



شهادة تصحيح

يشهد الأستاذ: الحاج أحمد بابا عمي بصفته رئيسا لجنة تقييم مذكرة الماسترل :

الطالب : بالطيب التجاني رقم التسجيل: 1897803158

تخصص: قانون جنائي دفعة: 2023/ 2024 لنظام (ل م د).

أن المذكرة المعنونة بـ: المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري

تم تصحيحها من طرف الطالب وهي صالحة للإيداع.

غرداية في: 2024/07/09

رئيس القسم

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح

الدكتور : بابا عمي الحاج أحمد

كلية الحقوق
جامعة غرداية

ملاحظة: تودع هذه الشهادة لدى القسم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي حقوق تخصص

قانون جنائي

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالب:

أ.د كيحول بوزيد

-بالطبيب التجاني

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب واسم الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ تعليم عالي	د باب عمي الحاج احمد
مشرفا ومقررا	جامعة غرداية	أستاذ تعليم عالي	أ.د كيحول بوزيد
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ تعليم عالي	د رابحي قويدر

نوقشت بتاريخ: 2024/05/22

السنة الجامعية: 2023-2024 / 1444-1445

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

بداية أشكر الله عز وجل وأحمده على توفيقه لي في إتمام هذه المذكرة.
أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ كبحول بوزيد الذي تحمل معي أعباء إنجاز هذه المذكرة، ولم يبخل علي بتوجيهاته الثمينة، جزاه الله عنى كل خير
كما أتقدم بالشكر والتقدير للجنة المناقشة لقبولها مناقشة مذكرتي.
والشكر موصول إلى كل أساتذة قسم الحقوق الذي حرصوا على تأطيرنا، وكانوا لنا خير موجهين، حفظهم الله.

أولاد الهداية

الى أمي الغالية وإلى أبي * رحمة الله عليه *
وزوجتي وأولادي وكل اخوتي الاعزاء

مقدمة

الترقية العقارية ولأنها تمس حياة المواطن بشكل مباشر ومن المجالات الأكثر حيوية وبالنظر إلى الدور التي تساهم به في التخفيف من الأزمة السكنية التي كانت وما زالت محاولة الخروج منها أو على الأقل التخفيف من حدتها تشكل أولى الأولويات في الجزائر، إلا أن ممارسة نشاط الترقية العقارية تعد من أكثر الممارسات تعقيدا لأنها تعتبر جديدة نوعا ما ومن حيث كونه نشاطا يتعلق أساسا بعمليات البناء والإنجاز التي تتطلب كثرة المتدخلين والمساهمين فيه وتتنوع المواد والمعدات الضرورية لتحقيقها.

ونظرا للمشاكل والقضايا التي مست نشاط الترقية العقارية والمرقي العقاري الذي يعتبر الوكيل الاقتصادي ، الذي يتولى مهمة بناء بناية أو عدة بنايات لينقل ملكيتها إلى شخص أو عدة أشخاص ، سعي المشرع لضبط هذا النشاط بالنظر إلى أهميته من جهة¹ وما يترتب عن ممارسته من مخاطر وأضرار من جهة أخرى، لجأ منذ ما يقارب ثلاثين سنة إلى سن العديد من النصوص القانونية بغية تحقيق هذا الهدف، فكانت الانطلاقة في منتصف الثمانينات حيث صدر أول قانون يتعلق بالترقية العقارية ، وهو القانون رقم 07-86 في محاولة من المشرع لتحديد الإطار العام للترقية العقارية ، وضبط القواعد الخاصة بأهم العمليات التي يسمح بممارستها في ظل هذا النشاط²، ولقد فتح المشرع آنذاك نظام الترشح والاككتاب أمام الراغبين في ممارسة هذا النشاط ، فأطلق على القائم بهذا النشاط تسمية المكتتب أو المترشح للترقية العقارية.³

1- وذلك بالنظر إلى أهمية الترقية العقارية خاصة من الجانب العملي، كون أنها عبارة عن نشاط يؤدي من جهة إلى التنوع في صيغ عروض السكنات من أجل إعطاء الفرصة أمام كل فئات المجتمع في تملك سكن، ومن جهة أخرى فهو نشاط يؤدي إلى التنوع في مصادر التمويل بين تلك التي تشارك بها الدولة والقائمين بهذا النشاط والمستفيدين من السكنات والهيئات المالية على حد سواء. ينظر: إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى عين مليلة- الجزائر، ص08.

2- قانون رقم 07-86 مؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986، أما قبل صدور هذا القانون كان مصطلح الترقية العقارية يذكر في بعض النصوص القانونية على سبيل الإشارة فقط مثلما كان عليه الحال في أمر 76-92 المتعلق بالتعاون العقاري.

3- لقد خصص المشرع فصلا كاملا من هذا القانون تحت عنوان "الاككتاب"، ونص من خلال المادة 07 الواردة في هذا الفصل على ما يلي "يتخذ المجلس الشعبي البلدي في إطار مخطط تهيئة البلدية، جميع التدابير الضرورية لضمان إشهار واسع لبرامج

وباعتبار أن هذا القانون قد صدر في ظل نظام اشتراكي ، فإنه ومع الانتقال من مفهوم الاشتراكية إلى مفهوم الرأسمالية بصدر دستور¹1989، أصبح قانون 86-07 غير متماشيا مع هذا التوجه الجديد القائم على نظام اقتصاد السوق والتقليص من مجالات تدخل الدولة في الأنشطة الحيوية والتي كان نشاط الترقية العقارية من بينها، ومن ثمة رأى المشرع ضرورة التدخل لإعادة تنظيم هذا النشاط وفقا لأهداف النظام الاقتصادي الجديد والتي من بينها فتح أبواب النشاط الاقتصادي أمام القطاع الخاص، فكانت نتيجة هذا التدخل هي إلغاء هذا القانون وصدور مرسوم تشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري².

غير أنه لم يختلف عنه فيما يخص تحديد مضمون نشاط الترقية العقارية، فقد بقي كما كان شاملا لكل عملية إنجاز للأموال العقارية ذات لاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي الموجهة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة³، في حين تغيرت تسمية القائم بهذا النشاط حيث أصبح يعرف في ظل مرسوم 93-03 بالمتعامل في الترقية العقارية، كما تغيرت صفته القانونية حيث أصبح يعد تاجرا⁴.

تتمية الإسكان المتعلقة بها، وبهذه الصفة يضع في متناول المترشح للترقية العقارية، شروط التعمير وقواعده وكل المعطيات المرتبطة بالعملية التي يريد القيام بها، كما نص في المادة⁵08 يفتح الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية لأي شخص طبيعي أو معنوي...". ينظر: سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1980، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 1998، ص63.

1- مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري، 1998، عدد02، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.

2- مرسوم تشريعي 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، العدد14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993.

3- مع اختلاف فقط حول الأولوية في الاستعمال، ففي حين ركز قانون 86/07 على الاستعمال السكني للبناءات المنجزة وجعل منه أساس ممارسة نشاط الترقية العقارية، أما ما عداه من استعمالات أخرى ذات الطابع المهني والطابع التجاري فكان التركيز عليها بدرجة أقل وصفها هذا القانون بالثانوية من خلال نص المادة⁶02 الذي جاء فيه "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية .

4- حيث نصت المادة 03 من هذا المرسوم على أنه "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة⁷02 السابقة متعاملا في الترقية العقارية ، ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، كما نصت المادة⁸06 أيضا "تحول ممارسة المذكورة في المواد⁹02 و¹⁰03 و¹¹04 و¹²05 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية، وسواء تعلق الأمر باستعمال تسمية المتعامل في الترقية العقارية أو

أما فيما يخص نوع التعامل بين القائم بالإنجاز في إطار نشاط الترقية العقارية وبين الراغب في شراء العقارات قبل إتمام إنجازها¹، فهو الآخر قد عرف نوعا من التغيير في ظل المرسوم التشريعي 93-03 ذلك أن المشرع في ظل القانون السابق لم يبرز بصفة واضحة نوع العقد الذي يحكم هذه العلاقة بين الطرفين.

ورغم أن المشرع من خلال هذا المرسوم أحاط عقد البيع على التصاميم على الخصوص بمجموعة من الضمانات بغية حماية الراغب في الشراء بموجب هذا النوع من العقود، إلا أنه وبصفة عامة لم يضبط ممارسة نشاط الترقية العقارية لا من حيث تنظيمه بشروط معينة ينبغي توفرها في المتعامل الذي كان يريد خوض هذا النشاط، خاصة وأنه تحول إلى نشاط تجاري يسعى ممارسيه إلى تحقيق الربح، ولا من حيث فرض التزامات على هؤلاء للتقيد بها أثناء ممارسة هذا النشاط، فكان ذلك مدعاة لظهور الكثير من الخروقات والتجاوزات إن على مستوى إنجاز المشاريع العقارية، إن على مستوى تسويقها تسببت في إحداث عدة خسائر مالية وبشرية سواء في مرحلة تنفيذ المشاريع العقارية أو في المرحلة اللاحقة عليها، ودون أن يكون إطار المسؤولية واضحا بسبب عدم وضوح النصوص القانونية المنظمة لجانب المسؤولية الملقاة على عاتق المتعاملين في مجال الترقية العقارية أحيانا.

مع ذلك لم يتمكن المرسوم من اعطاء حلول لتلك التجاوزات، مع تعقد نشاط المعماري لترقية العقارية لنظرا لكثرة الفاعلين والمتدخلين فيه، مما الزم المشرع ضرورة للتدخل من جديد لسن قانون يواجه به هذه التجاوزات وحرص هذه المرة أن يكون النص القانوني الجديد شاملا للقواعد التي تنظم القطاع بما فيها التزامات ومسؤوليات القائمين به، فكان ذلك من خلال قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية².

باعتبار هذا الأخير تاجرا، فإن ذلك يعكس بالدرجة الأولى التغيير في نظرة المشرع ومعاملته لنشاط الترقية العقارية في حد ذاته، تلك النظرة التي كان يطغى عليها البعد الاجتماعي .

1- وهو من اصطلاح عليه في ظل قانون 86-07 بالمرشح للملكية ، وفي ظل مرسوم 93-03 بالمشتري.

2- قانون 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

لقد اصطلح هذا القانون على الفاعل الرئيسي في نشاط الترقية العقارية مصطلح المرقي العقاري *le promoteur immobilier* وأصبح المقصود من نشاط الترقية العقارية هو مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية¹، ومنه فإن المهام الرئيسية للمرقي العقاري باعتباره الذي يمارس هذا النشاط أصبحت تتمثل في التنسيق، والمبادرة بين جميع هذه العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، بالإضافة إلى تسيير هذا المشروع².

وأهم ما نتج من اعتبار هذا القانون لنشاط الترقية العقارية كمهنة منظمة هو أن أصبح للمرقي العقاري مفهوما مهنيا³، وهذا ما استدعى الاهتمام بالتنظيم للمسؤولية القانونية الملقاة على عاتقه، ذلك أن المهنيين وبحكم تطور النشاط الاقتصادي والتجاري أصبحوا فئة هامة وأصبحت المجتمعات المعاصرة مجتمعات استهلاكية تنافسية بسبب ازدياد الحاجيات وكثرة المنافسة، فما كان كماليا بالأمس أصبح ضروريا اليوم وأصبح المستهلكون في مواجهة هذا الواقع الجديد الذي فرض ضرورة تنظيم هذه العلاقات، وإعادة التوازن فيها، وهو الأمر الذي لا يتحقق إلا عبر تحديد مسؤولية المهنيين⁴.

وأصبح المرقي العقاري المسؤول الأول والقائم على تنفيذ وانجاز المشاريع العقارية، فإن المشرع ولتفادي مثل التجاوزات التي كان يفرزها نمط المعالجة القانونية السابقة لنشاط الترقية العقارية ولنظام القائم بهذا النشاط، حرص من خلالها لإعادة التأطير القانوني لنشاط الترقية العقارية، على تنظيم دقيق للمسؤولية والالتزامات التي تترتب عن ممارسة هذا النشاط بالنظر

1- ينظر: الفقرة العاشرة من المادة 02 من قانون 11-04.

2- ينظر: المادة 17 من نفس القانون.

3- "المهني هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يعرض الأموال والخدمات على وجه الاحت ارف بهدف الحصول على الربح"، ينظر: حمد الله محمد حمد اللهحماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1997، ص 40.

4- عبد الرازق عبابو، المسؤولية المدنية للمهني، د ارسه تطبيقية في مجال العقود الإلكترونية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله المغرب، 2006-2007، ص 02.

لأهميتها والدور الذي تلعبه في تحديد المسؤوليات بدقة عبر مختلف المراحل التي يمر بها إنجاز المشاريع العقارية، وبالنسبة لكل مهمة من المهام التي يتولى المرقى العقاري القيام بها، ولذلك خصص المشرع لهذه الالتزامات نصا تنظيميا اهتم من خلاله رسم جانب مهم من جوانب التنظيم القانوني للمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري¹.

إن هذه الالتزامات التي حاول من خلالها المشرع ضبط مسؤولية المرقى العقاري كثيرة ومتنوعة يرجع جزء منها إلى تنوع العقود التي يبرمها هذا الأخير، ذلك أنه باعتباره الشخص الذي يتوسط أهم مراحل نشاط الترقية العقارية المتمثلة في إنجاز المشاريع العقارية وتسويقها فهو من جهة يتعاقد مع رجال البناء من مقاولين ومهندسين وغيرهم من المتدخلين في عملية الإنجاز، ومن جهة أخرى يتعاقد أيضا مع الراغبين في اقتناء ما تم أو سيتم إنجازه من بنايات ضمن هذه المشاريع.

أما الجزء الآخر من الالتزامات التي تتقل كاهل المرقى العقاري فمرجعه هو المهنة التي يمارسها هذا الأخير، ولذلك فهي عكس الأولى تتصف بالتوحيد بغض النظر عن نوع العقد الذي يبرمه المرقى العقاري مع الغير في إطار ممارسته لمهنته، ويطلق على هذا الجزء من الالتزامات تسمية الالتزامات المهنية والتي لم يسبق أن نظمها المشرع من قبل في النصوص القانونية الخاصة بنشاط الترقية العقارية.

ولقد جمع المشرع هذه المرة بين تقنيتي البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق سعيا منه إلى تنويع الفرص أمام الراغب في الحصول على السكن من المرقى العقاري، وتسهيلا على هذا الأخير لعملية تمويل إنجاز السكنات وطرحها للبيع حتى قبل إتمام إنجازها²، فإذا كان المشرع

1- ويتعلق الأمر بمرسوم تنفيذي 85-12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر عد 11، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2011.

2- فقد سبق وأن أرينا أن قانون 86-07 نص على عقد حفظ الحق كتقنية في مجال البيع قبل الإنجاز، في حين نظم المرسوم التشريعي عقد البيع على التصاميم، أما في ظل قانون 11-04 فإن المشرع وإن لم يستحدث هاتين التقنيتين بموجب هذا القانون، إلا أنه جمع بين التقنيتين وأعاد تنظيم أحكامهما بوضوح، بما في ذلك الآثار المترتبة عنهما في حال التعامل بهم وإن

ومن خلال القواعد العامة قد نص على التزامات البائع فإن هذه القواعد العامة لعقد البيع وفي غالب الأحيان لا تتفق وطبيعة عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم اللذان يعبران عن نمط خاص في مجال البيع العقاري في إطار الترقية العقارية المتمثل في نمط البيع قبل الإنجاز، وبالتالي فإن التزامات المرقى العقاري كبائع بموجب هاتين التقنيتين تختلف وفي جزء كبير من الأحكام القانونية التي تنظمها عن التزامات البائع العادي للعقار، سواء من حيث مضمونها أو طريقة الوفاء بها.

غير أن علاقة البيع في مجال الترقية العقارية ليست هي الوحيدة التي تلقي بضلالها على جانب الالتزامات العقدية للمرقى العقاري، وإن كانت هي الوحيدة التي اهتم قانون 04-11 بتنظيمها بقواعد خاصة، وإنما هناك علاقة أخرى تسبق هذه العلاقة وتتعلق بمرحلة إنجاز المشروع العقاري والتي بموجبها يتعاقد المرقى العقاري بموجب عقد المقاوله مع متدخلين آخرين في عملية الإنجاز، هذه العملية التي تعد هي الأخرى مندرجة في صميم المهام التي يتولى المرقى العقاري مسؤولية القيام بها، ولقد أظهر المشرع نيته في تنظيم هذه العلاقة بقواعد خاصة في نص تنظيمي إلا أن هذا الأخير لم يصدر إلى حد الآن¹، فبقيت على إثر ذلك الالتزامات الملقاة على عاتق المرقى العقاري والناجمة عن هذه العلاقة التعاقدية خاضعة للقواعد العامة.

