادة 107 من القانون رقم 07-05 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 176 من القانون رقم 07-05 ، المرجع السابق.

و لا يكفي الإخلال بالالتزام التعاقدى لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري ، فلا بد من توافر الضرر الذي سبب هذا الخطأ ، و يقع عبء الإثبات على المستفيد الذي يدعي الخطأ على المرقي العقاري ، لأن الإخلال هذا الأخير بالتزاماته في إنجاز البناءات أو عدم مطابقتها وفق المعايير المتفق عليها أو عدم التسليم في الميعاد المحدد يؤدي بصفة مباشرة لوقوع أضرار مالية فيلتزم المرقي العقاري بضرورة التعويض<sup>1</sup> .

#### د) وجود العلاقة السببية بين الخطأ العقدي و الضرر:

فيجب أن يكون الضرر الذي أصاب الدائن نتيجة لخطأ المدين ، غير أنه إستثناء عدم التنفيذ لسبب لا يد للمدين فيه و هنا يجوز له نفي مسؤوليته بإثبات السبب الأجنبي الذي يتمثل في القوة القاهرة أو حادث مفاجئ أو خطأ الدائن أو بخطأ الغير ، و المرقي العقاري بصفته صاحب المشروع فكل إخلال يفترض مسؤوليته ما لم ينفىها و غالبا ما ينفي مسؤوليته بإثبات خطأ المقاول المنفذ لعملية الإنجاز أو خطأ المهندس المصمم أو المكلف بالرقابة على المشروع أو المتدخل<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> علي علي سليمان ، المرجع السابق ، ص 124.

<sup>2</sup> مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 387.

## ثانيا : إزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية.

من إلتزامات المرقي العقاري و المتدخلين في عملية الإنجاز تغطية مسؤوليتهم المدنية المترتبة عن ممارسة المهنة و ذلك عن طريق إكتتاب عقود التأمين ، عملا بنص المادة 49 من القانون رقم 04-11 التي تنص على:

" يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤولية مدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

و يتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة.

و يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"<sup>1</sup>.

و جاء في محتوى المادة 175 فقرة 01 :

" على كل مهندس معماري و مقاول و مراقب تقني و أي متدخل شخصا طبيعيا كان أو معنويا ، أن يكتتب تأمين لتغطية مسؤوليته المدنية و المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء و تجديد البناءات أو ترميمها"<sup>2</sup>.

و أكدته أيضا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 التي نصت على :

" يتعين على المرقي العقاري إكتتاب التأمين و عدة تأمينات على الآثار المالية و المسؤولية المدنية و المهنية"<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 49 من القانون رقم 04-11 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 175 ف 01 من القانون رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتعلق بالتأمينات ، ج ر عدد 13 ، مؤرخة في 08 مارس 1995 ، المعدل و المتمم.

<sup>3</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-85 ، المؤرخ في 20 فبراير 2012 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، ج ر عدد 11، المؤرخة في 26 فبراير 2012.

## 1) مجال ضمان عقد التأمين على المسؤولية المدنية المهنية :

من المعتاد على المرقى العقاري تأمين مكان تنفيذ الأشغال من جميع الأخطار المترتبة في المكان و التي قد ترتب ضرر مادي للأموال أو ضرر جسماني للمرقى العقاري أو للعمال القائمين بالتشييد أو للغير من بداية الأشغال إلى نهايتها ، فيلجأ إحدى شركات التأمين.

### أ) ضمان المسؤولية المدنية للمرقى العقاري على أشغال البناء :

المقصود بها إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري و من معه بسبب أشغال البناء و تجديد البنايات أو ترميمها في مكان تنفيذ عملية الإنجاز عملاً بنص المادتين 175 و 177 من المرسوم التنفيذي رقم 07-95<sup>1</sup>، و يشترط لمنح الإعتماد أ، يقدم المرقى العقاري أن يقدم عقد التأمين على مسؤوليته المدنية المهنية لتتحمل شركة التأمين دفع التعويضات المالية ، بالتالي فمن الضروري بالتأمين بصفته تاجراً و صاحب المشروع عملاً بنص المادتين 164 و 168 من المرسوم السالف الذكر.

و حددت مدة التأمين على المسؤولية المدنية المترتبة على تنفيذ أشغال البناء ابتداءً من تاريخ فتح الورشة إلى غاية الإستلام النهائي للأشغال و ذلك عملاً بنص المادة 177 من المرسوم السالف الذكر.

يغطي التأمين كل من الأضرار المادية و الجسمانية الناتجة عن الحوادث التي تطرأ بسبب العمال و المقاولين من العتاد و السلع و المحلات المستعملة في عملية البناء و في حدود السقف الذي تحدده شركة التأمين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادتين 175 و 177 من المرسوم التنفيذي رقم 07-95 ، المرجع السابق

<sup>2</sup> مسكر سهام ، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة نيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزارعي، كلية الحقوق والعلم الإداري ، جامعة منتوري ، 2015-2016، ص390.

## ب) ضمان المخاطر المتعددة لعملية الإنجاز :

قد يؤمن المرقى العقارى هذه المخاطر لتضمن شركة التأمين في حالة وقوع الحادث المؤمن عليه دفع التكاليف المطلوبة و الأجر المستحقة للمهندسين و مكاتب الدراسات ، و تعويض الأملاك الهالكة سواء كان في أوقات العمل أو الأوقات الإضافية و ذلك الضمان إختياري ، و لا ضمان للخسائر ناجمة عن حالات التوقف الكلي أو المؤقت أو الإنقطاع عن التنفيذ للأشغال أو إعادتها ، و عن الحيازة الدائمة أو المؤقتة للبناء بسبب الحجز أو السحب من السلطة المختصة ، و في حالات الحرب الأهلية أو الأجنبية أو الإنقلاب العسكري أو الشعبي الناتج عن حالات الإستقرار السياسي<sup>1</sup>.  
أما إذا كانت هذه الأضرار ناتجة عن قوة قاهرة أو كوارث طبيعية ليس للإنسان دخل فيها فإن شركة التأمين تغطيها.

## 2) الأشخاص الملزمون بالتأمين :

بالرجوع لنص المادة 175 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 95-07 التي تنص:

" على كل مهندس معماري و مقاول و مراقب تقني و أي متدخل ، شخصا طبيعيا أو معنويا أن يكتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية و المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء و تجديد البناءات أو ترميمها<sup>2</sup> ، فالإلزامية التأمين يكون على كل متدخل مهما كانت صفته و نطاق تدخله.

أيضا جاء في نص المادتين 01 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-414<sup>3</sup> بحيث تلتزم كل متدخل أن يكتب هذا التأمين الذي يمكن أن بنجر عن ما يلي :

<sup>1</sup> عقد التأمين على مكان تنفيذ الأشغال ، المحددة من طرف شركة وطنية للتأمين (SAA) ، ص 04 و 06.

<sup>2</sup> المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 95-07 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادتين 01 و 04 من المرسوم التنفيذي 95-414 ، المؤرخ في 09-12-1995 ، المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية ، ج ر عدد 76 ، الصادرة في 10-12-1995.

- الدراسات و التصاميم في الهندسة المعمارية ، الدراسات و التصورات الهندسية ، تنفيذ الأشغال على إختلاف أنواعها ، في ما يخص صلاحياتها و رسوخها ، أو فيما يخص أي شيء من شأنه أن يعرض المنشأة للخطر ، المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء و تنفيذ الأشغال ، متابعة ورشات البناء و ترميم المباني.

و يشترط وجوبا على المتدخلين أن يكونوا معتمدين أو مرخص لهم أو مؤهلين في ميدان البناء و ترميم البناءات عملا بنص المادة 03 من المرسوم السالف الذكر ، و تمتد هذه المسؤولية للمتدخلين الفرعيين إذا لم يكن لهم تأمين آخر حسب نص المادة 04 من المرسوم نفسه.

#### الفرع الثاني : المسؤولية المدنية العشرية في ظل القانون 04-11.

لقد عرفت مرحلة قبل إصدار قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية تنظيمين أساسيين من خلالها حاول المشرع الجزائري تنظيم مجال الترقية العقارية ، غير أن إختلفت مواقفه حول ضبط أحكام المسؤولية العشرية القائم بنشاط الترقية العقارية من تنظيم لآخر ، غير أن محور الدراسة المسؤولية المدنية العشرية في ظل النظام الجديد .

نصت المادة 46 من القانون رقم 04-11 :

" تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين و الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد ، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء ، بما في ذلك جراء النوعية لأرضية الأساس"<sup>1</sup>.

سنتطرق لشروط قيام المسؤولية المدنية العشرية و أطرافها أولا ، أما ثانيا مجال التأمين على المسؤولية المدنية العشرية.

---

<sup>1</sup> المادة 46 من القانون رقم 04-11 ، المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.

## أولاً : شروط و أطراف قيام المسؤولية العشرية.

من إلتزامات البائع ضمان العيوب الظاهرة عند التسليم المؤقت للعقار في مدة سنة ، فإن تحرير المحضر التسليم النهائي يلزم بالضمان العشري ، و إن كان الأصل تخضع للقواعد العامة في المسؤولية المدنية ، ير أن كل من عقد المقاوله و عقد البيع المبني يخضع لأحكام و ضمانات خاصة تتمثل في المسؤولية المدنية العشرية عملا بنص المادة 26 فقرة 103 من القانون رقم 11-04.

### 1) شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية:

متى ثبت الخطأ من قبل المتدخل في عملية الإنجاز أو المرقى العقاري أو المكلف بالرقابة الذي سبب ضرر للغير تقوم المسؤولية المدنية العشرية ، سواء كانت نتيجته تهدم البناء إن كان التهدم كلياً أو جزئياً بالتالي تلتزم كل من شركة التأمين و المؤمن عندها هؤلاء المسؤولين التعويض عن الأضرار الناجمة عن الحادث.

يقوم المسؤولية أيضا وفق نص المادة 554 من القانون المدني و المادة 46 من القانون رقم 11-04 السالفة الذكر و أيضا المادة 178 من المرسوم التنفيذي رقم 95-07 متى توافرت الشروط و هي كالاتي :

- ضرورة وجود عقد مقاوله مباني أو منشآت أخرى أو عقد البيع لعقار مبني سواء في إطار عقد البيع بعد الإنجاز أو على التصاميم ، و من الملاحظ أهمية وجود المقاول الملزم بالتشييد ، و المرقى العقاري بصفته صاحب المشروع ملزم بالإنجاز و تعاقد مع المقاولين بالتالي هو ملزم بتضامن معهم بالضمان العشري.
- تسليم العمل بصفة نهائية لرب العمل أو من يقوم مقامه في عقد المقاوله ، أما في عقد بيع السكن الترقوي على المرقى العقاري تسليم العقاري للمشتري ليستفيد من الضمان

---

<sup>1</sup> تنص المادة 26 ف 03 من القانون رقم 11-04 : ( غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري ، و لا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ).

العشري ، بالتالي تحديد مدة التسليم النهائي لها أهمية في تحديد مدة بداية سريان الضمان.

- حصول التهدم خلال عشر (10) سنوات من التسليم النهائي بسبب عيب في البناء أو النوعية الرديئة للأرضية الأساس ، و لأبد على المتضرر رفع دعوى الضمان خلال ثلاث (03) سنوات.

## (2) أطرافها :

الأصل أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاولين و المهندسين بموجب عقد المقولة عملا بنص المادة 554 من القانون المدني ، غير أنها تمتد إلى بائع العقار المبني قبل و بعد الإنجاز ، بالتالي تقسم أطراف المسؤولية إلى:

### (أ) المسؤولون عن الضمان العشري :

المركبي العقاري ملزما بالضمان العشري و لا يمكن إعفائه و ذلك حسب ما جاء في محتوى المواد كل من المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 و المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 11-04 و المادة 46 منه ، و هو مسؤولا في حالة توفر شروط قيام مسؤوليته المدنية العشرية ، و المشرع الجزائي عمم في نطاق المسؤولين بضمان العشري و وسع من نطاقها نظرا لتوسيع نشاط الترقية العقارية من الناحية العملية و إدراج المقاول في الضمان العشري و كذا المهندسون المعماريون التي تتوفر فيهم شروط المهنة ، يخضعون هذا الأخير لأحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 و القانون رقم 04-06 ، و المكلفون بالرقابة التقنية عملا بنص المادة 178 من المرسوم التنفيذي رقم 95-07 و هم أشخاص مؤهلون قانونيا لرقابة مدى مراعاة الأصول و قواعد البناء من قبل المركبي العقاري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> مسكر سهام ، إلتزامات المركبي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة نيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري و زارعي، كلية الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة منتوري، 2015-2016، ص397-398-399.

## ب) المستفيدون من الضمان العشري :

يعتبرون المستفيدون بالضمان العشري بصفتهم أطراف مدعية فب حالات رفع الدعوى كل من المشتري للسكن الترقوي و مالكة المتتالين بقوة القانون عملا بنص المادة 46 من القانون رقم 04-11 و ما أكدته المادة 178 من المرسوم التنفيذي رقم 07-95 التي تنص على :

" يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتالين إلى غاية إنقضاء أجل الضمان".

و تعد قواعد المسؤولية العشرية من النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفة تلك القواعد عملا بنص المادة 556 من القانون المدني التي تنص :

" يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري و المقاول من الضمان أو الحد منه <sup>1</sup>".