هذا ولم يكتف المشرع بالتنوع في صور المسؤولية الملقاة على عاتق المرقى العقاري، بل توجه أيضا نحو التوسيع في نطاق هذه المسؤولية وذلك بموجب الضمانات الخاصة التي ألقاها على عاتق المرقى العقاري خصوصا في علاقته مع المقتني، حيث أحاط المشرع هذه العلاقة التعاقدية بضمانات منها ما كان منظما في النصوص القانونية السابقة لقانون 04-11 بحيث

كان ذلك يظهر في عقد البيع على التصاميم أكثر منه في عقد حفظ الحق كما سن اراه من خلال دراسة مختلف جوانب هذا البحث.

1- وفي هذا السياق نصت المادة 16 من قانون "04-11 كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

عاود تنظيمه ولكن بشكل مفصل عما كان عليه، ومنها ما استحدثه لأول مرة بموجب هذا القانون، ليكون المشرع بهذا قد تطرق إلى جانب آخر من جوانب التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري إضافة إلى جانب الالتزامات والجزاءات المختلفة المترتبة عن مخالفتها. إن من أهم دوافعنا في اختيار هذا الموضوع نذكر التوسع الذي باتت تعرفه المشاريع العقارية الرامية إلى امتصاص أزمة السكن بالدرجة الأولى، وبالموازاة توسع الأضرار الحاصلة في مرحلة البناء أو التسويق الخاصة بهذه المشاريع، بالإضافة إلى ما يتميز به موضوع الترقية العقارية من حداثة على المستويان النظري والعملي، وباعتباره نشاطا يمس أكبر شريحة من المجتمع المعرضة لأن تكون ضحية للمعاملات الأخلاقية، فأضحى بذلك من المواضيع التي تستحق الدراسة في جميع أطرها التنظيمية والتي يعد التنظيم القانوني لمسؤولية القائم بهذا النشاط على رأسها لما له من أهمية في ضبط المسؤوليات المترتبة عن ممارسته لهذا النشاط. وقانون 04-11 حاول تأطير هذا النشاط وتنظيم مهنة المرقى العقاري وضبط التزاماته المختلفة وإقرار مسؤوليته وتشيدها بجملة من الضمانات في مجال البيع، وهو المجال الذي سعى المشرع إلى ضبطه بأحكام قانونية واضحة للخروج من التلاعبات التي كانت تحدث بمناسبة التعامل به، وإذا كانت المرجعية القانونية الأولى لدراسة مسؤولية المرقى العقاري هو قانون الترقية العقارية الحالي 04-11 والمراسيم التنظيمية له.

أسباب اختيار الموضوع :

(1) أسباب ذاتية

كوننا مرقى عقاري ممارس الاكثر من 15 سنة لهذه المهنة ، و لمعرفة المسؤولية القانونية والجزائية المترتبة عن ممارستنا هذه المهنة ،ولكسب خبرة قانونية حول هذا المجال القانوني الجديد.

(2) اسباب موضوعية

بما انا نشاط الترقية العقارية يعتبر من اكثر المجالات التي تمس حياة المواطن و هو السكن وهو اهم حق للإنسان ، ومع انتشار عمليات النصب والاحتيال من المرقين العقاريين

كان لابد علينا من الولوج الى المشاكل والحلول التي وضعها المشرع للحد منها ، مع تحديد مسؤولية المرقى العقاري .

اشكالية الدراسة

مما طرحناه سابقا في موضوع الدراسة يؤدي بنا إلى طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

فيما تتمثل المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري؟

وتندرج تحت الإشكالية الرئيسية التساولات الفرعية التالية:

-ماهية المرقى العقاري

-مجال نشاط المرقى العقارية والتزاماته والمسؤولية الجزائية المترتبة على ذلك

منهجية البحث

اتباعنا المنهج الوصفي التحليلي لمعالجة عناصر البحث، لأنه يسمح لنا بمعرفة ماهية

المرقى العقاري ووصف مسؤولية المرقى العقاري من خلال قواعد الترقية العقارية وايضا

يسمح لنا بمعالجة الموضوع التي تتطلب تحليل النصوص القانونية .

الهدف من الدراسة

ان الهدف من الدراسة معرفة مختلف الالتزامات والضمانات التي تقع على عاتق المرقى

العقاري وما يترتب عنها من مسؤولية جزائية في حالة وقوع اي ضرر ، وتوفير اكبر حماية لكل

من المرقى العقاري وكذا المقتني .

الدراسات السابقة

شعوة مهدي،تطور المركز القانوني المرقى الخاص في التشريع الجزائري،أطروحة

دكتوراه،جامعة الاخوة منتوري قسنطينة،كلية الحقوق، 2004-2015.

مصطفى عايدة ، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير،

فرع العقاري والزراعي،كلية الحقوق،البلدية، 2001.

قبلية الحبيب،قشرة سارة ايمان، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ، مذكرة لنيل شهادة

الماستر،كلية الحقوق،جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023.

صعوبات البحث

كون موضوع البحث جديد نوعا ما مع قلة المراجع ، و راجع ايضا لحدائثة القانون الذي

يمس الموضوع قاون 04-11

خطة البحث

اعتمدنا خطة بحث مكونة من فصلين:

تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية المرقى العقاري، الذى يشتمل على مبحثين يتمحور أولهما على مفهوم المرقى العقاري، وشروط ممارسة مهنته، وفي الثاني عن المرقى العقاري العام والخاص.

أما الفصل الثاني خصص لمجال نشاط المرقى العقاري، والمسؤولية الجزائية المترتبة على ذلك الذى يشتمل مبحثين أولهما التزامات العامة والخاصة للمرقى العقاري وفي الثاني المسؤولية المترتبة عن الاخلال بالتزامات المرقى العقاري والعقوبات المفروضة عليه.

ثم أنهينا البحث بخاتمة وضحنا فيها أهم النتائج والملاحظات حول الموضوع، وتقديم اقتراحات وتوصيات حاولنا من خلالها تعزيز الجوانب الإيجابية للتنظيم القانوني للمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري وتحقيق النتائج المرجوة منه . وفي نفس الوقت نقادي الجوانب السلبية المؤثرة على فعاليته.

الفصل الأول:

ماهية المرفي

العقاري

المبحث الأول: نظرة عامة حول المرقى العقارى والمهنة التي يمارسها

مع تقدم الحاصل في جميع مجالات الحياة والذي صاحبه تطور طرق البناء التي كانت تتم فيما قبل بالبساطة وبتدخل شخص واحد في عملية الانجاز ومع تطور السكن الجماعي وضخامة البرامج السكنية أصبحت عملية البناء معقدة بها مراحل متداخلة مع أطراف أخرى وأصبحت المهمة جماعية بتدخل أصحاب ذوي اختصاص من بينهم المرقى العقارى ويعتبر ظهوره جديد في الجزائر ولم تعرف هذه المهنة انتعاشا الا في السنوات الأخيرة في ظل اهتمام الدولة بالسكن، مما اضطر البحث عن ممارس لمهنة عقارية تساعد في تخفيف من حدة الأزمة والتكفل التام بالمشاريع العقارية¹.

فما المقصود بالمرقى العقارى وفيما تتمثل ضوابط ووظائف المهنة التي يمارسها؟

المطلب الأول: مفهوم المرقى العقارى

وقد إطلق على المرقى العقارى تسميات مختلفة باختلاف الأنظمة، حيث يعرف في اللغة الفرنسية بمصطلح promoteurimmobilie ويسمى بالإنجليزية promotor, أما في اللغة العربية فيطلق عليه في المغرب تسمية المنعش العقارى وفي مصر تسمية الممول أو المنمي العقارى وفي تونس تسمية الباعث العقارى.

وإذا كان ولا بد من إزالة الغموض عن مهنة وصفة المرقى العقارى وتوضيحها يجب الوصول إلى إعطاء تعريف له، فإنه نظرا لكون هذا الأخير يختلط من حيث المهام التي يقوم بها مع أشخاص آخرين ممن لهم علاقة بالأنشطة العقارية، فإن هذا يقودنا إلى البحث عن الحدود التي تفصل بينه وبين هؤلاء الأشخاص المشابهين له حتى تتضح الرؤية أكثر بشأنه، وانطلاقا من هذا فإننا سنتطرق إلى تعريف المرقى العقارى.

1- عملا بنص المادة 2/14 من قانون 04-11 فإن الترقية العقارية تتمثل في مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية و إدارة المشاريع العقارية والدور الأساسي في هذا يرجع إلى المرقى العقارى، حيث تنص المادة 17 من نفس القانون "يتولى المرقى العقارى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقارى".

الفرع الأول: تعريف المرقى العقارى

لقد أصبح تعريف المرقى العقارى محل اهتمام من طرف القانونيين والمشرعين، كما أنه لوحظ تطور من خلال التعديلات التي عرفتھا النصوص القانونية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية في الجزائر بصفة خاصة، وسنقف في تعريف المرقى العقارى عند مختلف هذه النصوص القانونية التي صدرت في الجزائر وبعض الأنظمة الأخرى المقارنة، وهذا بعد أن نتطرق إلى تعريفه من الناحية الفقهية والقضائية.

ونشير قبل ذلك إلى أن مصطلح المرقى العقارى الذي استعمله المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية الحالي، هو ترجمة حرفية للمصطلح الفرنسي promoteur immobilier وهو من الناحية اللغوية مصطلح مركب من كلمتين:

- "المرقى": ويقصد بها الباعث، الرائد، متعهد البناء¹.

- "العقارى": نسبة إلى العقار وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل².

أما من الناحية الاصطلاحية فهو كل شخص طبيعى أو معنوي يقوم في إطار مهنته أو بصفة عرضية، بإبرام عقود ترقية عقارية لصالح رب العمل قد يكون مقاولا أو مشيدا أو موكلا أو مهياً الأوعية العقارية³، كما عرف في قاموس Le petit robert français على أنه "رجل الأعمال الذي يضمن ويمول عملية بناء العقار"⁴.

كما نذكر أيضا إلى بعض التعريفات للمرقى العقارى التي وردت في بعض المنظمات المهنية في فرنسا من بينها الفدرالية الدولية للمهن العقارية التي عرفت المرقى العقارى على أنه "الشخص الطبيعى أو المعنوي الذي يحدد مشروع البناء ويسعى لضمان تمويله ويكون المسؤول

1- سلسلة معاجم متقن الطلاب، دار الكتب الجامعية، الطبعة الأولى، 2005، ص524.

2- عصام نور الدين، المعجم الوسيط، دار الكتب العممية بيروت، 2004، ص364 .

3- قاموس المصطحات القانونية.

4- «Hommed'affaire qui assure et finance la construction d'immeuble ». Voir: Lorenzo Roccaro, Le promoteur de fait, Mémoire pour le DEA, Droit immobilier Privé et Public, Université Aix-Marseille, 1998-1999, p5. Voir aussi: Laure Scandoleru, Les Sociétés de Promotion Immobilière Face à La Crise, Mémoire de recherche Droit Immobilier privé et public, Université Aix-Marseille III, 2008-2009, P 05

عن قيادة وحسن إنهاء كل العمليات ذات الطابع الإداري والقانوني والتجاري والتقني التي تهم دراسة وإنجاز البرنامج، فهو بوجه خاص لمسؤول عن تنظيم واختيار الوسائل الضرورية وشروط وضعها حيز التنفيذ¹.

مع العلم قد عرفته الفدرالية الوطنية للمتعاملين في مجال البناء "بأنه شخص طبيعي أو معنوي مهمته اتخاذ وبصفة اعتيادية وفي إطار تنظيم مستمر مبادرة إنجاز مشروع عقاري وتحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات التي تدخل في دراسة وتنفيذ البرنامج المزمع تنفيذه ووضعه تحت تصرف مستعمليه"².

ومنه وبعد التعاريف نتطرق فيما يلي إلى كل من التعريف الفقهي والقضائي والتشريعي للمرقى العقاري.

أولاً: التعريف الفقهي والقضائي للمرقى العقاري.

1- التعريف الفقهي:

إن أهم المفاهيم التي وردت في سبيل وضع تعريف دقيق للمرقى العقاري، يتعين علينا التطرق إلى جميع التعاريف المستخلصة أساساً من طرف الفقه، أما تعريف المرقى العقاري من قبل الأساتذة والباحثين الجزائريين فهي قليلة و نادرة، ولقد وجدنا على تعريف أحد المرقين العقاريين في كتابه المتعلق بمهنة المرقى العقاري والذي جاء فيه بأن المرقى العقاري "هو الذي يأخذ زمام المبادرة، وهو المحرك الرئيسي للمبادرة الأولى لإنشاء الانجازات والنشاطات المتعلقة بالترقية العقارية، وضمان إنجازها وتمويلها"³، وما استخلصناه من هذا التعريف باعتباره وارد من طرف شخص ممارس للمهنة، أنه جاء مركزاً على المهام التي تتشكل منها مهنة الترقية

1- «Le promoteur est une personne physique ou morale qui définit et met au point le projet de construction l'exprime et en assure ou fait assurer le financement; il a la responsabilité de la conduite et de la bonne fin de toutes les opérations d'ordre administratif , juridique , commercial et technique , intéressant pour l'étude et la réalisation de programme , il est notamment responsable de l'organisation du choix et des conditions de la mise en œuvre des moyens nécessaires à l'exécution ». Voir: Jean Loup Montgray, Les biens immobiliers, Paris 1997, p87.

2- «Le promoteur constructeur est définit comme la personne physique où morale dont la profession ou l'objet est de prendre de façon habituelle et dans le cadre d'une organisation permanente, l'initiative de réalisation immobilière et d'assumer la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise a la disposition des usagers des programme à réaliser ». Voir: Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière, Dalloz, Paris 2004, p 05. Voir aussi: Marianne Faure-Abbad, Droit de la construction, contras et responsabilité des constructeurs, Gualino éditeur, 2007, p 26.

3- M'Hamed Sahraoui, profession promoteur immobilier, édition Sopiref Alger, 2008 , p16

العقارية والتي لخصها صاحب التعريف في مهمة التكفل والإشراف على الإنجاز ومهمة تمويل هذا الإنجاز إلا أنه أهمل مهام أخرى أساسية تدخل في ضمن اطر مهنة المرقى العقاري كمهمة تسويق الأملاك العقارية ومهمة تسيير وإدارة وتمويل المشاريع التي تكفل بإنجازها. وتوجد بعض التعريفات للمرقى العقاري في البلدان الأخرى أوردها المهتمون بالموضوع، نتطرق إليها بداية من الفقه الفرنسي باعتبار موضوع الترقية العقارية من المواضيع التي خاض فيها هذا الفقه.

ولقد عرف كل من الأستاذين Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz المرقى العقاري على أنه "الوكيل الاقتصادي الذي يتولى مهمة بناء بناية أو عدة بنايات لينقل ملكيتها إلى شخص أو عدة أشخاص تطلق عليهم تسمية مكتسبي الملكية"¹.

في حين عرفه الأستاذ Christian Topalov بأنه "الوكيل الاجتماعي الذي يضمن تسيير رأس المال وتحويله إلى بضاعة سكنية"².

بينما عرفه الأستاذ Roger Saint- Alary بأنه "شخص طبيعي أو معنوي يتمثل نشاطه في اتخاذ المبادرة في عملية البناء العقاري وتنظيمها على المستويات القانونية والتقنية والمالية وقيادتها إلى غاية وضع البناية أو أجزاء البناية تحت تصرف مستعملها"³.

كما عرفه الأستاذان G.Levebeur et G.Steffani بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يتمثل نشاطه المعتاد المربح في تنظيم وتوجيه عملية إنجاز بناية، تخصص ملكيتها للمكتتبين المتجمعين أو غير المتجمعين ضمن شركة"⁴.

1 - «Le promoteur immobilier est l'agent économique qui réaliser un ou plusieurs immeuble afin d'en faire acquérir la propriété a une ou plusieurs personnes nommés accédant à la propriété ». Voir: Ph. Malinvaud et Ph. Jestaz, op cit, p 01.

2 - «Le promoteur est un agent social qui assure la gestion d'un capital immobilier de circulation dans sa phase de transformation en marchandise logement ». Voir: Topalov Christian, Les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste de logement en France, Paris 1984, p 17.