### ثانيا : مجال التأمين على المسؤولية المدنية العشرية.

يلتزم المرقى العقاري بالتأمين على مسؤوليتهم المدنية العشرية ، سنتطرق لمعرفة الأضرار التي يشمل الضمان العشري و نظام التعويض التي تتكفل شركة التأمين بدفعه بموجب عقد التأمين.

### 1) الأضرار الموجهة للمسؤولية العشرية :

عملا بنص المادة 181 من المرسوم التنفيذي رقم 07-95 و المادة 554 من القانون المدني تتمحور الأضرار الموجهة للمسؤولية العشرية كالاتي:

- كل تهدم كلي أو جزئي لبناء محل للبيع.
- كل عيب يهدد سلامة و متانة البناء.
- كل الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الأساسية لتجهيز البناء الغير قابلة للإنفصال.

فبتوافر الأضرار تقوم المسؤولية العشرية.

---

<sup>1</sup> المادة 556 من القانون رقم 07-05 المتعلق بالقانون المدني.

و عليه التهدم هو الضرر الوحيد الموجب للضمان ، و يحدث هذا الأخير لسوء استخدام المواد المستعملة في البناء أو لسوء التشييد أو لعب في الأرض جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

أما بالنسبة للعب الخفي الذي بدوره يهدد متانة و صلابة البناء يقدرها قضاة الموضوع وفقا للظروف<sup>1</sup>.

## (2) نظام التعويض على المسؤولية المدنية العشرية :

يشترط إستحقاق التعويض على المسؤولية المدنية المهنية حدوث التهدم الكلي أو الجزئي خلال مدة الضمانات العشرية عملا بنص المادة 554 من القانون المدني. بالتالي بمجرد حدوث الأضرار المؤمن عليها تقوم المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري و بصفة تلقائية تلتزم شركة التأمين بالتعويض دون الحاجة لمعرفة المسؤول ثم يتم الرجوع على المسؤولين و مؤمنهم من أجل إسترداد التعويضات المدفوعة للمضروب.

و يشمل الضمان التعويض كل من الضرر المادي أو الجسماني بالإضافة للمبالغ المدفوعة لإنجاز البناء في حالة تدمره و يشمل أيضا كل الأجور و الرسوم في حالة وجودها و التعويض عن الحرمان من الحقوق التي تفقد خلال مدة سريان عقد التأمين المحدد بعشر (10) سنوات من التسليم النهائي للأشغال ، و مصاريف الدعوى المباشرة في حالة حادث المؤمن عليه أمام القسم المدني أو الجزائي مدام لم يفق حدود الضمان<sup>2</sup>.

و تخرج من الضمانات كل خطأ عمدي للمؤمن له ، حركة الأرض الناتجة عن استخدام المناجم ، و الأضرار المباشرة و غير المباشرة كالحريق و الزلازل إن لم يكن مؤمن عليها ، و الأضرار التي تحدث قبل الإكتتاب لعقد التأمين و الكوارث

<sup>1</sup> مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 402.

<sup>2</sup> المادة 05 من الشروط العامة للمسؤولية العشرية لعقد التأمين (التأمين السلامة).

الطبيعية التي أصبح لها تأمين إلزامي مستقل ، كما أنها لا تضمن حالات عدم الإستقرار السياسي كالحروب الأجنبية و الإضطرابات الشعبية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : العقوبات الإدارية و الجزائية.

إن القانون رقم 04-11 حرص على متابعة المرفقي العقاري المخل بالتزاماته التعاقدية و المهنية و شدد في معاقبته بهدف ردع كل التجاوزات الغير أخلاقية و القانونية التي تأثر بشكل كبير على إستقرار المعاملات في مجال الترقية العقارية و بالثقة في مهنة المرفقي العقاري.

و نصت المادة 63 من القانون رقم 04-11 على :

" يعاقب كل مخالف للأحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية و الجزائية المنصوصة عليها في هذا الفصل"<sup>2</sup>.

ستتمحور دراستنا في هذا المطلب إلى العقوبات الإدارية و ذلك في الفرع الأول أما في الفرع الثاني العقوبات الجزائية المنظمة قانونا.

#### الفرع الأول : العقوبات الإدارية.

نظم المشرع العقوبات الإدارية المنصبة على المرفقي العقاري في مواد 64 و 65 من القانون رقم 04-11 ، سنتطرق لحالات سحب الإعتماد أولا و معرفة اللجنة المكلفة بمعاينة المخالفات و إجراءات تنفيذها.

#### أولا : حالات سحب الإعتماد.

طبقا نص المادة 64 من القانون السالف الذكر تعددت العقوبات الإدارية بين السحب المؤقت و السحب النهائي و السحب التلقائي.

<sup>1</sup> المادة 11 من الشروط العامة للمسؤولية العشرية لعقد التأمين (التأمين السلامة).

<sup>2</sup> المادة 63 من القانون رقم 04-11 ، المرجع السابق.

## 1) السحب المؤقت:

يعاقب المرقى العقاري بسحب إعماداته في حالة مخالفة القوانين ، بالتالي لا يمكن له ممارسة نشاط الترقية العقارية و يحرم من المهنة و من الإستفادة من الإمتيازات الممنوحة بالتبعية.

بالرجوع إلى نص المادة 64 من القانون رقم 04-11<sup>1</sup> حددت الحالات و هي :

- في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي و غير مبرر لإلتزاماته تجاه المقتنين.

- في حالة عدم إحترامه لقواعد أخلاقيات المهنة التي تقتضي إحترامها و الحفاظ على سمعته المهنية.

- في حالة تقصير في إلتزاماته المهنية و التعاقدية.

و من الملاحظ أن المشرع قرر السحب المؤقت للترخيص لمزاولة المهنة ليس على أساس سحب قرار إداري غير مشروع وقعت فيه الإدارة في الخطأ ، و العقوبة المقررة بسبب تقصير في تنفيذ الإلتزامات المهنية و التعاقدية و حالة مخالفة أخلاقيات المهنة.

## 2) السحب النهائي :

السحب النهائي للإعتماد هو من أخطر العقوبات تنتفي معها صفته كمرقى عقاري

و حددت الحالات في نص المادة 64 من القانون السالف الذكر و هي :

" السحب النهائي للإعتماد :

- في حالة عدم إستفاء المرقى العقاري لشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد.

---

<sup>1</sup> نصت المادة 64 من القانون رقم 04-11 على : ( يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية :

- السحب المؤقت للإعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر :

1- في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي و الغير مبرر لإلتزاماته تجاه المقتنين.

2- في حالة عدم إحترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة .

3- في حالة تقصير المرقى العقاري لإلتزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه).

- في حالة تجاهل المرقى العقاري ، عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة ، لإلتزامات الملقاة على عاتقه.

- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتقاد.

- إذا قصر المرقى العقاري في إلتزاماته كما تم الإلتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و شركائه<sup>1</sup>.