3- « Le promoteur est la personne physique ou morale dont l'activité consiste à prendre l'initiative d'une opération de la construction, à organiser sur les plans juridique, technique et financier et la conduite jusqu'à la mise à disposition des immeubles ou partie d'immeuble à leurs utilisateurs». voir: Roger Saint- Alary, Droit de la construction, coll. THEMIS Paris 1987, p 303.

4-« Toute personne physique ou morale qui a pour activité habituelle et lucrative de recevoir, organiser et guider la construction d'immeuble destiné à être attribuer propriété à des souscripteurs, groupe ou nom dans une société». Voir: G. Levebeur et G.Steffanidemas, Les sociétés de construction devant la loi pénale, Paris, 1992, p60.

رجال الاقتصاد في فرنسا يعتبرون المرقى العقاري ذلك الشخص الذي يضمن تحويل الرأسمال النقدي إلى إنتاج عقاري كامل ويميزون بين المرقى العقاري الرأسمالي وهو الذي يتوفر على الأموال اللازمة لاستثمارها في تمويل عملية البناء، فتكون له السبق والمبادرة والسيطرة الكاملة عليها، وبين المرقى العقاري ممول الخدمات الذي لا يملك سوى مقاولته ويعمل تحت الطلب على أراض لا يملكها، ويستحق جراء ذلك مقابل فهو لا يشارك في تمويل العملية¹.

أما تعريف المرقى العقاري في بعض البلدان العربية، فقد عرف الأستاذ عبد الرزاق حسين يس المرقى العقاري بأنه "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه إنجاز العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا الإنجاز من تحويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب"².

وعرفه الأستاذ سمير عبد السميع الأودن بأنه "الشخص الذي يلتزم ببناء عقار خلال مدة معينة، يستوي أن يقوم بالبناء بنفسه أو عن طريق غيره، وهذا الالتزام يستمر بإنهاء عمليات البناء حتى اكتمال وجود العقار فعليا"³.

أما في المغرب فبينما عرف الأستاذ محمد الوكاري المنعش العقاري على كونه "الشخص الذي يشيد أو يعمل على تشييد عقار ويعمل على تسويقه، فهو إذن الشخص الذي يأخذ المبادرة ويعطي حركية وديناميكية للعملية العقارية، بتتبع مراحل إنجازها إلى نهايتها"⁴، حاول البعض الآخر وضع مفهوم جامع له بكونه "الفاعل المتدخل في مسلسل إنجاز السكن بالوسط الحضري في مرحلة أو العديد من مراحل العملية التي تبدأ بشراء الأرض حتى تسليم المسكن،

1 - Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz, opcit, pp 04-05. Voir aussi: Jean-François Dhuys, Les promoteurs, édition DU seuil, paris, pp 35-44.

2- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي مصر، 1987، ص542.

3- سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء، ط الأولى، مكتبة الإشعاع الفنية مصر، 2001، ص51.

4- محمد الوكاري، الوضعية القانونية للمنعش العقاري في المغرب، مجلة القضاء المدني، الخامس شتاء / ربيع، 2012، ص87.

فالمنعش يأخذ على عاتقه المبادرة لإنجاز العقار المبني ويتحمل مسؤولية تنسيق عمليات البناء ووضعها في السوق، ويمكن أن يكون متمثلاً في جماعة حضرية أو مؤسسة متخصصة في إنجاز السكن، أو شبه عمومي كشركة ذات الاقتصاد المختلط أو خاص سواء شخص طبيعي أو معنوي¹.

كما عرفه الأستاذ محمد بن أحمد بونبات على أنه "الشخص الذي يتولى بالتعاقد شراء أرض والقيام بجميع الإجراءات الأخرى لبناء العقارات والحصول على الرخص اللازمة للشرع في الأشغال وكذا التعاقد مع المهندس والمقاول وغيرهما².

الملاحظ من مجمل التعريفات أنها وإن اختلفت في بعض النواحي إلا أنها اتفقت جميعاً على أن المرقى العقاري هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بإنجاز مشروع عقاري ملتزماً بأخذ زمام السبق والمبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز، وأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير كل أو بعض العمليات التي يتطلبها هذا الإنجاز على المستوى التقني والمالي والقانوني.

2- التعريف القضائي:

إن القضاء الفرنسي كعادته سباق وقد قام بإعطاء تعريف للمرقى العقاري في حين لم نجد أي تعريف له في القضاء الجزائري، فلقد تبين مفهوم المرقى العقاري لأول مرة في فرنسا من طرف القضاء الجنائي بمناسبة البحث في المسؤولية الجنائية للمهنيين في المجال العقاري المتعسفين في استعمال السلطات الموكله إليهم، وهو المفهوم الذي اعتمده فيما بعد القضاء المدني³، وكان ذلك بالقرار الصادر عن محكمة استئناف باريس بتاريخ 12 جوان 1963، حيث عرف على أنه "الشخص الذي يتولى المبادرة والعناية الرئيسية في عملية إنجاز البناء"، ثم

1- عبد المهيم حمزة، مركز الإنعاش العقاري في السياسة السكنية بالمغرب، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 03، جانفي 2013، ص 04.

2- محمد بن أحمد بونبات، بيع العقار في طور الإنجاز، دراسة في ضوء القانون 00-40 سلسلة آفاق القانون، العدد 09، 2019، مراكش، ص 25.

3- Michel Zavaro, La responsabilité des constructeurs, Litec, 2ème édition, 2007, p 93.

تداولت هذه العبارة في عدة قرارات أخرى لمحكمة النقض الفرنسية¹، فأصبح المرقى العقاري هو "الشخص - طبيعي أو معنوي - الذي يأخذ المبادرة ويبدل العناية الرئيسية أو الأساسية بالعملية العقارية، فيتكفل بأن يسلم أو يبيع أو يورد عقارا مطابقا لقواعد الفن وخالي من العيوب"².

وقد كانت محكمة النقض الفرنسية سباقة في تطوير بعض الوسائل القانونية التي تساعد على تكييف النشاط على أنه نشاط الترقية العقارية وهذا المقصد الأساسي يتمثل في إخضاع المرقى العقاري إلى نظام مسؤولية خاص من أجل حماية رب العمل أو المقتني، فأصبح المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة ويتعرض في حال عدم تحققها إلى عقوبات مدنية وجزائية³، وهو التزام يقتصر فقط على المرقى العقاري الفعلي le promoteur de fait دون المرقى العقاري الذي يبرم عقد الترقية العقارية le promoteur conventionnel⁴.

إن المعايير التي كان القضاء الفرنسي يأخذ بها في تكييفه للشخص على أنه مرقى عقاري، معيار القيام ببعض الأعمال لاسيما منها التعريف بالمشروع العقاري، البحث عن التمويل، تأمين العملية واختيار مهندسي الأبنية من مهندسين معماريين وتقنيين ومقاولين، التنسيق ومراقبة الأعمال وأيضا تسويق العقارات، ونتيجة لذلك لم يتردد هذا القضاء في إعطاء صفة المرقى العقاري لمتدخلين غير مباشرين في عملية البناء، فأقرت محكمة النقض الفرنسية أن المقاول التي تولت بعض الخدمات كإعداد التصاميم ومراقبة الأعمال تعتبر أنها قد قامت بأعمال أساسية وتولت المبادرة والعناية الرئيسية، وبالتالي تعتبر مرقيا عقاريا وتقع عليه المسؤولية عن النقائص الموجودة بالبناء⁵.

1 - cass. Civ 1ère chambre, dans un arrêt du 1 février 1972, cass.civ.3ème chambre dans un arrêt du 5 janvier 1994. Voir : Lorenzo Roccaro, op cit, p 08. Voir aussi: cass.civ 3ème chambre, 19 octobre 1982, cass.civ 3ème chambre, 27 février 1991. Voir aussi: Alain Duflo, Le droit contentieux de la construction, d p e édition, réédition 2008, p 98

2- عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 540.

3-Michel Zavarro, op cit, p 93. Voir: Lorenzo Roccaro, op cit, p 09.

4-Michel Zavarro, op cit, p 94.

5 - Cass.Civ 3ème chambre, dans un arrêt du 10 février 1993. Voir: François Mangin, Le promoteur immobilier, définition extensive, petites affiches, N° 13, 1994, p 13

ثانيا: التعريف التشريعي للمرقي العقاري.

نشاط الترقية العقارية عرف بداية تنظيم فيه بتدخل المشرع الجزائري بموجب قانون 07-86 تدخلا غير دقيق فيما يتعلق بتحديد صفة المرقي العقاري¹ ، حيث لم يغطي هذا القانون تعريف للمرقي العقاري و إنما عرف نشاط الترقية العقارية على أنه عبارة عن انجاز عمارات تستعمل في السكن أساسا وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري²، كما حدد هذا القانون الأشخاص المخول لهم القيام بعمليات الترقية العقارية وهم الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية، والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص³.

اما في ما يخص المرسوم التشريعي 03-93 والذي ألقى بموجبه المشرع قانون 07-86 فهو أول نص قانوني متعلق بالترقية العقارية استعمل مصطلح متعامل في الترقية العقارية

1- وكان يطلق على المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية 07-86 الملغى تسمية "المكتب"، عملا بنص المادة 08 من هذا القانون التي كانت تنص "يفتح الاككتاب، قصد انجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام الاتفاقية، ويستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، والبناء الذاتي، الفرادى أو المنتظمون في تعاونيات عقارية، الذين يبقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليهم" وعملا بنص المادة 12 من نفس القانون التي جاء فيها "تستهدف مقاييس الاختيار بين مرشحين اثنين أو بين عدة مرشحين... للاككتاب بعملية الترقية العقارية مدى قدرة المكتب على التمويل...".

2- كانت المادة 02 من قانون 07-68 تنص على أنه "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية. تتمثل هذه الترقية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عبارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي خاصة مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد. ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون"

ويعد قانون 07-86 من أول القوانين المتعلقة بالترقية العقارية التي فتحت المجال للاستثمار الخاص، حيث سمح للخواص بممارسة هذا النشاط بعد الحصول على الاعتماد المنصوص عليه في المادة 14 من قانون 12-82 مؤرخ في 21 أوت 1982 متعلق بالاستثمار الوطني الخاص، ر عدد 34 لسنة 1982 في حالة ممارسة هذا النشاط من أجل البيع أو الإيجار

3- انظر المادة 06 من قانون 07-86 والملاحظ أن هذه المادة تتناقض في مضمونها مع المادة 08 من نفس القانون.

للتعبير عن القائم بنشاط الترقية العقارية¹, إلا أنه هو الآخر لم يضع تعريفا مباشرا لهذا المتعامل وإنما عرفه من خلال تعريف نشاط الترقية العقارية حيث نصت المادة 03 منه على أنه "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 متعاملا في الترقية العقارية².

والمادة 02 المشار إليها كانت تنص على أنه "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"، فنص هذه المادة تحديد غير دقيق حيث يفهم منه أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية والمخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة والتي تكون موجهة للاستعمال السكني أو لإيواء نشاط حرفي أو صناعي هي بمثابة نشاط عقاري وبالتالي يعتبر القائم بها متعاملا في الترقية العقارية وفقا للمادة 03، هو ما يترتب عليه أن المقاول والمهندس المعماري والتقنيين الآخرين هم متعاملون في الترقية العقارية لأنهم جميعا يساهمون بعملهم في عملية الإنجاز أو التجديد وهذا غير صحيح، فالمشروع من خلال

1- ويعكس مصطلح المتعامل الذي استعمله المشرع في المرسوم التشريعي 93-03 البعد الجديد لنشاط الترقية الذي تحول من بعد اجتماعي كان سائدا في ظل قانون 86-07 والذي كان يعتبر نشاط الترقية العقارية ذو طابع اجتماعي، الغرض منه هو تلبية حاجة المواطن الجزائري للسكن إلى بعد اقتصادي الغرض منه هو فتح باب المنافسة في سوق العقارات خاصة المبنية منها المعدة للبيع.

2- بينما استعمل المشرع مصطلح متعامل في الترقية العقارية في نص المادة 03 باللغة العربية نجد استعمل بالمقابل مصطلح promoteur immobilier في النص باللغة الفرنسية حيث ورد النص كالتالي:

«Toute personne physique ou morale qui exerce les activités visés à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier».

وحسب المشرع الجزائري كل شخص يقوم بالنشاطات التجارية المحددة قانونا في الميدان العقاري أي إنجاز أو تجدي الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة يعد متعاملا في الترقية العقارية وفقا للنص العربي، لكن حسب النص الفرنسي فإن لفظ promoteur immobilier لا يطلق فقط على القائم بالتبادلات التجارية بل على القائم بنشاط معين في ميدان العقار وخاصة ترقيته. ينظر: عبد الحليم مشري، فريد علوش، التزامات المرفقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الدولي للترقية العقارية واقع وأفاق بجامعة قاصدي مرياح ورقلة، فيفري 2012، مداخلة منشورة على الموقع

الإلكتروني: manifest.univ-ouargla.dz

المرسوم التشريعي 93-03 لم يأخذ بمعيار تولي زمام المبادرة والعناية الرئيسة في إنجاز المشروع العقاري¹.

وبهذا، بقي لفترة طويلة مصطلح المرقى العقاري غير واضح وهو ما أدى إلى أن أصبح من الناحية العملية الكثير من المقاولين في حكم المرققين العقاريين إلى أن صدر قانون 11-04، الذي فصل بين نشاط كل من المقاول والمرقى العقاري، حيث وضع المشرع تعريفا واضحا لكل منهما²، فهو بعد أن عرف نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية من خلال المادة 03 فقرة 10 من هذا القانون انتقل في نفس المادة في فقرتها 16 إلى تعريف المرقى العقاري على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكة قصد بيعها أو تأجيرها".

ومنه فلا يكفي في نظر المشرع لاعتبار الشخص مرقيا عقاريا أن يقوم بعمل من الأعمال المذكورة في المادة 16، بل لابد أن تتوفر فيه صفة المبادر في القيام بهذا العمل تقريبا لمهنة المرقى العقاري عن بقية المهن المعمارية الأخرى، عكس المشرع الفرنسي الذي لم يتبنى كما سبق وأن أرينا المعيار الذي اعتمد عليه القضاء في منحه صفة المرقى العقاري الفعلي وهو معيار المبادرة وأخذ العناية الرئيسة في إنجاز المشروع العقاري، حيث يعد المرقى العقاري وفقا لنص المادة 1-1831 من القانون المدني الفرنسي³، كل شخص يتكفل في مواجهة رب العمل بتحقيق برنامج إنجاز بناية أو عدة بنايات، والذي يباشر بنفسه أو بواسطة الغير مقابل أجر

1- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق والعلوم الإدارية بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016، ص 17.

2- المقاول حسب ما ورد في المادة 11/3 من قانون 11-04 هو "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

3- ولقد أضيفت المواد من 1-1831 إلى 5-1831 في القانون المدني الفرنسي وهي تتعلق بعقد الترقية العقارية، وهذا بموجب قانون رقم 51-579 الصادر بتاريخ 16 جويلية 1971. ينظر:

متفق عليه، ببعض أو كل العمليات القانونية والإدارية والمالية اللازمة لهذا الغرض¹، فالمشرع الفرنسي لم يشر في هذه المادة إلى المعيار القضائي وهو ما جعل كل من القانون والقضاء الفرنسيين مختلفين عن بعضهما، فالمرقى العقارى المقصود قضاء هو المرقى العقارى الفعلي الذي بالإضافة إلى توليه الإجراءات القانونية والإدارية والمالية بنفسه أو بواسطة الغير لا بد أن يكون مستقلا في هذه المهام والمبادر إليها، وبالتالي فالأشخاص الذين يتعاقد معهم من أجل تسهيل تنفيذ هذه الإجراءات لا يمكن إدخالهم ضمن مفهوم المرقى العقارى²، بينما المرقى العقارى في مفهوم المادة 1-831 هو المرقى العقارى الاتفاقي الذي يتعاقد مع رب العمل بموجب عقد الترقية العقارية، هذا الأخير الذي يعد عقد وكالة ذات مصالح مشتركة يلتزم بموجبه المرقى العقارى- الوكيل- لصالح رب العمل-الموكل- بثمن متفق عليه، بالقيام بعملية تشييد مشروع بناية أو عدة بنايات وأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير مقابل أجر بكل أو بعض العمليات القانونية والإدارية والمالية المتعلقة بالمشروع³.

1 - Article 1831-1 du C.c.f « Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite promoteur immobilier s'oblige envers le maître de l'ouvrage à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ; ainsi qu'à procéder lui-même ou à faire procéder moyennant une rémunération convenue à tout ou partie des opérations juridiques administratives et financières concernant le même objet.