شددت في تنفيذ عقوبة سحب الإعتقاد للتخلص من كل مرقى عقاري لا يحترم المهنة.

### (3) السحب التلقائي :

و حددت أيضا في المادة 64 من القانون رقم 11-04 حالات السحب التلقائي و هي كالاتي :

" السحب التلقائي للإعتقاد :

- وفاة المرقى العقاري .

- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالإلتزاماته.

- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية<sup>1</sup>.

**ثانيا : اللجنة المكلفة بمعاينة المخالفات و إجراءات تنفيذها.**

لابد من التأكد من تحقق المخالفة و ذلك من قبل الهيئة المختصة لتقرير العقوبات و بدورها تسهر على تنفيذ العقوبات.

---

<sup>1</sup>المادة 64 من القانون رقم 11-04 ، المرجع السابق.

## 1) تشكيلة الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة :

نصت المادة 66 من القانون السالف الذكر الأشخاص المؤهلة لمعاينة المخالفة التابعة للسكن و العمران م هي كالاتي :

" زيادة على ضباط أعوان الشرطة القضائية ، يؤهل المتصرفون الإداريون و المهندسون و المهندسون المعماريون و الاسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران ، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم ، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون "1 و حددت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84 :

" تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة إعتقاد المرقبين العقاريين يرأسها ممثله ، تدعى في صلب نص (اللجنة) و تتكون من :

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
- المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم إختصاصه مساعدتها في أشغالها"2. و حددت أسماء أعضاء الممثلين لها في المادة 01 في المرسوم السالف الذكر من قبل الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، و حالة إنتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين عملاً بنص المادة 15 من نفس المرسوم3.

<sup>1</sup> المادة 66 من القانون رقم 11-04 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المؤرخ في 29-10-2012 ، المتضمن إعتقاد أعضاء اللجنة إعتقاد المرقبين العقاريين ، ج ر عدد 64 ، المؤرخ في 29-11-2012.

<sup>3</sup> المادة 01 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، نفس المرجع.

## (2) إجراءات تحقيق و تنفيذ العقوبة الإدارية :

تكلف هذه اللجنة بتحقيق وجود مخالفة تستحق العقوبة الإدارية التي ترتبط بالسحب المؤقت أو النهائي للإعتماد ، ليحرر العون المؤهل قانونا محضرا يسرد فيه الوقائع و التصريحات التي يتلقاها عملا بنص المادة 67 من القانون رقم 04-11 و التي تنص على :

" تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع و كذا التصريحات التي يتلقاها"<sup>1</sup>.

و يوقع عليه العون الذي عاين المخالفة و المخالف ، و في حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في محضر و يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس و ذلك حسب ما جاء في نص المادة 68 من القانون رقم 04-11 و التي تنص على :

" يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة و كذا مرتكب المخالفة.

و في حالة رفض المخالف التوقيع ، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس"<sup>2</sup>.

يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة و ترسل نسخة في أجل لا يتعدى 7 أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى الوالي مختص إقليميا<sup>3</sup> ، دون الإخلال بحقوق الطعن المقررة في نص المادة 65<sup>4</sup> من نفس القانون و التي تنص :

" دون المساس بحقوق الطعن الأخرى ، كما هي محددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بهما موضوع طعن يودعه المرقعي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران "

<sup>1</sup> المادة 67 من القانون رقم 04-11 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 68 من القانون رقم 04-11 ، نفس المرجع.

<sup>3</sup> المادة 68 ف 03 من القانون رقم 04-11 التي تنص : ( و يرسل المحضر في غضون إثنين و سبعون (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة ، و ترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة ).

<sup>4</sup> المادة 65 من القانون رقم 04-11 ، نفس المرجع.

و بالرجوع للمادتين 12 و 13 من القانون رقم 04-05 المعدلتين بالمادة 76 مكرر 04 و المادة 76 مكرر 05<sup>1</sup> اللتان تقران عقوبة الهدم في حالة بناء بدون رخصة أو غير مطابقة لرخصة البناء ، حيث يقرر العون المؤهل للمخالفة في محضر و يتم إبلاغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الولي المختصين خلال 72 ساعة ، يتقرر الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في حالة بناء بدون رخصة في أجل ثمانية (08) أيام.

#### الفرع الثاني : العقوبات الجزائية.

لم يكتفي المشرع الجزائري بتقرير الجزاءات المدنية و الإدارية لردع المرقى العقاري المخل بالتزاماته ، إنما حرص على ترتيب عقوبات جزائية التي تهدف لردع التصرفات الغير قانونية المؤسسة على خطأ جزائي ، و هذه العقوبات مقررة في قانون العقوبات و القوانين الخاصة.

سنتطرق إلى معرفة العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لإلتزاماته المهنية أولاً ، أما ثانياً العقوبات المقررة في حالة مخالفة الإلتزامات التعاقدية.

أولاً : العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لإلتزاماته المهنية.

يترتب عن إكتساب صفة المرقى العقاري و التاجر إلتزامات مهنية يترتب عن مخالفتها عقوبات جزائية مقررة للحفاظ على قواعد المهنة و حماية للمتعاملين معه.

#### 1) العقوبات المقررة لمخالفة إلتزاماته التجارية:

من إلتزامات المرقى العقاري القيد في السجل التجاري و الإشهار القانوني ، و لكل تعديل في نشاطه التجاري أو التوقيف عن النشاط أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو حالته القانونية عليه تعديل سجله التجاري و عليه إن خالف هذا الإلتزام يتعرض لغرامة

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر 04 و 05 من القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 غشت 2004 ، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

مالية قدرها 10.000 دينار إلى 500.000 دينار و يعذر في أجل ثلاثة (03) أشهر لتسوية الوضعية و إلا غلق محله التجاري أو حلت الشركة التجارية بقرار صادر من الوالي و ذلك حسب نص المادة 37 من القانون رقم 13-106<sup>1</sup>.

كما يلتزم المرقى العقاري الذي يتحصل على الإعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبة المالية لكل شهر تأخير بقدر 5000 دج و تضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر تأخير<sup>2</sup>.

يقع على المرقى العقاري بصفته صاحب العمل دفع الإشتراكات للضمان الإجتماعي يفتطعها عند دفع كل أجر و يترتب عن عدم دفعها زيادة قدرها 5% تطبق على مبلغ الإشتراكات المستحقة ، و تدفع الإشتراكات الرئيسية بنسبة 1% من كل شهر تأخير إضافي ، و تسوي مهلة الشهر الجديد من تاريخ إستحقاق الدين<sup>3</sup>.