2- مسكر سهام، المرجع السابق، ص 21.

3- نظرا للتعديلات القانونية والاجتهادات القضائية التي عرفها قانون البناء في فرنسا، أصبح عقد الترقية العقارية لا يبرم فقط من أجل عملية البناء من جديد وإنما يمكن إبرامه أيضا في حال عملية التجديد الضخمة للبناء. ينظر: Daniel Thomassin, contrat de promotion immobilière, Droit de la construction, DALLOZ 2010-2011, p 360. Voir aussi: Marianne Faure-Abbad, op cit, p69.

ومن مميزات عقد الترقية العقارية الذي يبرمه المرقى العقارى مع رب العمل في القانون الفرنسي أنه:

-يمنح للمرقى العقارى صلاحية تمثيل رب العمل مثل إبرام عقود المقاوله، إبرام عقد قرض باسم رب العمل.

-يمنح للمرقى العقارى الحق في الإشراف العام على عملية البناء بما فيها الجوانب القانونية والإدارية والمالية (الحصول على رخص البناء وإبرام عقود التأمين).

-يضمن المرقى العقارى في عقد الترقية العقارية لرب العمل إنجاز المشروع بالمبلغ المتفق عليه في العقد ويكون مسؤولا عن كل تجاوز لقيمة هذا المبلغ ما عدا ما يرجع إلى الفعل الشخصي لرب العمل أو لحالة القوة القاهرة.

-يتحصل المرقى العقارى بموجب عقد الترقية العقارية على أجر جازفي مقابل ما يقوم به.

ونتيجة هذه المميزات كيف نص المادة 1-1831 عقد الترقية العقارية على أنه وكالة ذات مصالح مشتركة، إلا أن هناك من يرى أن هذا التكليف في غير محله إلا في حالة اعتبار أن المصلحة المشتركة تختلط مع الطابع العوضي الذي يتميز به عقد الترقية العقارية. ينظر:

فالمرقى العقاري ليس هو مالك الأرض المقام عليها البناء وإنما رب العمل يظل هو المالك، كما أن عقد الترقية العقارية لا ينقل هذه الملكية أو أي حق عيني عليها بل هو شبيه بالمقولة المنتدبة في القطاع الخاص باعتبار أن رب العمل يوكل المرقى ليمثله في إبرام عقود إجازة العمل¹ des contrats delouaged'ouvrage الضرورية لتشييد العقار، إلا أن عقد الترقية العقارية أكثر شمولاً لأنه يفرض على المرقى التزام بتحقيق نتيجة هي تشييد البناء، فهو ليس مجرد وكيل بسيط².

وباعتبار أن المشرع الفرنسي من خلال المادة 1832-1 لم يأخذ بمعيار المبادرة والعناية الرئيسة فهو لم يعط الاستقلالية للمرقى العقاري، وهو الأمر الذي ينقص من قيمته ومؤهلته بالنظر إلى كونه تاجراً أكثر منه حرفياً أو مهنياً، عكس المشرع الجزائري الذي أعطى استقلالية للمرقى العقاري ولم يفرق بين بائع العقار ومؤجره ومشيد³، فكل من توفرت فيه الشروط اللازمة المنصوص عليها قانوناً لممارسة مهنة الترقية العقارية وكان هو المبادر بالمشروع العقاري يعد مرقياً عقارياً بغض النظر عن صفته أو نوع العملية التي يبادر بها⁴، فما هو المقصود بمصطلح المبادرة الذي استعمله المشرع الجزائري في تعريفه للمرقى العقاري؟

ونقصد بالمبادرة هو التفكير في العملية والتخطيط لها والبدء في أولى مراحلها، ثم يلي ذلك ذلك تولي العناية الرئيسية في عملية الإنجاز أي الوقوف على العملية وتوجيهها وقيام

Marianna Faure-Abbad, L'essentiel du Droit de la construction, Gualino, 2010, P 71.

1- لم يعرف المشرع الفرنسي عقد المقولة بمصطلح contrat d'entreprise وإنما عرفه باعتباره نوعاً من إجازة الأعمال louaged'ouvrage متأثراً بالقانون الروماني. ينظر: مدوري أزدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 12. ونص المشرع الفرنسي على عقد المقولة في المادة 3/1779 من القانون المدني الفرنسي، أما الفقه الفرنسي ورجال القانون يطلقون على إجازة العمل تسمية عقد المقولة أيضاً. ينظر: ريمان حسينية، المسؤولية العقدية في الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04. مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2013-2014، ص 31.

2 - Daniel Thomassin, op cit, p 360.

3- مسكر سهام، المرجع السابق، ص 21.

4- يبقى المرقى العقاري يحتفظ بتسميته سواء في علاقته مع المقاول أو في علاقته مع المقتني أو في علاقته مع رب العمل، وسواء كان المشروع العقاري يتعلق بالبناء أو التجديد أو الترميم.

المرقي العقاري بنفسه أو بواسطة وكيله بكل أو بعض العمليات الضرورية التي يتطلبها المشروع العقاري مثل طلب رخصة البناء والتعاقد مع المقاولين والمهندسين المعماريين وغيرهم ممن يتدخل في عملية البناء، وتمويل المشروع وتسويق المحلات والأبنية المنجزة¹، وهو ما يعبر عنه بالوظائف الثلاثة للمرقي العقاري، الوظيفة التقنية والوظيفة القانونية والوظيفة المالية²، وسننصل في هذه الوظائف حين دراستنا لمهام المرقي العقاري.

لم تأخذ بعض التشريعات العربية وعلى غرار المشرع الفرنسي، هي الأخرى في تعريف المرقي العقاري بمعيار المبادرة والعناية الرئيسية في إنجاز المشروع العقاري، كالتشريع التونسي الذي عرف المرقي العقاري من خلال الأعمال التحضيرية للقانون المتعلق بالبعث العقاري على أنه يعد باعثا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي ينجز بقصد البيع أو الإيجار بصفة اعتيادية أو من قبيل المهنة، العمليات التالية:

- تقسيم وتهيئة أراضي مخصصة أساسا للسكنى.
- بناء وتجديد البناءات الفردية وشبه الجماعية أو الجماعية المعدة للسكنى أو المهنة أو التجارة أو الإدارة³.

في حين لم يعرف التشريع المغربي تنظيما خاصا لمهنة المرقي العقاري، لكن عرفت المدونة العامة للضرائب المنعش العقاري من خلال المادتين 30 و 89 منها، حيث وضعت المادة الأولى تعريفا للمنعشين العقاريين ركزت فيه على عمليات البيع التي يقومون بها بعد إنجاز البناء فعرفتهم بكونهم "الأشخاص الذين يصممون ويشيدون بناء أو أبنية لبيعها كلا أو بعضا"، أما المادة الثانية فأضافت عملية الإيجار إلى البيع وعرفت المنعشين العقاريين على

1- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز ن رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري، جامعة البلدة، 1999، ص 19.

2- Roger Saint- Alary, op cit, p 459.

3- قانون رقم 90-17 لسنة 1990 مؤرخ في 26 فيفري 1990، معدل بقانون 91-76، الصادر بتاريخ 02 أوت 1991.

أنهم "الأشخاص الذين يشيدون أو يعملون على تشييد واحد أو أكثر من العقارات المعدة للبيع أو الإيجار من غير أن تكون لهم صفة مقاولين في الأشغال العقارية¹.

والملاحظ على التشريعين التونسي والمغربي أنهما لم يجعلان من نشاط المرقى العقاري صراحة مهنة مقننة، وإنما يعتبر مرقيا عقاريا أيضا من اعتاد على إنجاز بناية أو عدة بنايات بقصد البيع أو الإيجار دون الأخذ بمعيار المبادرة والعناية الرئيسة، عكس المشرع الجزائري الذي أنشأ تنظيما خاصا للمرقى العقاري واستحدث مجلسا أعلى لمهنة المرقى العقاري يسهر على السير الحسن للمهنة واحترام أحكام قانون 11-04، ليكون بذلك قد عرف تطورا في بلورة أحكام نشاط الترقية العقارية والقائمين به مما جعل هؤلاء يتميزون عن غيرهم.

الفرع الثاني: تمييز المرقى العقاري عن الأشخاص المماثلة له.

لابد بعد تعريف المرقى العقاري يبقى من الضروري التطرق الى تمييزه عن غيره من الأشخاص المتدخلين وغير المتدخلين في عملية البناء نظرا لما لهذه المسألة من دور في ضبط المسؤولية الملقاة على عاتقه.

أولا: المرقى العقاري والمتدخلين الآخرين في عملية البناء

يشارك إلى جانب المرقى العقاري في عملية البناء متدخلين آخرين أهمهم المهندس المعماري والمقاول، وهم جميعا قد يقومون ببعض الأعمال المشتركة بينهم إلا أنه يبقى لكل واحد منهم ما يميزه عن الآخر، فالمرقى العقاري باعتبار أنه أصبح يمارس مهنة لها أحكامها وقواعدها الخاصة فهو بذلك يختلف عنهما، وهو ما سنبينه فيما يلي:

1- تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري

1- عبد المهيم حمزة، المرجع السابق، ص 38-39.

2- حيث تنص المادة 24 من قانون 11-04 "ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري يكلف على الخصوص بما يأتي:

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.

- السهر على احت ارم قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري.

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

يعرف الأستاذ عبد الرزاق حسين يس المهندس المعماري بأنه "هو الشخص الطبيعي المتميز بممتلكاته الذهنية وقدرته على الابتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات والخرائط والمقاييسات وتعيين الأبعاد والنسب والاتجاهات، وكل ذلك بما يتناسب وظروف البيئة ومقتضياتها، وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه وأنه يجمع بين صفة الفنان والفني ويمارس مهنة حرة غير تجارية"¹.

ويعرفه الأستاذ محمد لبيب شنب بأنه "الشخص المكلف من طرف رب العمل بإعداد الرسومات والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة المقاول"².

ولفظ المهندس هو ترجمة للكلمة الفرنسية architecte وهي تعني المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها، فهو فنان يضع التصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه"³.

وبالنسبة للمشروع الجزائري فإنه لم يأتي بتعريف دقيق للمهندس المعماري، ولكن نص في المادة 09 من مرسوم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري معدل ومتمم بقانون 04-06 السالف ذكره، على أن المهندس المعماري المعتمد هو من يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته، ولم يأت أيضا قانون 04-11 بتعريف للمهندس المعماري كما فعل بالنسبة للمقاول، كما أنه لم يشر حتى إليه وإنما استعمل عوضا عنه مصطلح مكاتب الدراسات⁴، وإن كان قد استعمله في مرسوم 13-431 المتضمن نموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، السالف ذكر

1- عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 414.

2- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء، ط الثانية منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 122.

3- طبقا لتعريف قانون الواجبات المهنية بفرنسا Code Guadet-Code des devoirs professionnels ينظر: محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 1999، ص 89.

4- لم يستعمل المشرع مصطلح مكاتب الدراسات من قبل، لا في القانون المدني ولا في أمر 95-07 (مؤرخ في 25 جانفي 1995) المتعلق بالتأمينات معدل ومتمم بقانون 06-04 مؤرخ في 20 فيفري، 2006، ج ر العدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006، بل استعمل فيهما مصطلح المهندس المعماري من خلال المواد التي نص فيها على الأشخاص الملزمين بالمسؤولية

إن المهندس المعماري هو دائما شخصا طبيعيا يعتمد في عمله على مجهوده الذهني، أما المرقى العقارى فإنه يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، كما أن المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه، في حين أن المرقى العقارى هو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية لإنجاز المشروع، بالإضافة إلى أن المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية على خلاف المرقى العقارى الذي يعتبر تاجر بنص القانون إلا في حالة ما إذا كان الهدف من الترقية العقارية هو تلبية حاجات المرقى العقارى الخاصة، حيث يكتسي هنا نشاط المرقى العقارى الطابع المدني، إلا أنه لا يوجد ما يمنع من أن يكون المهندس المعماري مرقيا عقاريا إذا توفرت فيه الشروط المطلوبة لممارسة مهنة المرقى العقارى.

2- تمييز المرقى العقارى عن المقاول:

يعرف المقاول على أنه "من يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه"¹، ويعرف أيضا بأنه "الشخص الذي يعهد إليه بتشيد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"²، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه كما يمكنه أن يلجأ إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع.

ونتيجة لارتباط كل من المرقى العقارى والمقاول بعملية الإنجاز فكثيرا ما وقع الخلط بينهما من الناحية العملية، خاصة في ظل قوانين الترقية العقارية السابقة، ولتفادي هذا الخلط عمد المشرع من خلال قانون الترقية العقارية الحالي 11-04 إلى تعريف المقاول من خلال

العشرية، ومصطلح مكاتب الدراسات هو مصطلح يشمل كل أنواع المهندسين المشاركين في عملية البناء (مهندسين معماريين، استشاريين، تنفيذيين) .. فهي تعني المهندس بالمفهوم الواسع.

1- حمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 89.

2- عبد الرازق حسين يس، المرجع السابق، ص 420.

المادة 03 منه في فقرتها 13 على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"، ومن هنا أصبح المرقى العقاري يختلف عن مقاول البناء.

ولم يقف المشرع للفصل بينهما عند تعريف كل منهما فقط وإنما أسس بينهما علاقة عقدية حيث أصبح المرقى العقاري ملزما بالاستعانة بخدمات مقاول عملا بنص المادة 16 من نفس القانون التي تقضي بأن "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة، تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"، غير أن النص التنظيمي المشار إليه لتطبيق هذه المادة لم يصدر مما يجعل العلاقة بين المرقى العقاري والمقاول تخضع لأحكام عقد المقاوله المنصوص عليها في القانون المدني¹.

وبالتمعن في نص المادة 16 نجد أن المشرع استعمل عبارة "حسب أهمية المشروع العقاري"، وهو ما نفهم منه بأن استعانة المرقى العقاري بالمقاول تكون ضرورية فقط في النشاطات الضخمة ذات الأهمية، في حين يمكن للمرقى العقاري الاستغناء عن خدمات المقاول في المشاريع قليلة الأهمية ليقوم بنفسه بتنفيذ أشغال الإنجاز، وفي هذه الحالة يأخذ صفة المرقى العقاري المقاول، خاصة وأن أغلب المرقين العقاريين هم في الأصل مقاولين في مجال البناء.

إذن، كان من الصعب التفرقة بين المرقى العقاري والمقاول خاصة بالنظر إلى خاصية الاستقلالية التي يتمتع بها المقاول مثله مثل المرقى العقاري، وهو ما يظهر من تعريف بعض الفقهاء لعقد المقاوله على أنه "عقد يتعهد طرف فيه بصنع شيء أو أداء عمل لحساب الطرف

1- عرف المشرع الجزائري عقد المقاوله في القانون المدني من خلال المادة 549 على أنه "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين على أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر" في حين تولت المواد من 550 إلى 563 بيان الأحكام التي يخضع لها هذا العقد، وماعدا عقد المقاوله الذي يحكم العلاقة العقدية بين المرقى العقاري والمقاول لم يبين قانون 04-11 نوع العقد الذي يحكم علاقة المرقى العقاري بالأشخاص الآخرين.

الأخر مستقلا عن إدارته وإشرافه¹, غير أن معيار الأخذ بزمام المبادرة والعناية الرئيسية هو ما سهل من التفرقة بين مفهوم المرقى العقارى ومفهوم المقاول، وبالتالي فكما أرينا سابقا في تعريف المرقى العقارى أنه بوصفه يمارس الترقية العقارية فهو الذي يقوم بجميع العمليات القانونية والمالية والإدارية التي يتطلبها إنجاز المشروع العقارى بما فيها التعاقد مع المقاول الذي يقتصر دوره الأساسي على تنفيذ المشروع، وبعد انتهاء البناء وتسلمه يعمل المرقى العقارى على تسويق المنتج العقارى².

ثانيا: المرقى العقارى وغير المتدخلين في عملية البناء.

يوجد بعض الأشخاص من غير المشاركين في عملية البناء قد تتداخل بعض مهامهم مع مهام المرقى العقارى مثل الوكيل العقارى:

1- تمييز المرقى العقارى عن الوكيل العقارى:

يطلق على المهني الذي يتلقى أتعاب ليتوسط وينشأ علاقة بين المشتري والبائع أو بين المستأجرين والمؤجرين للعقارات تسمية وكيل عقارى Agent immobilier أو وكيل أعمال Agent d'affaire أو سمسار مبان Courtier d'immeuble.

وينظم مهنة الوكيل العقارى في الجزائر مرسوم تنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقارى معدل ومتمم، السالف ذكره، ويشكل النشاط الذي يقوم به الوكيل العقارى مهنة مقننة تقصي ممارستها من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر، كما

1- عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق، ص 15.

وعرفه الأستاذين مازو وجيلار بأنه "العقد الذي عن طريقه يتعهد شخص يقال له المقاول أو مؤجر العمل في مواجهة شخص آخر يقال له رب العمل أو العميل بأن ينفذ له عملا مقابل أجر مستقلا عنه ودون أن تكون له صفة تمثيلية"، ينظر: محمد لبيب شنب، المرجع السابق، ص 84.

ونرى في هذا التعريف أنه أكثر دقة، بحيث أنه تناول صفة الاستقلالية في عمل المقاول لكن في نفس الوقت أشار إلى أن هذا الأخير ليس ممثلا لرب العمل، وهذا للتفريق بينه وبين المرقى العقارى الذي يتعاقد مع رب العمل بموجب عقد الترقية العقارية في القانون الفرنسي، فكما سبق بيانه فإن المشرع الفرنسي عرف هذا العقد الأخير على أنه عقد وكالة يلتزم بموجبه المرقى العقارى - الوكيل - لصالح رب العمل - الموكل - بضمن متفق عليه بالقيام بعملية تشييد مشروع بناية أو عدة بنايات وأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير مقابل أجر بكل أو بعض العمليات القانونية والإدارية والمالية المتعلقة بالمشروع.

2- محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 86.

تخضع ممارستها للحصول المسبق على الاعتماد والقيود في السجل التجاري¹، وإلى شروط أخرى تشبه إلى حد كبير شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري التي سنتناولها لاحقاً، والوكيل العقاري حسب المادة 02 من المرسوم المذكور "كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين لحساب أو فائدة مالكين.

نلاحظ من خلال هذه المادة أن من بين المهام الموكلة إلى الوكيل العقاري مهمة الإدارة والتسيير العقاريين، وهو في هذا يشبه المرقي العقاري الذي يقوم بنفس المهمة عملاً بنص المواد 62، 60، 17، من قانون 11-04²، إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في كون أن هذا الأخير يتولى إدارة وتسيير الأملاك العقارية المنجزة من طرفه وتحت إشرافه والتي تنتقل ملكيتها إلى المقتنين عن طريق البيع، في حين أن مهمة الوكيل العقاري في الإدارة والتسيير العقاريين تكون لفائدة مالكي العقارات المبنية، فهو ليس له أي علاقة بتشييدها وإنما يقتصر قيامه بإدارتها وتسييرها من خلال القيام ببعض العمليات كتأجيرها وتحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها والأمر بالقيام بكل أشغال الصيانة والتصليح الضرورية لسلامتها وصحتها³، كما أن مهمة القيام بإدارة الأملاك العقارية وفقاً لمرسوم 09-18 هي مهمة مستقلة بذاتها، فهي واحدة من بين المهن التي يمارسها الوكلاء العقاريين إلى جانب مهنتي الوكالة والوساطة العقاريين⁴، بينما يعد قيام المرقي العقاري بإدارة الأملاك العقارية وفقاً لقانون 11-04 ضمان من

1- انظر المادة 05 والمادة 06 من مرسوم 09-18 معدل ومتمم. وفيما يتعلق ببقية شروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري، انظر المواد من 06 إلى 10 من مرسوم 09-18.

2- تنص المادة 17 "... كما يلزم بتسيير مشروعه طبقاً لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون".

تنص المادة 60 "... يتعين على كل مرقي عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع".

تنص المادة 62 " يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك...".

3- انظر المادة 3/04 من مرسوم 09-18.

4- عملاً بنص المادة 4 من المرسوم المذكور التي جاء فيها "تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن التالية:

الوكالة العقارية: وتتكفل بالمهام الآتية:

- القيام بكل الإجراءات لدى الزبائن من أجل بيع الأملاك العقارية الموكلة إليها أو تأجيرها أو مبادلتها.

بين الضمانات التي يلتزم بها اتجاه المقتنين للأموال العقارية نتيجة عقد البيع المبرم بينهما، وهو ضمان مؤقت يلتزم به المرقي العقاري خلال مدة معينة.

ويبقى الفارق بين المرقي العقاري والوكيل العقاري يكمن في كون هذا الأخير يبرم مع زبائنه عقد وكالة عملا بنص المادة 35 من المرسوم 09-18 التي تقضي "يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين" في حين يتعامل المرقي العقاري مع زبائنه وفقا لقانون 11-04 بموجب عقد البيع¹.

غير أن ما شد انتباهنا في أحكام مرسوم 09-18 هو ما ورد في المادة 41 منه، التي استنتجت من مجال تطبيق أحكام هذا المرسوم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، التي تعد وفقا لنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 07-119 مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري²، حيث تخضع هذه الوكالة إلى أحكام هذا المرسوم الأخير الذي أعطى لها صفة المرقي العقاري باعتبار ما أضيف لها من صلاحية القيام بإحدى النشاطات المحددة في المادة 14 من قانون 11-04، حيث أصبحت المادة 09 من هذا المرسوم الأخير بعد تعديلها

-ترقية الأملاك العقارية الموكلة إليها لحساب الزبائن.

-القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لإبرام العقود، باسم ولحساب الزبائن.

الوسيط العقاري: يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بيت شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها

القائم بإدارة الأملاك العقارية: يعد قائما بإدارة الأملاك العقارية بكل شخص يقوم بالعمليات الآتية:

-إيجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و/أو الحرفي.

-تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة بها

-صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها.

-الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحة المحلات المؤجرة".

1- انظر المواد من 25 إلى 28 من قانون 11-04 كما يمكن للمرقي العقاري أن يتعامل بموجب عقد الإيجار، إلا أن أغلب المرقيين يفضلون بيع العقارات بدلا من تأجيرها وهو ما جعل المشرع يهتم بتنظيم عقد البيع المبرم في مجال الترقية العقارية دون عقد الإيجار الذي تركه خاضعا للقواعد العامة في القانون المدني.

2- مرسوم تنفيذي 07-119 مؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، ج ر عدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007، معدل ومتمم بموجب مرسوم تنفيذي 12/12 مؤرخ في 19 مارس 2012 ج ر عدد 17، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.

بموجب المادة 04 من مرسوم 12-126 تتص على أن "للوكالة صفة المرقي العقاري وهي مؤهلة للقيام بما يأتي: ...إنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي ومكاتب..."¹.
ومن جهة أخرى تقوم هذه الوكالة بمهمة الوساطة العقارية التي تعد من بين المهام الموكلة إلى الوكلاء العقاريين وفقا لمرسوم 09-18 كما سبق بيانه، حيث تقضي المادة 05 من مرسوم 07-119 المعدلة بموجب المادة 03 من مرسوم 12-126 "يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين"، مما يمكن معه القول أنها تحمل صفة الوكيل العقاري أيضا.

ونحن نرى وفق للأحكام الخاصة التي تخضع لها الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري أنه من غير الملائم وصفها لا بالوكيل العقاري ولا بالمرقي العقاري، ذلك أنها مؤسسة موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات²، فهي ليست تابعة لوزارة السكن كما أن نشاطها الأساسي يتمحور حول العقار الاقتصادي³، ونادرا ما كان لها دور في إنجاز عقارات ذات الطابع التجاري والمهني والحرفي.

ويبقى أن المرقي العقاري يتميز عن غيره، سواء من المتدخلين أو غير المتدخلين في عملية البناء، حيث نظم المشرع شروطا خاصة لممارسة مهنة الترقية العقارية لا بد من توفرها في الشخص سواء الطبيعي أو المعنوي، وأسند له مهام محددة يقوم بها في إطار ممارسته لهذه المهنة.

1- ورغم أن قانون 11-04 صدر قبل المرسوم 12-126 إلا أن المشرع بقي متأثرا بأحكام المرسوم التشريعي 93-03 الذي كان يعتبر من بين نشاطات الترقية العقارية التي تخضع لأحكام هذا المرسوم كل النشاطات التوسيطية في الميدان لعقاري لا سيما بيع الأملاك العقارية وتأجيرها وهو النشاط الذي يدخل ضمن مهام الوكيل العقاري ، في حين لم يدرج قانون 11-04 نشاط الوساطة العقارية من بين نشاطات الترقية العقارية. ولذلك على المشرع أن ينسق بين النصين ويحذف صفة المرقي العقاري عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

2- المادة 02 من مرسوم 07-119.

3- ذلك أن مهام الوساطة العقارية والضبط وكل المهام الأخرى المسندة إليها تخص الأملاك الخاصة التابعة للدولة والمتواجدة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي وأيضا تهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية عملا بنص المادتين 03 و(09 المعدلتين) من نفس المرسوم.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري

لقد عرفت الترقية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظاميين مختلفين بحيث إكتست في المراحل الأولى من تنظيمها الطابع المدني وهذا في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بترقية العقارية فكانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع آنذاك إلى أحكام القانون المدني وبانتهاج الجزائر بعد إصدار دستور 1989 نهجا سياسيا جديدا ترافق معه إصلاحات في المنظومة العقارية فأصبح القانون رقم 86-07 لم يعد يواكب هذه الإصلاحات فتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري¹، وبإلغائه ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون الطابع القانوني الجديد لها مما ترتب عليه إخضاع عملياتها إلى أحكام القانون التجاري. وسنتطرق إلى دراسة هذين النظامين التي مرت عليهما عمليات الترقية العقارية فبهذا الفرع الذي خصصت له جزئين بحيث أتناول في الجزء الأول الطابع المدني للمرقى العقارية وفي الجزء الثاني أتناول الطابع التجاري لها.

أولا: الطابع المدني للمرقى العقاري

حسب نصوص المواد 13، 14 و 15 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فإن المشرع الجزائري أضفى المدينة على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، لأنه يزيج الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من تلك العمليات، لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

كما أن المشرع بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري يضيفي الصفة المدنية على المرقى في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك².

1- ينظر: م 30 من المرسوم رقم 93-03.

2- ينظر: نص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

ومنه فإن الترقية العقارية في الجزائر تعتبر عملا مدنيا في ظل القانون رقم 86-07 والمكتب هو الشخص المدني ولا يمكن أن يكون تاجرا إما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 فنشاط الترقية العقارية يعتبر عملا تجاريا، ومتعاون في الترقية العقارية يكتسي الصفة المدنية إستثناء فقط، وذلك في الحالة التي يقيم فيها المرقى في الترقية العقارية بإنجاز أو تجديد أملاك عقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

ثانيا: الطابع التجاري للمرقى العقارى

يعتبر المرقى في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها تاجرا وتعتبر أعماله تجارية¹، وذلك حسب المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث تنص المادة 2/3 منه على: "ويعد المرقيون في الترقية العقارية تجارا..."، وهو أصل في المشرع، كما ذكرنا سابقا إستثنى المرقيين في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

غير أنه كان ينبغي اعتبار المرقى في الترقية العقارية مستثمرا حتى يستفيد من الحقوق والإمتيازات المقررة في القانون، المرقى في الترقية العقارية مقارنة مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الوحيد التي تنتكر وكالة تشجيع الإستثمارات لحقوق في الإمتيازات عند إنجاز أملاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي مستثمر يصنع أي شيء ليبيعه، الإستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة خمسة (05) سنوات إلى في مجال السكن نتيجة عدم اعتبار المرقى في الترقية العقارية مستثمرا².

1-Chabanebenakezouh ،la promotion privée ،revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques n 03 et 04 ،1988 ،p44

2- مرابط أحمد، إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، الملتقى الوطني الأول للتوثيق وتحديات العصرية، الغرفة الوطنية للتوثيق، 16-17 أبريل 2002، ص61.

وبما أن المرفي في الترقية العقارية تعتبر تاجرا، فإن القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية¹، كما أنه يخضع لإلتزامات التجار، من قيد في السجل التجاري، ومسك الدفاتر التجارية... وغيرها.

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة الترقية العقارية

لقد جاء القانون رقم 04-11، ليعيد تنظيم مجال الترقية العقارية وقام بجعل مهنة المرفي العقاري مهنة مقننة تخضع ممارستها إلى ضرورة إستقاء مجموعة من الشروط القانونية وذلك من أجل ممارسة مهنة الترقية العقارية، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

الفرع الأول: الشروط العامة لممارسة مهنة الترقية العقارية

تتمثل الشروط العامة حسب القانون رقم 04-11 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية في الأهلية والحصول على الإعتماد والتسجيل في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرفين العقاريين، التي سنبينها كالتالي:

أولاً: الأهلية

حول المشرع الجزائري ممارسة نشاطات الترقية العقارية لكل شخص معنوي أو طبيعي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 منه طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون وهذا ما نصت عليه المادة 19 من نفس القانون.

وما نلاحظه أن المشرع الجزائري في ظل هذا القانون أكد على ما تم النص عليه في المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، بضرورة التمتع بالأهلية القانونية الكاملة، وهذا ما نصت عليه المادة 6 منه أنه: "تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2 و3 و4 و5 أعلاه طبقاً للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعياً ومعنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية. "بشأن هذا الأمر

1- ينظر: نص المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط التجاري.

يقتضي الرجوع إلى أحكام القانون المدني كون أن القانون التجاري أحالنا لتوضيح سن الرشد للقانون المدني، إلا فيما يخص الشخص الحاصل على رخصة خاصة من القضاء بناء على مجلس العائلة المارسة الأعمال التجارية وهذا الأمر يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة المنظمة و الضابطة للأهلية وهذا وفقا للمادة 40 من ق.م.ج. ففي القانون المدني نجد أن كل شخص بلغ سن الرشد ويتمتع بكل قواه العقلية ويكون كامل الأهلية يمكن له من مباشرة حقوقه المدنية¹. فكل من بلغ سن 19 سنة يعد أهلا لممارسة أعمال التجارة حسب القانون رقم 11-04 وهذا ما لم يظهر هناك عوارض للأهلية. كما تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري أورد إستثناء على الأشخاص القصر في ممارسة النشاط التجاري، حيث نص على إمكانية ترشيده وهذا طبقا للشروط المنصوص عليه في القانون التجاري أنه يجب على القاصر المرشد أن يحصل على إذن من والديه أو على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة، في حالة توفي والديه أو عدم وجودهما يجب عليه أن يقدم هذا الإذن الكتابي مدعما بطلب التسجيل في السجل التجاري².

من خلال كل هذا يمكن ترشيد المرقى العقاري وهذا ما نص عليه المشرع في القانون 11-04، على أن أهلية المرقى العقاري مرتبط بما هو منصوص في القانون التجاري وذلك طبقا لنص المادة 19 من القانون رقم 11-04.

ثانيا: الحصول على الاعتماد

إن حصول المرقى العقاري على الاعتماد في ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وفي ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، لم ينص على ضرورة الحصول عليه لممارسة مهنة الترقية العقارية، لكن بمجيء القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية قام بوضع مجموعة من الشروط لممارسة مهنة الترقية

1- ينظر: م 40 من قانون مدني، المرجع السابق.

2- ينظر: م 05 من أمر رقم، 75-59 مؤرخ في 26 جويلية 1975، يتضمن التجاري، ج، عدد 01، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.

العقارية من بينها الحصول على الإعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين".
فمنه الحصول على الإعتماد شرط أساسي لممارسة مهنة الترقية العقارية، بالتالي على المرقي الذي يلتزم إعتماد أن يتمتع بكامل حقوقه المدنية ليتمكن من الحصول عليه، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 21 من القانون 04-11، ويتم منح الإعتماد للمرقي العقاري طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين¹، وتتص على: "يتم تسليم إعتماد للمرقي العقاري، وفق الشروط الممبينة أدناه، من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة إعتماد الترقية العقارية".

من خلال هذه المادة يفهم أنه لا يمكن منح إعتماد للمرقي العقاري إلا بعد إستيفاء الشروط المنصوص عليها في المواد 6 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، والتي هي كما يلي:

1- بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- أن يكون ذو جنسية جزائرية.
- أن يتمتع بكامل حقوقه المدنية.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه.
- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

2- بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريع.