## (2) العقوبات المقررة على مخالفة إلتزامات المرقى العقاري المهنية المنظمة في ظل القانون رقم 11-04 :

حدد المشرع الجزائي عقوبات جزائية لبعض الإلتزامات المهنية للمرقى العقاري المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و يمكن حصرها في كل من :

### (أ) ممارسة المهنة دون اعتماد :

نصت المادة 77 من القانون رقم 11-04 :

<sup>1</sup> المادة 37 من القانون رقم 13-06 ، المؤرخ في 13-07-2013 ، يعدل و يتم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 غشت 2004 ، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر عدد 39 .

<sup>2</sup> المادة 07 من القانون رقم 04-17 ، المؤرخ في 10-11-2004 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 83-14 ، المتضمن إلتزامات المطابقة في حالة التأمينات الإجتماعية ، ج ر عدد 72 ، المؤرخة في 13-11-2004.

<sup>3</sup> المادة 24 من القانون رقم 04-17، نفس المرجع.

" يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون إعتقاد طبقاً لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم"<sup>1</sup>.

و بالرجوع لقانون العقوبات المادة 243 منه العقوبة المقررة لإنتحال المهنة أو الصفة مقررة بحبس لثلاث أشهر إلى سنتين و غرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ، أ، بإحدى العقوبتين، و النصب و الإحتيال عملاً بنص المادة 372 من نفس القانون بحبس لمدة من سنة إلى خمس سنوات و غرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ، و يجوز الحكم بحرمان من الحقوق الواردة في المادة 14 من قانون العقوبات.

#### **(ب) الإخلال بواجب الإعلام :**

في حالة الإخلال بواجب الإعلام للبيانات المحددة في المادة 30 من القانون 11-04، يعاقب بغرامة من 200.000 إلى 2.000.000 دج عملاً بنص المادة 76 من نفس القانون<sup>2</sup>.

#### **(ج) الإدلاء بمعلومات كاذبة :**

يعاقب في حالة الإدلاء بالمعلومات الخاطئة أو الغير كاملة في العقود و الوثائق و الصفقات بعقوبة من شهر إلى خمس سنوات و غرامة مالية من 200.000 إلى 2.000.000 دج ، و إذا زور الوثائق فيعاقب طبقاً للمادة 216 من قانون العقوبات بالسجن من عشر (10) سنوات إلى عشرون (20) سنة و غرامة مالية تقدر من 1.000.000 إلى 2.000.000 دج ، و يعاقب بالسجن من خمس (05) سنوات إلى

<sup>1</sup> المادة 77 من القانون رقم 11-04 ، الرجوع السابق.

<sup>2</sup> تنص المادة 76 من القانون رقم 11-04 : ( في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ، يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون ، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000)).

عشر (10) سنوات إذا أستعمل الأوراق المزورة عملا بنص المادة 218 من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

#### د) مخالفة قواعد البناء و التعمير :

يعاقب المرقي العقاري في حالة عدم إحترام عقود التعمير أو تنفيذها مخالفة لقواعد البناء و التعمير عملا بنص المواد 76، 77، 78 من القانون رقم 90-29 بعقوبات إدارية و جزائية، تتمثل العقوبة الإدارية في الهدم كما سبق الإشارة ، أما العقوبة الجزائية تتمثل في غرامة بين 3.000 و 300.000 دينار و إمكانية الحكم بالحبس لمدة بين شهر إلى ثلاثة أشهر في حالة العود في المخالفة<sup>2</sup>.

و بالرجوع للقانون رقم 08-15 في إطار التدابير المقررة في تسوية البناءات الغير مطابقة فإنها حددت عقوبات مؤقتة لمخالفة قواعد التعمير و البناء ، و يعاقب في حالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) و بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج ، و كل من يشيد بناء داخل التجزئة لم يتحصل على الرخصة فيعاقب فقط بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج ، و تتضاعف العقوبات المذكورة أعلاه في حالة العودة عملا بنص المادتين 74 و 75 من القانون 08-15<sup>3</sup>.

و من بيني دون رخصة أو لم يحترم الآجال المحددة في الرخصة يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج عملا بنص المادة 76 من القانون رقم 04-05 ، و في

<sup>1</sup> المادة 218 من قانون رقم 14-01 ، المؤرخ في 04-02-2014 ، المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 07 ، المؤرخة في 16-02-2014.

<sup>2</sup> المادة 77 من القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 52 ، المؤرخة في 18-12-1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05.

<sup>3</sup> المادة 74 و 75 من القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20-06-2008 ، المحدد لقواعد المطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، ج ر العدد 44 ، الصادرة في 03-08-2008.

حالة العود يعاقب بالحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة طبقا للمادتين 78 و 79 من نفس القانون<sup>1</sup>.

و في حالة طلب رخصة البناء و لم يحترم الآجال المحدد فيها فيعاقب بغرامة تتراوح بين 20.000 دج إلى 500.000 دج عملا بنص المادة 80 من القانون السالف الذكر<sup>2</sup>.

### ثانيا : العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري الإلتزامات التعاقدية.

قيد المشرع الجزائي المرقى العقاري بقواعد أمره خاصة بما يتعلق بالإلتزاماته لإستقرار المعاملات و حماية الغير و القضاء من النزاعات المترتبة في ظل غياب عقوبات جزائية.

### 1) العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا و نظام الملكية المشتركة:

يتم بيع عقار قيل الإنجاز أو حجزه في صيغة عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق طبقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، و في حالة المخالفة يعاقب حبس من شهرين (02) إلى سنتين و لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 طبقا لنص المادة 70 من القانون رقم 04-11<sup>3</sup>.

في حالة مخالفة الميعاد المحدد لتحري عقد بيع في إطار عقد الحفظ في المادة 33 من القانون السالف الذكر تحت طائلة تطبيق غرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 تطبيقا لنص المادة 73 من نفس القانون<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المواد 76 ، 78 ، 79 من القانون 04-05 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup> المادة 80 من القانون رقم 08-15 ، نفس المرجع.

<sup>3</sup> تنص المادة 70 من القانون رقم 04-11 : ( كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة للأحكام المواد 27 إلى 29 من هذا القانون ، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000)).

<sup>4</sup> تنص المادة 73 من القانون رقم 04-11 : ( يتعرض كل مرقى عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 بآجال تحويل الملكية لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000)).

و يتعرض كل مرقي عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من القانون رقم 11-04 قبل تسليم البناية في الآجال المشار إليها في عقد البيع على التصاميم تحت طائلة لغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>1</sup>.

## (2) العقوبات المقررة لعدم إحترام طرق الدفع و الضمانات و التأمينات المحددة قانونا.

جاء في نص المادة 71 من القانون رقم 11-04 و التي تنص على أن :  
" يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو إكتتابا أو سندا تجاريا قبا توقيع عقد البيع على التصاميم ، عقد حفظ الحق ، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000)<sup>2</sup>.  
و نصت أيضا المادة 74 من القانون رقم 11-04 بعقوبة كل مرقي عقاري غير مكاتب في التأمينات و الضمانات المذكورة في المادة 55 من نفس القانون بحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 72 من القانون رقم 11-04 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup> المادة 71 من القانون رقم 11-04 ، المرجع السابق.