1- مرسوم تنفيذي رقم 84-12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر عدد 11 صادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك.
 - يجب أن تتوفر فيه الكفاءات المهنية كما هو محدد بالنسبة للأشخاص الطبيعية.
- زيادة على هذه الشروط يجب أن تتوفر لدى طالب الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى محلات ذات استعمال تجارى ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل الإتصال، كما أنه لا يمكن للمرقى العقارى أن يقوم بالتنازل عن الإعتماد أو تحويله، ويترتب على تغيير الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير السير يؤدي إلى بطلان الإعتماد بحكم القانون، في هذه الحالة إذا أراد المرقى العقارى تجديد الإعتماد فما عليه إلا تقديم طلب جديد وأن يستوفي الشروط اللازمة للحصول على الإعتماد¹.

أ- التسجيل في السجل التجارى:

فالمشرع الجزائرى سمح لكل شخص طبيعى أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بأن يمارس نشاط الترقية العقارية، فهذا الشرط خص به المشرع في الأشخاص المتمتعين بصفة التجار طبقا لأحكام القانون التجارى²، فالمشرع الجزائرى أقر حق ممارسة نشاط الترقية العقارية لكل شخص له سجل تجارى، وهذا ما نصت عليه المادة 1/4 من القانون رقم 04-11: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين، والمسجلين في السجل التجارى، بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، وهذا ما يجعل هذا الشرط شرط أساسى لممارسة نشاط الترقية العقارية.

ب- التسجيل في الجدول الوطنى للمرقين العقاريين:

وذلك حتى يستطيع الحصول على الإعتماد الذى يعد ترخيصا لممارسة مهنة الترقية العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 23 من القانون رقم 04-11 الذى يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على أنه: "يتطلب منح الإعتماد للمرقى العقارى تسجيله في الجدول الوطنى للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعات القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية

1- عياشى شعبان، المرجع السابق، ص 108.

2- بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقارى، الملتقى الوطنى حول إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يومي 17-18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة. ص 636.

والجبائية المطلوبة للحصول عليه. يمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني. تحدد كميّات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم. "طبقاً لأحكام هذه المادة أعلاه فقد نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، أنه...: "يتم تسجيل حائزي الإعتدال المقيدين قانوناً في السجل التجاري وفي الجدول الوطني المرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف. ويتوج التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين شهادة التسجيل". وتنص أيضاً المادة 25 من نفس المرسوم على: "تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ترخيصاً لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل إنتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان الكفالة المتبادلة للترقية العقارية"، حيث أنه من خلال هذه النصوص لا يمكن لأي شخص أن يدعي صفة المرقى العقاري إذا لم يتحصل على إعتدال ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. لأن أي شخص تحصل على إعتدال ولم يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لا يمكن إعتباره مرقى عقاري ولا يمكنه ممارسة هذه المهنة، بالتالي التسجيل في الجدول الوطني والشهادة التي تمنح له تعد ترخيصاً لممارسة مهنة المرقى العقاري.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى

إضافة للشروط العامة لممارسة مهنة المرقى العقاري، نجد هناك شروط خاصة لا بد من توفرها في كل ممارس لنشاط الرقية العقارية، هذا ما سنحاول تبينه في النقاط التالية:

أولاً: أن يتمتع المرقى العقاري المرقى العقاري بجميع حقوقه المدنية.

إعمالاً بنص المادة 21 من القانون رقم 11-04 أنه يجب على المرقى العقاري الذي يلتزم إعتدالاً أن يتمتع بحقوقه المدنية.

كما أشارت المادة 20 من القانون رقم 11-04 أنه لا يمكن إعتبار مرقين عقاريين من صدرت ضدهم أحكام من جريمة من الجرائم التالية:

- التزوير أو استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- الشقة أو إخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال والقيم أو التوريق.

- النصب وإصدار شيك بدون رصيد، رشوة موظفين عموميين، شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

- الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأشخاص المشطوبين تأديبيا بصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات. فالحكمة من منع الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 20 من القانون رقم 04-11 من الإنتساب إلى مهنة الترقية العقارية هي إستبعاد كل من يرتكب جريمة من جرائم الاموال من مزولة مهنة المرقى العقارى.

فالشخص الذي يرتكب جميع هذه الجرائم يصبح في نظر القانون غير أمين على حقوق المشترين وهذا دليل على حرص المشرع وإصراره على تطهير قطاع الترقية العقارية عموما، فمجال الترقية العقارية متاح لكل شريف يحترم أصول المهنة ويلتزم بتنفيذ إلتزاماته فلا مكان لمن لا يكون أمينا في تنفيذ إلتزاماته ولا يحترم تعهداته، وبهذا قد فرض المشرع الجزائري لمشتري العقار حماية قبل إبرام العقد¹.

ثانيا: التسجيل في صندوق الضمان والكلفة المتبادلة

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقارى بضرورة الإكتتاب في الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا كي يؤمن عجزه المادي أو إفلاسه.

تم إنشاء هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-93 المتعلق بقانون المالية 1993، ويتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويهدف هذا الصندوق إلى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية وكل أشكال التسديد التي تكتسب طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين². وقد تم النص على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقارى، حيث

1- عياشي شعبان، المرجع السابق، ص110.

2- ينظر: م131 من مرسوم تنفيذي رقم 01-93 مؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية، 1993، ج.ر، عدد01، صادر بتاريخ 25 جانفي 1993.

يتعين على المرقى العقاري في عملية البيع على التصاميم أن يغطي إلتزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ويجب أن ترفق شهادة الضمان بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 من هذا المرسوم التنفيذي¹. كما أنه في القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، فإنه يتوجب على المرقى العقاري المسجل لدى الجدول الوطني للمرقين العقاريين من الإلتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية وذلك في نص المادة 55 منه. فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن والعمران، وهو ذو طابع تعاوني لا يهدف إلى تحقيق الربح، مما يتبين لنا أنه وسيلة تستعملها السلطة الوصية لأجل إضفاء الشفافية والأمان في المعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية². فمهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عند التأمين في هذا الصندوق تمكن من ضمان التسبيقات التي يدفعها المشتري للمرقى العقاري في إطار إنجاز مشروع عقاري قصد بيعه قبل إنتهائه، يحل هذا الصندوق محل المشتري فيما يخص ديونه الموجودة لدى المرقى العقاري بالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقى ويستوفيهها وفقا للإجراءات القانونية³، كما يمكن لهذا الصندوق أن يكلف بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار المهام المنصوص عليه في هذا القانون طبقا لنص المادة 56 من القانون رقم 11-04.

منه فالتأمين أمر إلزامي وعلى الموثق احترام ذلك وعدم إبرام عقود البيع دون وجودها، لأنها تعد مخاطرة وقد يؤدي ذلك إلى خسارة أموال المشتري وعدم تحصله على المسكن.

المبحث الثاني: المرقى العقاري في الترقية العقارية العام والخاص

1- ينظر: م 1 من مرسوم تنفيذي رقم 93-03، المرجع السابق.

2- رحمانى فائزة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 44.

3- رحمانى فائزة، نفس المرجع، ص 45.

بعد الاستقلال كان نشاط الترقية العقارية حكرا على الدولة سواء عن طريق الجماعات المحلية أو عن طريق بعض المؤسسات العمومية، لكن في مرحلة لاحقة ونتيجة لتغيير الدولة لنهجها الاشتراكي نحو النهج الرأسمالي وفتحتها المجال أمام المبادرات الفردية ظهر معها نوع جديد من المرقين العقاريين ألا وهو المرقى العقارى الخاص.

بعدما قمنا بتعريف المرقى في الترقية العقارية وميزناه مع بعض الأشخاص المماثلة له ودرسنا شروط ممارسة المرقى لمهنة الترقية العقارية. كما قمنا سابقا بالتعرف على مفهوم الترقية العقارية ودرسنا أنواعها حيث يمكن أن تكون عامة أو خاصة ذلك حسب الشخص القائم بها، لذلك فالمرقى في الترقية العقارية يمكن أن يكون شخص معنوي تابع للدولة ويسمى بالمرقى في الترقية العقارية العام، أو أن يكون شخص طبيعي أو معنوي من أشخاص القانون الخاص ويسمى بالمرقى في الترقية العقارية الخاص. بدارسة أنواع المرقى في الترقية العقارية وذلك بالتطرق إلى المرقى العقارى العام وكذا المرقى الخاص.

المطلب الأول: المرقى العقارى في الترقية العقارية العام

فالمرقون في الترقية العقارية العام هم: الجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقارى، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، مؤسسة ترقية السكن العائلي.

الفرع الأول: الجماعات المحلية

ان الجماعات المحلية في البلدية والولاية كما عرفها القانون رقم 11-10 الذي يتعلق بالبلدية¹ في المادة الأولى منه: "البلدية هي الجماعات الإقليمية القاعدية للدولة. وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون"، وتتص المادة 119 من نفس القانون على: "توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية في الترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برنامج السكن. وتشجع وتنظم كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء".

1- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية. ج.ر عدد 37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

أما الولاية عرفها القانون رقم 07-12 الذي يتعلق بالولاية¹ في المادة 01 منه: "الولاية هي الجماعات الإقليمية للدولة وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة. وهي الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتتشكل هذه الصفة لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية التشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة.

وتساهم مع الدولة في تهيئة وإدارة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين. وتتدخل في كل المجالات والاختصاص المخول لها بموجب القانون. "بالرجوع إلى نص المادة 1/6 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، نجد أنه تتولى إنجاز عملية الترقية العقارية الجماعات المحلية طبقا للقانون المعمول به. أي كل من البلدية والولاية، فكانت عملية الترقية العقارية مقيدة باعتبار الجماعات المحلية المرقي الوحيد في الترقية العقارية، لكن بإصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نجد أنه قد أرجعت دور الجماعات المحلية في إنجاز عملية الترقية العقارية وذلك بتقليص دورها وباعتبار المرقي في الترقية العقارية تاجرا وفتح المجال أمام المبادرة الخاصة ببروز مهنيين مختصين في هذا المجال، بالتالي لم تعد للبلدية القدرة على تنظيم وتأطير عملية الترقية العقارية بعدما كانت محتكرة من قبله. ما يمكن استنتاجه أن البلدية والولاية لا تزال تقوم ببعض العمليات المتعلقة بالترقية العقارية، كأن تقوم بالتنسيق بين الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية، كما أن الولاية يمكنها القيام بعمليات إنجاز المساكن في إطار البيع بالإيجار، حيث تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير والمساحة والرفاهية المحددة سلفا.

الفرع الثاني: دواوين الترقية والتسيير العقاري

1- قانون رقم 07-12 مؤرخ في 21 فيفري 2012 يتعلق بالولاية، ج.ر. عدد 12، صادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

أنشأ ديوان الترقية والتسيير العقارى بموجب الأمر رقم 63-74 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقارى¹, ففي هذا الأمر ديوان الترقية والتسيير العقارى هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتمارس نشاطا تحت وصاية الوالى², وعدل هذا الأمر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقارى وتحديد كفاءات عملها وتنظيمها³. وتنص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-147 "تغير دواوين الترقية والتسيير العقارى عند سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري". وتنص المادة 2 من نفس المرسوم: "تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقارى بالشخصية القانونية والاستقلال المالي". من خلال المادتين 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 نستنتج أن دواوين الترقية والتسيير العقارى هي مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي. وتمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن. تنص المادة 4 من نفس المرسوم على: "في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة تتولى ديوان الترقية والتسيير العقارى، ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا وتكلف فضلا عن ذلك على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.
- الأناقة عن أي المرقى في الإشراف على المشاركة المسندة إليه.
- الترقية العقارية.

1- أمر رقم 63-74 مؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقارى، ج.ر عدد 49 صادرة بتاريخ 18 جوان 1974

2- انظر المادة 2 و 8 من الأمر، 63-74 مرجع سابق.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقارى، ج.ر عدد 25، صادرة بتاريخ 19 ماي 1991.

▪ عملية تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية إعادة الاعتبار إليها وصيانتها

▪ كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.

تنص المادة 6 من نفس المرسوم على: "تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير:

▪ تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها.
 ▪ تحصيل مبالغ الإيجار ولأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربح التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.

▪ الحفاظ على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن
 ▪ إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبط ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات السكنية بهذه العمارات.

▪ ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في إطار وحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

▪ كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره¹. وتتألف هذه الوكالة في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وتقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي²، وتمارس الوكالة مهامها تحت وصاية

1- رسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر عدد 25، صادرة بتاريخ 29 ماي 1991.

2- أنظر م 1 من نفس المرسوم.

الوزير المكلف بالسكن¹، يقع مقرها بالجزائر العاصمة، وتعتبر هذه الوكالة تاجرة في علاقاتها مع الغير².

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني في التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02 جانفي ما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تغيير البيئة الحضرية.
- إنشاء مدن جيدة.

– إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

– تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية.

يتضح لنا من هذه المادة أن دور الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هو تطوير نشاط الترقية العقارية من خلال ما تقوم به الوكالة من مهام لترقية العقار المبني أو الغير المبني الموجه للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات، كما أنها تقوم بعملية الترقية بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار. بحيث تعد هذه الوكالة هي الجهة الوصية عند إبرام عقود البيع بالإيجار.

الفرع الرابع: مؤسسة ترقية السكن العائلي:

مؤسسة ترقية السكن العائلي في سنة 1984، بصور المرسوم التنفيذي 84-177

المتضمن حل الديون الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه¹،

1- أنظر م 3 من نفس المرسوم.

2- أنظر م 5 من نفس المرسوم.

لنتحول إلى مؤسسات وطنية للترقية العقارية، التي هي: "مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجارية".

وتجدر الإشارة إلى أن مؤسسة الترقية السكن العائلي في اية التسعينات أصبحت عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية، من حيث الشكل القانوني شركات مساهمة وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية². وتكلف بإنجاز المساكن من أجل البيع التي توجه لذوي الدخل المرتفع تقوم مؤسسة ترقية السكن العائلي بما يلي³:

- جمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ عملية الترقية المراد تنفيذها.
- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية لجمع حصص المترشحين والجماعات المحلية.
- التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسة مختصة بتمويله.
- تحدد مبلغ الأموال المرصودة وكيفيات استعمالها ودفعها وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها وفقا للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجماعات المحلية.
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدة إداريا وتقنيا.

إن مؤسسة ترقية السكن العائلي الهدف من إنجازها لهذه العمليات هو الحصول على مساكن فردية عائلية. بالرغم من الأهمية الملاحظة غير أن الواقع العلمي جسد لها عدة اختلالات ونقائص في مهامها، لذلك لم تعد تستجيب لتطلعات السياسة الجديدة التي ترغب

1- مرسوم تنفيذي رقم 84-177، مؤرخ في 21-07-1984، يتضمن حل الديوان الوطني للسكن الترقوي العائلي وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج.ر عدد 30، صادرة بتاريخ 21 جويلية 1984.

2- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 67.

3- أنظر م 3 من مرسوم تنفيذي رقم 84-177، مرجع سابق.

الدولة في تحقيقها، هذا ما أدى إلى حلها وإدراجها ضمن تسمية جديدة هي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

المطلب الثاني: المرقى في الترقية العقارية الخاص

المشروع الجزائري قام بإدراج المرقى الخاص في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، بحيث نجد المكتب الذي يقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية قد يكون شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص¹. وفي ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فالمرقى الخاص ظهر على أنه شخص طبيعي أو معنوي أيضا².

هذا ما نلاحظه كذلك في القانون رقم 11-04 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، نجد المرقى الخاص هو شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد أو ترميم أو إعادة هيكلة الأملاك العقارية، أو شخص معنوي يأخذ شكل شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال أو نشاطات الترقية العقارية ويخضع للقانون الخاص، أو تعاونيات عقارية خاصة هدفها تحقيق الربح³.

خلاصة لهذا وما يمكنه لنا أن نستنتجه أن المرقين الخواص في الترقية العقارية حاليا نجدهم بكثرة وبشكل واسع، هذا ما يدل على الرغبة الواضحة من أجل النهوض في هذا الميدان وتطويره والاهتمام به وهذا من أجل إبراز الأهمية التي يلعبها هؤلاء المرقون في توسيع وتطوير مجال الترقية العقارية.

1- أنظر م 8 من قانون رقم 89-07، المرجع السابق.

2- أنظر م 3 من مرسوم تشريعي رقم 93-03، المرجع السابق.

3- أنظر م 4 من قانون رقم 11-04، المرجع السابق.

الفصل الثاني: مجال

نشاط المرفي

العقاري والمسؤولية

الجزائية المترتبة

على ذلك

المبحث الأول: إلتزامات المرقي العقاري والمسؤولية المترتبة عن الإخلال بها

المطلب الأول: الإلتزامات العامة والخاصة للمرقي العقاري

بموجب القانون 04-11 نجد أن المشرع الجزائري وسع من مهام المرقي العقاري إذا أصبح يلعب دورا هاما في التهيئة العمرانية وإعادة الهيكلة وتدعيم البيانات المخصصة للبيع والإيجار بما فيه تهيئة الأرضيات لاستقبال البيانات، أي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجار، ونركز على مهام والإلتزامات المرقي العقاري في العقد باعتباره الشخص الوحيد المخول قانون الإنجاز هذا النوع من البيوع، والإلتزامات المرقي في العقد عديدة نظمها قانون الترقية العقارية¹.

ونذكر مجموعة من الإلتزامات التي يلتزم المرقي العقاري والتي تخضع للقواعد العامة لعقد البيع تتعلق بنقل الملكية وأنجاز البناء والإلتزام بالتسليم والضمان.

الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية وإنجاز البناء

تنص المادة 427 من المجموعة المدنية على أن البائع يلتزم أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا².

ولاعتبار عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع يرد على عقار فإن انتقال الملكية فيه لا يتم إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري والتسجيل وفقا لنص المادة 793 من القانون المدني. وقد أخضع المشرع الجزائري عقد بيع على تصاميم إلى إجراءات الشهر مثله مثل عقد بيع العقار وبذلك يكون المشرع قد ضمن انتقال الملكية للمشتري بواسطة هذا عقد وهذا ما هو واضح من نص المادة 34 من القانون رقم 04-11 لتي تنص على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي, ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار...".

1- زوارة عواطف، المرجع السابق، ص80 بدون معلومات.

2- جميل الشرقاوي شرح العقود المدنية: "البيع والمقايضة" دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، ص142.

ومنه فإن نقل الملكية بين العقار على التصاميم يتم على مرحلتين المرحلة الأولى من يوم التوقيع على العقد والتي يتم فيه نقل ملكية الرقابة فقط.

أما الثانية تتم بعد إتمام الإنجاز وتسليم شهادة المطابقة ودفع الأقساط وتحرير محضر التسليم النهائي.

أولاً: نقل الملكية:

تنتقل الملكية بمجرد إتمام العقد فيها بين المتعاقدين فيصبح المشتري مالكا فور العقد ويستطيع أن يتصرف في المبيع حتى قبل تسلمه من البائع وعليه فإنه يتحمل مغارم الدولة والأدوات من ذلك التاريخ، وبما أن الملكية تنتقل بمجرد تمام العقد بالنسبة للغير، فإن هذا المبدأ مكرس في العقود الرضائية دون الشكلية.

ثانياً: الحقوق التي تنتقل ملكيتها:

حدد المرسوم التنفيذي 94-58 الحقوق التي تنتقل من البائع إلى المشتري حيث تختلف هذه الحقوق باختلاف نوع البناية المباعة فيها لو كانت بناية جماعية أو فردية¹.

1- حالة البناية الجماعية:

إذا كان العقار المبيع يشكل جزء من بناية جماعية، فإن العقار المبيع يشمل البناية أو جزء من البناية المباعة، ويحدد العقد بدقة التجهيزات الخاصة الموجودة بالبناية باعتبارها أجزاء خاصة، ويتم في العقد تحديد جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانوناً بالبناية المباعة وهي الأجزاء غير القابلة لأن انفصالها يسبب تلف للبناية ويتمثل عناصر التجهيز في هذه الحالة في: منجزات التهئية، وضع الأساس، الإحاطة والتغطية، كما يجدر بنا الذكر أن هناك أجزاء مرتبطة قانوناً بالبناية وقابلة للانفصال عنها لأن انفصالها لا يسبب أي ضرر أو تلف للبناية، بحيث تبقى صالحة للإستعمال لكل شاغلي أو مقتني كل البناية أو أي جزء منها كالسلاالم والمصاعد، وإصلاح شبكات الإنارة المشتركة، وتجهيز مسكن البواب، والمساهمة في توفير

1- المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن نموذج البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 13، بتاريخ 09 مارس 1994.

المساعدات التقنية اللازمة لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 3/61 من القانون 04¹/11.

2- حالة البناء الفردية:

يحدد العقد بدقة الحقوق أو الأشياء التي تنتقل ملكيتها إلى المشتري في حالة البناء الفردية قبل تمام الإنجاز وهي البناء الفردية المبيعة والتجهيزات الخاصة وعناصر التجهيز التي تساعد على استعمال المبيع في الغرض الذي أعد من أجله مثل المكيفات، مجموع القطع الأرضية التي بنيت عليها البناء الفردية، حيث يتم تحديدها بتحديد مساحتها ورقمها في جدول تجزئة الأراضي².

ثالثا: الإلتزام بإنجاز البناء

يلتزم المرقي العقاري بمواصلة الإنجاز وإتمامه في المدة المحددة ومطابقة العقار محل الإنجاز.

لقد نص المشرع على هذا النوع من الإلتزامات في المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 58/194 حيث نصت على: "يلزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة في هذا العقد، يتجسد الإنتهاء بالحصول على الشهادة المنصوص عليها في التشريع المعمول بهالتي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة"³، كما نجد أيضا المادة الأولى من قانون البناء والسكن الفرنسي التي تنص على أن

1- نص المادة 3/61 من القانون رقم 04/11 على: "كما يجب على المرقي العقاري توقع و إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة.

2- بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم (مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقود والمسؤولية) كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص ص 78 - 79.

3- قاشي علال، المرجع السابق، ص 18 بدون معلومات.

العقار يعتبر تام الإنجاز إذا كانت الاعمال قد نفذت نصت على العناصر التجهيز الضرورية لاستعمال المبنى للغرض المعدلة¹.

أما القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فنجد انه اصار إلى هذا الإلتزام من خلال المادة 3/36 نصت اسم ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز. وتشير إلى أن مفهوم إتمام الإنجاز يختلف حسب تمام الإنجاز وذلك كون الأول يعني الإلتزام بتنفيذ جميع الاشغال المتعلقة بالبناء، و ثم وضع عناصر التجهيز (كهرباء، غاز، الماء...) و خلوها من العيوب الجسمية التي تحد من استعمال البناء والانتقاء به، وتدل الثانية على أن البائع ملزم بضمان سير عناصر التجهيز لفترة محددة.

ولا بد من تقييد إتمام أو مواصلة الإنجاز بأجل محدد يتفق عليه المتعاقدين أثناء إبرام التصرف ويجب على البائع أن يلتزم بإتمام التشييد بحلول هذا الأجل أي تسليم المبيع في هذا الأجل²، والغرض من تقييد الإنجاز بأجل هو حماية المشتري حتى لا يفسخ للبائع بالتأخير والمماطلة دون أي سبب.

كما يلتزم أيضا بالمطابقة التي تعرف على أنها تقييد العقد وفقا لما هو منصوص عليه في العقد متفقا مع قواعد الفن وأصول الصيغة، ويكون قانونية اذا توافقن مع القواعد التنظيمية واللوائح المنظمة للمجال المعماري، وتكون عقدية وفقا لما تم الإتفاق عليه في العقد.

وتتجسد المطابقة إداريا في شهادة المطابقة التي تعرف في نص الفترة 05 من المادة 02 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها على أنها: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية ثم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الاراضي وقواعد التعمير³.

1- ويس فتحى، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي) كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، ص76.

2- قاشى علال، المرجع السابق، ص287 بدون معلومات.

3- طريباش مريم، محاضرة تحت عنوان: منازعات الترقية على ضوء القانون 04/11، وزارة العدل، مجلس قضاء برج بوعريبيج، ملفاة بتاريخ، 27-03-2018، ص18.

ومنع هذه الشهادة عند الإنتهاء من الأشغال وهي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، وهي إجبارية لإعداد سند ملكية البناء المنجز¹.

1-الإلتزام لإنجاز البناء في الأجل المتفق عليه:

إن من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المراقب العقاري في إطار بيع العقار بناءا على التصاميم هو الإلتزام بإنجاز البناء خلال الأجل المتفق عليها، فهو يلتزم بإنهاء عمليات البناء حتى اكتماله فعليا، وإتمام وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء، غاز) وخلوها منالعيوب الجسمية والهدف المتوفي من تحديد آجال الإنجاز يتمثل في حماية المقتني من الضرر الذي يلحق به نتيجة مماثلة المرقي في إنجاز البناء محل الإتفاق في المدة التي يتم تحديدها سلفا².

2-مطابقة البناء لشروط العقد:

رغم أن المشرع الجزائري نص على وجوب أن يتم البناء طبقا للمواصفات غير أنه لم يحدد مدلول أو مفهوم المطابقة.

عرفتها الفقرة 5 من المادة 2 من القانون 15/08المحددة.³ حيث أن البناء محل عقد بيع البناء بناءا على التصاميم لم يكن موجودا وقت التعاقد، لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقي في العقد.

الفرع الثاني: الإلتزام بالتسليم والضمان

أولا: الإلتزام بالتسليم

1- شافية بديعة (رخصة البناء أداء قانونية اهداف التنمية المستدامة في الجزائر)مجلة تشريعات التعمير والبناء،العدد الثاني،جامعة ابن خلدون تيارت، جوان 2017، ص 18.

2- بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية(مذكرة ماجيستر)، كلية الحقوق،جامعة الجزائر1، 2013-2014، ص ص 10-11.

3- المرسوم التنفيذي رقم 08-15 المحددة لقواعد مطابقة البناء وإتمام الإنجاز إشتراط ضرورة أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء والتعمير، فإلتزام المرقي بمطابقة البناء هو إلتزام بتحقيق نتيجة.

إن حصول المشتري على الفائدة التي يقصد اليها من اكتساب ملكية المبيع، تقتضي أن يضع البائع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق¹. ويتم تسليم الملف الإداري الخاص بالمشروع من رخص ومستندات وتصاميم ورسومات². وفي مجال الترقية العقارية يتم تسليم العقار بعد اتمام إنجازه عند تاريخ التسديد النهائي لثمن العقار، وذلك بواسطة عقد يبرم بين الطرفين المرقي العقاري والمقتضي أمام الموثق مع مراعاة جميع الاجراءات التي ينص عليها القانون خاصة القوانين المتعلقة بمصلحة الشهر العقاري وذلك تحت طائلة البطلان³.

وحسب المادة 43 من القانون 04-11 يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم الى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي. والتسليم أيضا بفرض إحضار البائع للمشتري بصفة لا لبس فيها بإمكانية وضع يده على العقار المبيع حتى قيم التسليم كعملية قانونية.

1- كيفية التسليم:

تنص المادة 367ق.م : "يتم التسليم بوضع المبيع تحت المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق و لم يتسلمه تسلما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع⁴. وذلك بتسليم الملف الإداري الخاص بالمشروع من رخص ومستندات وتصاميم و رسومات⁵.

إن تسليم البائع للعقار يكون بالتخلي عن حيازته للمشتري، وعدم مباشرة أي حق من الحقوق التي تخولها الملكية للمالك، وعلى ذلك إذا كان المبيع من المباني فعليه إخلاؤه و نقل

1- جميل الشرفاوي، المرجع السابق، ص26.

2- عبد الرزاق أحمد السابع السهوري، الوسط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المقاوله والوكالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع، الطبعة الثالثة منشورات البي الحقوقية ببيروت، 2009، ص89.

3- صالح الواسعة، المرجع السابق ص230 بدون معلومات.

4- ينظر: أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

5- عبد الرزاق أحمد السهوري، المرجع السابق، ص89.

ما فيه من أمتعة و منقولات ، وإذا كان أرضا زراعية فيجب عليه الإمتناع من زراعتها ولكن جني محصولها.

2- آجال التسليم:

الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد، هذا ما لم يتفق الطرفان أو لم تقضي ماهية المبيع تأخير التسليم إلى وقت لاحق على وقت لاحق وقت العقد، وفي هذه الحالة يجب أن تراعي المهلة التي تقتضيها ظروف المبيع عقوبة التأخير:

حددها المادة 43 من القانون رقم 04/011 حيث نصت على "يؤدي كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقب العقاري، ويحدد عقوبة التأخير، آجالها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم وتجدر الإشارة إلى أن القانون المدني والتجاري لم يحدد معادلة لحساب الغرامة التأخيرية، غير أن القانون 04/11 حدد نسبتها، وبما أن تأخر المفاوض في التسليم سينصرف آثاره لا محال إلى تاريخ التسليم في عقد البيع مالم يضع المرقب العقاري إحتمالا مماثلا في حسابه عند بيع العقار، فلا بد لهذا الأخير من الرجوع على المفاوض المخل بالتزام التسليم المحدد بما أداه للمقتني¹.

ثانيا: الإلتزام بالضمان:

يلتزم المرقي العقاري وفقا للقواعد العامة بعدة ضمانات تحدد التزام البائع بالضمان، وهي ضمان العيوب الخفية وضمان عدم التعرض والإستحقاق، أما وفقا للقواعد الخاصة فأن المرقب العقاري يلتزم بضم أن حسن الإنجاز، ضمان الأضرار، وضمان سير عناصر التجهيز².

1- ضمان عدم التعرض والاستحقاق:

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، نفس المرجع ، ص100.

2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

نصت المادة 371 أن البائع يضمن للمشتري عدم حصول تعرض من جانبه وهذا ما يسمى بضمان التعرض الشخصي سواء كان تعرضاً قانونياً أو مادياً كما يلتزم البائع بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير.¹

ومن ثمة فإن موضوع ضمان التعرض والاستحقاق يقتضي من التطرق لضمان التعرض الصادر عن البائع وضمان التعرض الصادر عن الغير.

أ- ضمان التعرض الصادر عن البائع:

هناك تعرض مادي يقتضي قيام البائع بأعمال مادية محضة مثلاً "أن يبيع شخص متجر لآخر، ثم يعتمد إلى إنشاء متجر مجاور ونفس النوع فينافس المشتري في عملائه. والتعرض القانوني هو الذي يستند فيه البائع إلى حق قانوني يدعيه إلى المبيع في مواجهة المشتري، ومن أمثله أن يبيع شخص شيئاً لا يملكه لآخر ثم يصبح مالكه بطريق كالميراث أو الشراء من المالك الحقيقي فإن ليس استطاعته استرداد المبيع، لأنه ضامن، والقاعدة أن من التزم بالضمان امتنع عليه التعرض".²

ب- ضمان التعرض الصادر عن الغير:

ضمان التعرض الصادر من الغير، لا يشمل إلا التعرض القانوني فقط، فهو لا يشمل التعرض المادي الصادر عن الغير كسرقة المبيع، أو غصبه، لأن البائع غير مسؤول عن ذلك، ويقصد بالضمان القانوني ضمان التعرض القانوني الصادر عن الغير، أي ادعاء الغير بحق على المبيع يتعارض مع حق المشتري على المبيع كما لو ادعى بأنه استأجر المبيع أو أنه اشتراه قبل المشتري الحائز له أو أن له حق الارتفاق على الأرض التي اشتراها المشتري.³

ضمان إدارة الأملاك وحسن سير عناصر التجهيز وضمان حسن الإنجاز:

1- تنص المادة 371 من ق.م.ج. على: "يضمن البائع للمشتري عدم حصول تعرض من جانبه، وهذا ما يسمى بضمان التعرض الشخصي سواء كان تعرضاً قانونياً أو مادياً".

2- عباس الصراف، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي - دراسة مقارنة -، الطبعة الأولى، دار البحوث العلمية، الكويت، 1975، ص 541.

3- منصور مصطفى، عقد البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1957، ص 150.

يعتبر ضمان إدارة الأملاك وحسن سير عناصر التجهيز ضمان مستحدث في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية بمقتضى نص المادة 62 ويعرف ضمان إدارة الأملاك المنجزة، وسير عناصر تجهيزها ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقب العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية في الالتزام بحسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية في إدارة الأملاك العقارية وتحمل عبئ نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر التجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية كما يشمل ضمان إدارة الأملاك أيضا التزاما آخر، ومقتضاه قيام المرقب العقاري بالعمل على تنظيم تحويل أو انتقال سلطة إدارة عناصر التجهيزات البنائية محل الضمان إلى الإدارة أو الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنائيات وذلك خلال مدة الضمان المشار إليها في المادة 62 الفقرة 1 عملا بنص الفقرة 2 من المادة 62 من 04¹/11.