<sup>3</sup> تنص المادة 74 من القانون رقم 11-04 : ( يعاقب كل مرقي عقاري غير مكاتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون ، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000)).

## الخاتمة

من خلال دراسة موضوع النظام القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام التشريع الجزائري بقواعده التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جاء هذا القانون في إطار تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية يرمي إلى تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون علاقات بين المرقي و المقتني.

و لتحقيق هذا الهدف تدخل المشرع الجزائري عن طريق سن قواعد أمره لتأطير مهنة المرقي العقاري ، حيث إعتبره تاجرا و العمل الذي يقوم به عمل تجاري بحسب الموضوع بعدما كان يطلق عليه تسمية مكنتب و إن أعتبر عمله مدني في ظل القانون 86-07 و تسمية متعامل عقاري في ظل المرسوم 93-03 الذي كيفه أنه تاجر و العمل الذي يقوم به تجاري بحسب الموضوع ، و عرف المشرع كل من المرقي العقاري و المقاول في ظل القانون 11-04 بغرض رفع الغموض و التداخل الذي كان سائدا في القوانين السابقة ، كما أصبح الإلتحاق و ممارسة مهنة المرقي لابد من توفر شروط إلزامية و التشدد في حالة مخالفة قواعدها و ذلك ادعم الثقة في التعامل مع المرقي العقاري بما يوفر الضمان للمقتني.

و لقد كرس المشرع آليات تعاقدية جديدة المتمثلة في تحرير عقد حفظ الحق الذي من خلاله أراد حماية المكنتب طوال مدة عملية الإنجاز و تنتهي بإبرام عقد نهائي أي عقد البيع على التصاميم ، و تتفرع عن هذه الأخيرة إلتزامات تقع على عاتق المرقي العقاري من إلتزامات عامة و خاصة و تأطر حقوقه في العقد المبرم.

في إطار إبرام العقود مهما كانت العقود المبرمة فإن المرقي العقاري ملزم بتنفيذ إلتزاماته التعاقدية منها و المهنية ، و يترتب عن مخالفتها مسؤوليات منها ما هي مدنية مهنية و تعاقدية و مسؤولية مدنية عشرية التي إستحدثها القانون 11-04 ، و في حالة ثبوت مخالفتها من قبل لجنة الإعتماد يتعرض لعقوبات إدارية بحسب جسامة هذه المخالفة ، و

المشرع لم يكتفي بالعقوبات الإدارية بل فرض عقوبات جزائية لبعض الإلتزامات في أحكام المادة من 69 إلى 78 من القانون رقم 04-11 و إعتبرها قواعد هامة و أمره.

و مهما كان التشدد على الإلتزامات و العقوبات المقررة على المرقي العقاري هذا لا يعيق من ممارسة نشاطه و لا يجعله يتهرب من إبرام عقود البيع من هذا النوع ، لكونه يتضمن نوعين من النشاط في نفس الوقت الإنجاز و البيع و يسهل طرق التسويق.

رغم أن القانون رقم 04-11 عرف مزايا إلا أنه لا يخلو من عيوب نذكر منها :

- كثرة الإحالة على التنظيم مع تأخر في صدور هذا التنظيم مما يصعب تطبيق أحكام القانون رقم 04-11.

- صعوبة إثبات القدرات المالية فيما يخص أهم الشروط المنصوصة للإلتحاق بمهنة المرقي العقاري مما يتطلب اللجوء للإقتراض من البنوك و تفرض ضمانات ضخمة مقابل تقديم القرض.

و من خلال دراستنا توصلنا للإقتراحات و هي كالآتي :

- توضيح لآلية تطبيق أحكام الضمان العشري على المرقي العقاري أي رفع الغموض.  
- منح تسهيلات مالية للمرقي العقاري لمباشرة مهامه.

و لقد أشار في القانون المنظم لمهنة المرقي العقاري إلتزامات المرقي العقاري أكثر من حقوقه و جعل مكانته محدودة.

و يبقى التطبيق العملي خير حكم لنجاعة هذا التنظيم القانوني من خلال إكتشاف إذ ما كان النظام القانوني للمرقي العقاري و قواعد ضبط مهنته يضمن حقوق المتعاقد معه و تقضي على التجاوزات السابقة و تحفز على الإلتحاق بهذه المهنة ، أم تبقى مجرد حبر على ورق.

# الملاحق

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

دائرة: .....

بلدية: .....

رقم: 2015/.....

### رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

• بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتعلقة بالبلدية.

• بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

• بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم: 29/90 في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 06/03 المؤرخ في: 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد لكيفيات تخضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

• بناء على محضر تصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ.....

• بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ:..... المقدم من طرف السيد:..... حي التجزئة النرابية..... رقم القطعة:..... بلدية.....

• بناء على رأي الموافقة رقم:..... بتاريخ:..... المقدم من طرف فرع التعمير و البناء.

### بقر

المادة الاولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد: .....

المادة الثانية: يجب على المعنى احترام التصميم المقدم و كل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة و كل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ امضاءها.

حرر ب: ..... في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم:...../2015

### شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

• بناء على الطلب المقدم من طرف السيد:.....و المتعلق بشهادة المطابقة لمشروع

بناء :.....

• و استنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم.....بتاريخ:.....

• و استنادا إلى رخصة البناء رقم.....تحت رقم.....

• بناء على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ.....

• و استنادا إلى محضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير و البناء رقم.....بتاريخ...تمنح هذه

الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري ب.....و هذا اعترافا للمعني

بانجاز مشروع.....و المتمثلة في الجناح.....

من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المخطط الخاص بالمشروع

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون.

حرر ب.....في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

ولاية: .....

مديرية التعمير و البناء

بلدية: .....

محضر: رقم..... مؤرخ في.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع و التعمير في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من الشهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب و الصفة)..... المؤهل، بمقتضى القانون رقم

29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء و قد عاينا

المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

اتطابقا في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء:

رقم..... المسلمة.....

الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

.....

المخالفة: الاسم..... اللقب.....

تاريخ و مكان الازدياد: .....

عنوان الإقامة: .....

تصريحات

محتلة.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا الى وكيل الجمهورية المختص

بمحكمة.....

.....  
.....  
إمضاء صاحب الأئغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عابن المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

-الوالي.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-مدير التعمير و البناء.

ملاحظة رفض الإمضاء

## قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر.

### 1) القوانين و الأوامر:

- الأمر رقم 59-75 ، المؤرخ في 26-09-1975 يتضمن القانون التجاري ، ج ر عدد 101 ، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975.
- القانون رقم 86-07 ، المؤرخ في 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 ، الصادرة في 05-03-1986 .
- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر عدد 16 الصادرة في 18/04/1990 المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/03/2003، ج ر عدد 52 الصادرة في 27/08/2003.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14/04/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر العدد 52 الصادرة في 02/12/1990.
- القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 غشت 2004 ، يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- القانون رقم 04-17 ، المؤرخ في 10-11-2004 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 83-14، المتضمن إلتزامات المطابقة في حالة التأمينات الإجتماعية ، ج ر عدد 72 ، المؤرخة في 13-11-2004.
- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، ج ر ، عدد 31، مؤرخة في 13-05-2007.
- القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20-08-2008، يحدد القواعد المطابقة للبناءيات و إتمام إنجازها، ج ر، عدد 44 ، الصادرة بتاريخ أوت 2008.

- القانون رقم 04-11 ، المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر بتاريخ 06-03-2011.
- القانون رقم 06-13 ، المؤرخ في 13-07-2013 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-04 المؤرخ في 14 غشت 2004 ، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر عدد 39.
- قانون رقم 01-14 ، المؤرخ في 04-02-2014 ، المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 07 ، المؤرخة في 16-02-2014.

## (2) المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 76-147 ، المؤرخ في 23-10-1976 ، المتضمن بتنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، ج ر عدد 12 ، الصادرة سنة 1977.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 الصادر في 03/03/1993.
- المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19-01-1993، المتضمن قانون المالية، ج ر عدد 04 ، الصادر في 20-01-1993.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار، ألغى بالأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر عدد 47 المؤرخ في 22/08/2001.
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر عدد 32.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 09-03-1994.

- المرسوم التنفيذي 95-414 ، المؤرخ في 09-12-1995 ، المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية ، ج ر عدد 76 ، الصادرة في 10-12-1995.
- من المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المتعلق بمعايير النشاطات و المهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري المؤرخ في 18-01-1997 ، ج ر عدد 05 ، المؤرخة في 19-01-1997 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-453 المؤرخة في 12-01-2003 ، ج ر عدد 75 ، المؤرخة في 12-07-2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-10-1997 ، ج ر عدد 73 ، المؤرخة في 05-10-1997 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 14-180 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر عدد 37 ، المؤرخة في 19 يونيو 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21-04-2004 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 01-105 و الذي يحدد شروط كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 27 ، الصادر بتاريخ 28-04-2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 ، يحدد كفيات ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، ج ر العدد 13 ، المؤرخة في 06 مارس 2013.
- المرسوم التنفيذي 12-85 ، المؤرخ في 20 فبراير 2012 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، ج ر عدد 11 ، المؤرخة في 26 فبراير 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 16-279 ، المؤرخ في 02-11-2016 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105، ج ر عدد 65 ، الصادر بتاريخ 06-11-2016.

### (3) القرارات:

- مجلس الدولة ،الغرفة الثانية، قرار رقم 192317 مؤرخ في 10-04-2000 مقتبس من حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة التاسعة ، دار الهومة ،الجزائر،2008.  
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04 جويلية 2001 ، ج ر عدد 15 سنة 2001.

### ثانيا : المراجع

#### (1) الكتب و المؤلفات:

#### (أ) باللغة العربية:

#### الكتب العامة:

- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة في مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع ، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.  
- صبري سعدي محمد ، الواضح في القانون المدني في عقد البيع و المقايضة ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة.  
- علي علي سليمان ، النظرية العامة للإلتزام ( مصادر الإلتزام في القانون المدني ) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 1998.  
- فضيل نادية ، القانون التجاري ، الأعمال التجارية ، التاجر ، الطبعة الثالثة، بن عكنون ، الجزائر، سنة 1999.  
- محمدي فريدة ، زواوي ، مدخل العلوم القانونية ، نظرية الحق، دون طبعة ، دار النشر العلمية ، طبعة المؤسسة العلمية للفنون المطبعية ، وحدة رعاية ، الجزائر ، 2000.

- بالحاج العربي، النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ،  
التصرف القانوني العقد و الإرادة المنفردة ، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية  
، 2008.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود الواردة  
على العمل - المقاول و الوكالة و الوديعة و الحراسة ، الجزء السابع ، الطبعة الثالثة  
الجديدة ، الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2009.

- علي فيلاي ، الإلتزامات ، الفعل المستحق للتعويض ، الطبعة الثانية ، الموفم للنشر ،  
الجزائر ، 2010.

- علي فيلاي ، نظرية الحق ، موفم للنشر ، دون طبعة ، الجزائر ، 2011.

- صبري سعدي محمد ، الواضح في شرح القانون المدني ، النظرية العامة للإلتزامات ،  
مصادر الإلتزامات ، العقد و الإرادة المنفردة ، الطبعة الجديدة ، دار الهدى ، الجزائر ،  
2013.

#### الكتب الخاصة:

- حسين ياسين عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء ،  
دراسة مقارنة في القانون المدني ، الطبعة الأولى ، دون دار النشر، 1987.

- بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للنشر و التوزيع  
، الجزائر ، دون طبعة ، 2011.

## ب) باللغة الفرنسية:

- - Génard Grenu , vocabulaire juridique association henni Capitant , delta presses universitaire de France ،Paris.
- Bernard Duban , les promoteurs –constructeurs, Que sais je , 1 ère éd , universitaires de France , Paris , 1982.
- Malinvaud Philipe et Jestaz Phillipe , le Droit de la Promotion Immobilière 5ème édition , Paris ,Daloz , 1991.
- Mohamed Sahraoui , profession promoteur immobilière , édition Soperef , Alger , 2008.

## 2) المذكرات و الرسائل:

### أ) الرسائل:

- منصوري نادية، الترقية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير فرع الإدارة و الدالية، كلية الحقوق جامعة بن عكنون ،الجزائر 01، 2001-2002.
- تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة الماجستير (غير منشورة )، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2001-2002.
- مصطفىاوي عايدة ، منازعات الترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، فرع العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، بلدية ، 2001.
- بوجنان نسيمة ، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق جامعة أوبكر بلقايد ، تلمسان ، 2009.
- ريمان حسينة ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية في ضوء قانون 04-11 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون العقود و المسؤولية المدنية ، جامعة الحاج لخضر كلية الحقوق ، باتنة ، 2015.

- بن عيسى محمد ،المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ،الجزائر ، مستغانم ، 2016-2017.

### ب) أطروحات الدكتور:

- مصطفى بوبكر ، أساس المسؤولية التقصيرية بين الخطأ و الضرر في القانون المدني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتورا دولة في القانون ، تخصص القانون الخاص ، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2011-2012.
- شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ،رسالة لنيل درجة الدكتورا في القانون الخاص تخصص قانون عقاري فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2014- 2015.
- مسكر سهام ، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية ، أطروحة نيل شهادة الدكتورا ، تخصص قانون عقاري وزارعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية ، جامعة منتوري ، 2015-2016.

### 3) الملتقيات:

- قاشي علال ، الضمانات القانونية و دعم الإلتزامات التعاقدية في عقد البيع ، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، يومي 23 و 24 مارس 2006.
- بن مشري عبد الحليم و علوش فريد ، إلتزامات المرقي العقاري في ظلّ قانون الترقية العقارية الجديد ، ملتقى وطني للترقية العقارية ، واقع و آفاق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 27 و 28 فيفري 2013.
- سميداني لوناتسي ، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 11-04 ، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري و أثارها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد حيزر بسكرة ، يومي 17 و 18 فيفري 2013.

4) سلسلة المعاجم:

- مرجع لغوي أصيل.

- سلسلة معاجم متقن الطالب ،قاموس فرنسي عربي ،الطبعة الأولى ، دار الرتب الجامعية ، سنة 2005.

# الفهرس

2.....	إهداء
3.....	الشكر
4.....	قائمة المختصرات
5.....	مقدمة
9.....	<u>الفصل الأول: ماهية المرقى العقارى</u>
9.....	<u>المبحث الأول: مفهوم المرقى العقارى</u>
10.....	<u>المطلب الأول: تعريف المرقى العقارى</u>
10.....	<u>الفرع الأول: تحديد معنى المرقى العقارى</u>
10.....	<u>أولاً: المدلول اللغوي</u>
11.....	<u>ثانياً: المدلول الإصطلاحي</u>
12.....	<u>ثالثاً: التعريف الفقهي</u>
13.....	<u>رابعاً: التعريف القضائي</u>
14.....	<u>خامساً: التعريف القانوني</u>
17.....	<u>الفرع الثاني: تمييز المرقى العقارى عن غيره</u>
17.....	<u>أولاً: تمييز المرقى العقارى عن المهندس المعماري</u>
19.....	<u>ثانياً: تمييز المرقى العقارى عن المقاول</u>
21.....	<u>المطلب الثاني: مهام المرقى العقارى</u>
22.....	<u>الفرع الأول: مهام المرقى العقارى</u>
22.....	<u>أولاً: المهام الأولية</u>
25.....	<u>ثانياً: المهام الثانوية</u>
28.....	<u>الفرع الثاني: خصائص المرقى العقارى</u>
28.....	<u>أولاً: المرقى العقارى شخص طبيعي و معنوي</u>
30.....	<u>ثانياً: المرقى العقارى بإعتباره تاجراً</u>

31.....	<u>ثالثا: المرقى العقارى المستثمر</u>
31.....	<u>رابعا: المرقى العقارى بصفته شخص معنوي عام أو ذا طبيعة مختلطة</u>
32.....	<u>المبحث الثانى: تطور مهنة المرقى العقارى فى الجزائر و طبيعته القانونية</u>
32.....	<u>المطلب الأول: مراحل تطور مهنة المرقى العقارى</u>
33.....	<u>الفرع الأول: مرحلة قبل صدور القانون رقم 11-04</u>
35.....	<u>الفرع الثانى: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 11-04</u>
37.....	<u>المطلب الثانى : الطبيعة القانونية للمرقى العقارى</u>
37.....	<u>الفرع الأول : الصفة المدنية و التجارية لنشاط المرقى العقارى</u>
37.....	<u>أولا: الصفة المدنية</u>
38.....	<u>ثانيا: الصفة التجارية</u>
38.....	<u>الفرع الثانى: شروط ممارسة نشاط المرقى العقارى</u>
39.....	<u>أولا: الحصول على الإعتماد</u>
46.....	<u>ثانيا: القيد فى السجل التجارى</u>
48.....	<u>ثالثا: التسجيل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين</u>
50.....	<u>رابعا: إكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة</u>
53.....	<u>الفصل الثانى: الأحكام القانونية لمهنة المرقى العقارى</u>
53.....	<u>المبحث الأول: حقوق و إلتزامات المرقى العقارى</u>
54.....	<u>المطلب الأول: حقوق المرقى العقارى</u>
54.....	<u>الفرع الأول: حقوق المرقى العقارى فى عقد البيع</u>
54.....	<u>أولا: عقد البيع المبنى</u>
55.....	<u>ثانيا: عقد البيع بالإيجار</u>
57.....	<u>ثالثا: عقد حفظ الحق</u>
57.....	<u>رابعا: عقد البيع على التصاميم</u>
59.....	<u>الفرع الثانى: حقوق المرقى العقارى فى عقد الإيجار</u>
59.....	<u>أولا: عقد الإيجار طبقا للقانون رقم 07-05</u>

- 60.....ثانيا: حقوق المرقي العقاري في عقد الإيجار الذي تبرمه دواوين الترقية و التسيير العقاري.
- 61.....المطلب الثاني: إلتزامات المرقي العقاري.
- 62.....الفرع الأول: الإلتزامات العامة للمرقي العقاري.
- 62.....أولا : الإلتزام بإنجاز البناء.
- 63.....ثانيا: الإلتزام بنقل الملكية.
- 65.....ثالثا: الإلتزام بالتسليم.
- 66.....رابعا: إلتزام المرقي العقاري بالضمان.
- 68.....الفرع الثاني: الإلتزامات الخاصة بالمرقي العقاري.
- 68.....أولا: ضمان حسن الإنجاز.
- 69.....ثانيا: ضمان الأضرار و التهدم.
- 70.....ثالثا: ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز.
- 70.....المبحث لثاني: مسؤولية المرقي العقاري المترتبة على مخالفة إلتزاماته.
- 71.....المطلب الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري.
- 71.....الفرع الأول: المسؤولية المدنية المهنية.
- 71.....أولا: مسؤولية المرقي العقاري عن الأخطاء الجسيمة.
- 78.....ثانيا: إلتزامية التأمين على المسؤولية المدنية المهنية.
- 81.....الفرع الثاني: المسؤولية المدنية العشرية في ظل القانون رقم 11-04.
- 82.....أولا: شروط و أطراف قيام المسؤولية العشرية.
- 84.....ثانيا: مجال التأمين على المسؤولية المدنية العشرية.
- 86.....المطلب الثاني: العقوبات الإدارية و الجزائية.
- 86.....الفرع الأول: العقوبات الإدارية.
- 86.....أولا: حالات سحب الإعتقاد.
- 88.....ثانيا: اللجنة المكلفة بمعاينة المخالفات و إجراءات تنفيذها.
- 91.....الفرع الثاني: العقوبات الجزائية.
- 91.....أولا: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري إلتزاماته المهنية.

95.....	ثانيا: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري الإلتزامات التعاقدية.....
97.....	خاتمة.....
99.....	الملاحق.....
104.....	قائمة المصادر و المراجع.....
112.....	الفهرس.....