2- ضمان حسن الإنجاز:

هو الالتزام الذي يكون من طرق المقاول المكلف بالإنجاز، وهو ضمان حسن الإنجاز حسب الطريقة المنفق عليها، وطبقا للشروط المذكورة والواردة في العقد، وخاصة طبقا لدفتر الشروط الخاصة في مقاولات البناء.

ويبقى هذا المقاول ضامنا لهذا لكل خلل لمدة سنة كاملة بشرط أن يشار إلى ذلك في محضر التسلم وأن يبيع به رب العمل المقاول المعني².

3- ضمان الأضرار والتهدم:

يقوم المرقي العقاري بضمان ما يحدث خلال عشر سنوات من هدم كلي أو جزئي فيما شيد من مباني، وتبدأ مدة العشر سنوات انطلاقا من تاريخ التسلم النهائي للعقار أو البنائية،

1- تنص المادة 62 من القانون 04/11 على: "يلتزم المرقب العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين إيداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البنائية المعينة و يعمل المرقب العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة أو الأشخاص المعنيين من طرفهم.

2- مصطفىوي عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقاري والزراعي كلية الحقوق، البلدية، 2001، ص 97.

ومدة العشر سنوات ماهي إلا اختبار لمتانة البناء وحسن تنفيذ الأشغال هذا ما نصت عليها المادة 554 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يضمن المهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم نشأ عن عيب في الأرض.¹

حيث شدد من مسؤوليتهم كما يظهر أيضا من خلال مدة العشر سنوات التي منحه الضمان التهدم وإذا انقضت مدة العشر سنوات دون المطالبة بالتعويض، سقط حق المقتني في الرجوع على المرقى العقاري إلا أنه من آثار كون هذه المدة ليست مدة تقادم أنه يجوز الإتفاق على إطالتها لكن يبطل كل شرط يراد منه إعفاء المرقى من الضمان أو الحد منه.

أ- وجوب رفع دعوى الضمان خلال 3 سنوات:

يجب على المقتني رفع دعوى الضمان ضد المرقى العقاري خلال 3 سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب ويسقط حقه وفقا للمادة 557 من ق.م.ج والتي تنص على أنه: "تتقدم دعوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء 3 سنوات من وقت حصول التهدم.²

المطلب الثاني: ضمانات المشتري (المقتني)

الفرع الأول: الإلتزام بدفع الثمن (بالنسبة للمستفيد).

محل الإلتزام الرئيسي للمشتري هو دفع الثمن³، ويشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها وإذا توفرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء في الزمان والمكان المحددين في العقد⁴.

1- نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، تتضمن ضمان المهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي.

2- نص المادة 557 من القانون المدني الجزائري، المتضمنه تقادم دعوى الضمان بإنقضاء 3 سنوات من وقت حصول التهدم.

3- حسين محمد، المرجع السابق ص 61 بدون معلومات.

4- رمضان ابو مسعود، منتوج العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 97.

وخلافا لما هو عليه في البيع العادي، خلافا للمشرع الفرنسي (البيع المؤجل) فإن الثمن في عقد البيع على التصاميم، يتم تحديده أو تقديره من قبل الاطراف في العقد يكون عبر دفعات، على أنه مجرد "سعر تقديري" وليس نهائي، وربما يرجع سبب الاختلاف بين القانونين الجزائري والفرنسي في أن القانون الفرنسي يرفض على الأطراف تحديد الثمن بدقة فيما يسمى "بالبيع المؤجل"، حيث أن المتعاقدان في فرنسا يلجا إلى إبرام عقود ابتدائية مما يسمح للبائع بالتعرف على الوضعية السوق، وتكاليف الإنجاز ويحدد على ضوءها بدقة إبرام عقد البيع النهائي¹.

وعليه فإن عقد البيع على التصاميم يتم الوفاء بالثمن وحسب التقدم في اشغال الإنجاز ذاته، فتنص المادة 38 من قانون 04-11 على أنه يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم².

فالتزام المشتري بدفع الثمن سواء في عقد البيع بناء على التصميم، وفي عقد البيع بالإيجار يتم بالتنسيق.

ومنه فقد ألزم المشرع المقتضي في عقد البيع بناء على التصاميم بدفع الثمن على شكل دفعات حسب تقدم أشغال الإنجاز، يحدد الثمن عادة حسب تكلفة الإنجاز بحيث يكون كقسط مستحق على كل جزء ثم إنجازه.

أولا : تقدير الثمن ومراجعته

تبني المشرع هذا الموقف في القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في نص المادة 18 منه، مع تدارك المشرع لبعض النقائص والانتقادات التي قد وجهت في ظل المرسوم التشريعي 03/93 وخاصة تلك المتعلقة بصيغة ضبط مراجعة الأسعار ونسبة مبلغ المراجعة، التي كانت تخضع لإدارة الأطراف ليتدارك ذلك في نص المادة 38 في الفقرة

1- بوجنان نسيم، المرجع السابق، ص 97.

2- أو محمد حياة، المرجع السابق، صص 120-121 بدون معلومات.

الثالثة من القانون 11/04 الذي يحدد نسبة المراجعة 20% كأقصى حد من السعر المتفق عليه في البداية¹.

وتعتبر هذه المادة بحق ضمانه حقيقية للمستفيد في مواجهة المرقى العقاري، بإعتباره دائما الطرف الضعيف في هذه العلاقة.

ثانيا: كيفية الدفع

لا يلتزم المشتري بدفع الثمن دفعة واحدة، سواء وقت إبرام العقد أو بعد انتهاء البناء، وإنما يلتزم بالدفع بصورة أقساط دورية تدفع على مراحل حسب تقدم الأشغال، فالتزام المستفيد بدفع الثمن هو التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن، وهذا حسب نص المادة 05.

من المرسوم التنفيذي 38-94، التي تنص على أن "يحدد ثمن البيع وكيفيات دفعه مع قيام ربط المشتري بالدفع الجزئية تبعا لمراحل تقدم الأشغال².

الفرع الثاني: التزام المشتري بتسلم المبيع

يقابل التزام البائع بتسليم المبيع، إلتزاما من طرف المشتري بتسلمه ويشترك معه في كثير من الأحكام نظرا للترابط الوثيق القابل بينهما³، ومنه فإن التزام المشتري بالتسليم في إطار عقد العقار عن التزامه بتسليم في البيوع العادية، من حيث أنه يتم بالاستيلاء الفعلي وحياسة المبيع حياسة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك⁴.

لم يتعرض المشرع الجزائري لمفهوم التسلم لا في القانون المدني، ولا في قانون رقم 11-04 حيث جاءت عبارة المادة 554 من القانون المدني الجزائري خالية من أي مفهوم للتسلم،

1-تنص المادة 38/3 العاملة بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الإقتصاد المشروع ولا يمكن أن تتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 بالمائة كحد أقصى من السعر.

2- مرسوم تنفيذي 58-94 مؤرخ في 07 مارس 1994، تعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم.

3- رحموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري (مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق) بجامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015، ص 23.

4- خليل احمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج4، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية بين عكنون، 2001، ص 20.

وإنما اقتصر¹ على تحديد وقت التسلم كتاريخ انطلاق مدة الضمان العشري، لكنه عرف الاستلام المؤقت في المادة 03 من قانون: "04/11 تم اعادة والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال".

كذلك فيما يخص عقد البيع بناء على التصاميم لم يتعرض المرسوم التنفيذي رقم 13-341 وقانون 04-11 لمفهوم التسليم.

ونجد المادة 13 من المرسوم التشريعي 03-93 الملتقى نصت على أنه: "الإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية..".

وفي القانون 04-11 إحتفظ بنفس المعنى في المادة 2-34 حيث نصت: "... يتم معقد البيع بناء على التصاميم المذكورة في الفقرة السابقة بمحضر بعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية".

ثانيا: زمان تسلّم المبيع

أن عدم وجود نصوص خاصة تبين زمان تسليم المبيع أو تسلمه في عقد البيع يقتضي الرجوع إلى النظرية العامة للحقوق الشخصية، وقد نصت الفقرة الأولى من المادة 334 من القانون المدني: على أنه يجب أن يتم الوفاء فورا بمجرد ترتب الإلتزام نهائيا في ذمة المدني، مالم يوجد اتفاق أو نص يقتضي بغير ذلك، وتطبيقا لذلك فإن زمان التسليم هو زمان التسلم والذي يتم فورا وبمجرد نشوء الإلتزام بالتسليم والحالات التي يؤجل أيضا تبعا له².

1- شروط التسلم:

يشترط التسلم المبيع توفر بعض الشروط، منها ما هو موضوعي، ومنها ما هو شكلي، حتى يكتمل كعمل قانوني لآثاره.

أ- الشروط الشكلية:

1- او محمد حياة، المرجع السابق، ص128.
2- المادة 334 من القانون المدني.

لقد نص المشرع على أن معانيه حياة المشتري وتسليم البائع لعقار يتم بحضور محضر يحرر حضورياً في نفس مكتب التوثيق لإثبات حيازة ملكية المشتري وتسليم البناية التي أنجزها البائع، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 1/4 من المرسوم المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية¹.

يعتبر هذا المحضر وثيقة يستكمل عقد البيع بناء على التصاميم بوسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار المبيع فقط وبالتالي فإن عدم تحرير المحضر لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع بناء على التصاميم².

ب- الشروط الموضوعية:

تتمثل الشروط الموضوعية في عنصرين هما إتمام البناء والمطابقة:

-إتمام البناء:

بما أن التسلم هو الوجه الثاني للتسليم فلا يمكن للمرقي في الترقية العقارية أن يلتزم المشتري بتسليم بناء لم ينتهي إنجازه³.

فممكن تم إتمام العمل وجد إلتزام على عاتق رب العمل باستلامه أما في الميعاد المتفق عليه أو في الميعاد الممكن لذلك بحسب الجاري في المعاملات.

-مطابقة البناء:

تعرف المطابقة على وثيقة رسمية بعد أن يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس البلدي أو من قبل الوالي وعليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية ومصالح التعمير والبناء وباستعمال واستغلال العقار الذي تم بناءه دون أي خطر على من يشغلونه.

1 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المرجع السابق.

2- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 95.

3- بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 170.

المبحث الثاني: المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزامات المرقى العقاري والعقوبات المفروضة عليه

المرقى العقاري يتعرض أثناء ممارسته لمهامه أو نشاطاته، لارتكاب بعض المخالفات أو التجاوزات المتعلقة بنشاطه، مما يستوجب فرض عقوبات تسلطها عليه جهات قضائية.

المطلب الأول: المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

تعرف المسؤولية الجزائية بأنها تحمل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى نص القانون كالقتل والسرقة وخيانة الأمانة أو الاختلاس وغيرها، وبالتالي فإن المسؤولية بوجه عام هي ارتكاب الشخص لعمل يعاقب عليه قانوناً نتيجة الإخلال بقاعدة قانونية معينة، وفي هذا الصدد نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق في قانون العقوبات إلى المسؤولية الجنائية للمرقى العقاري، وهي بذلك تخضع للأحكام العامة للمسؤولية الجزائية، وللأحكام الخاصة الواردة في قانون الترقية العقارية.

وعلى ذلك سيتم التمييز هنا بين أساس قيام المسؤولية الجزائية والعقوبات المفروضة على المرقى العقاري.

الفرع الأول: أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

يتطلب تحديد القواعد التي تحكم المسؤولية الجنائية للمرقى العقاري الرجوع إلى القواعد العامة لهذه المسؤولية، وبما أنها تقوم على القصد الجنائي أي اتجاه إرادة الشخص إلى ارتكاب عمل معين يسبب ضرر أو يلحق أذى بالغير، فإن هناك حالات يقوم فيها المرقى أو الأطراف المتدخلة في الترقية العقارية بأعمال لا يقصد من ورائها الأضرار بالغير، إلا أنه تقوم مسؤوليته على أساس الخطأ الجوهري¹.

الفرع الثاني: عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقى العقاري

1- محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر 2004، ص 223.

قد تطرأ على المشروع الذي يقوم به المرقى العقاري أسباب خارجة عن سيطرته تساهم في تكوين عيوب فيه، وليدفع المسؤولية التي وقعت على عاتقه يجب أن يثبت أن العيب الذي أصاب المشروع كأن سببه أجنبي خارج عن إرادته، وهذا ما يعرف بالقوة القاهرة وتدخل الغير.

أولاً: القوة القاهرة:

عبارة عن أمر مفاجئ، ويجب لاعتبار الحدث قوة القاهرة أن يكون توقعه ودفعه والتحرر منها أمراً مستحيلاً¹، حيث تكون عبارة عن أمر خارج عن إرادته وتؤدي إلى التهدم أو إحداث عيب كحصول هزة أرضية أو فيضان غير متوقع²، ويعفى المرقى العقاري بالضمان من المسؤولية العشرية بإثبات القوة القاهرة، التي تعني وقوع حادث لم يكن من الممكن توقعه وقت التعاقد واستحال دفعه. أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 48 من ق.ع.ج على أنه "لا عقوبة على من اضطرت له ارتكاب الجريمة قوة لا قوة له بدفعها". ولتتحقق القوة القاهرة يجب توفر عناصرها.

ثانياً: تدخل الغير

يعتبر تدخل الغير حالة من حالات إعفاء المرقى العقاري من المسؤولية وهناك حالتين:

1- تدخل الغير الأجنبي عن عملية التشييد:

يحدث نادراً أن يكون الغير الأجنبي عن عملية التشييد السبب في العيب أو الخلل الذي حدث بالبناء، إلا أن ذلك ليس مستحيلاً ففي حالات تشييد المباني يمكن أن يقوم هذا الغير بعملية حفر على أعماق كبيرة وبالقرب من أساسات المباني، واستخدام آلات ضخمة تتسبب في حدوث تصدعات في الأرض.

2- خطأ الغير المتصل بعملية التشييد:

1- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية د. طردار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 160.

2- وهي فتحة الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء (مذكرة ماجستير في القانون الخاص) فرع العقود والمسؤولية بكلية الحقوق بنعكنون، الجزائر، 2006-2007، ص 150.

يحدث في بعض الحالات أن يواصل مهندس مهمة مهندس آخر ترك عملية التشييد أو أبعد عنها، فيتعين عليه أن يراجع ويصحح أخطاء زميله السابق، وتبعاً لذلك فإنه مسؤول عن عيوب التصميمات التي وضعها المهندس السابق، لكن في حالة ما إذا كانت العملية قد وصلت إلى مرحلة لا يمكن للمهندس الجديد أن يكتشف ويتدارك الأخطاء فإنه لا يكون مسؤولاً عنها¹. وبناءً على هذا فإن المرقى العقاري لا يتحمل المسؤولية عن خطأ الغير إذا أثبت أن هذا الخطأ كان بفعل هذا الغير.

المطلب الثاني: العقوبات المفروضة على المرقى العقاري

لقد حرص المشرع الجزائري حرصاً شديداً على حماية المقتني بوجه عام والمستهله بوجه خاص في المجال العقاري، بحيث استحدث قواعد جزائية صارمة قد تصل إلى الحبس في حال إخلال العقاري بالتزاماته، وذلك لوضع حد للتجاوزات التي قد تسجل في هذا المجال². فيقتضي إثبات المسؤولية الجزائية في حق المرقى والتحري عن الجرائم التي سيتابع بها المرقى، وعليه وجب معاينة المخالفات من طرف أعوان مؤهلين لذلك، حتى يحال المرقى العقاري لتوقيع العقوبات الجزائية:

الفرع الأول: معاينة المخالفات

يعاين الموظفون المؤهلون قانوناً المخالفات المرتكبة في مجال نشاط الترقية العقارية ويثبتون ذلك في محاضر:

أولاً: الموظفون المؤهلون لمعاينة المخالفات:

تتم معاينة مخالفات نشاط الترقية العقارية من طرف الموظفين الذين حددتهم المادة 66 من قانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وهم:

1- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دون طبعة دار الفكر العربي، القاهرة، 1980، ص 352.

2- زرارة لخضر، المسؤولية للمرقى العقاري، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، ص 161.

1- ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

ونصت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم للأمر 12¹/15 على

الأشخاص الذين يتمتعون بصفة ضابط شركة قضائية:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- ضباط الدرك الوطني.
- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط الشركة للأمن الوطني.

▪ ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (03 سنوات) على الأقل الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

▪ الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث (03 سنوات) على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

▪ ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

2- المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى

التابعة لإدارة السكن والعمران المتمثلة في لجنة اعماد المرقى بين العقارين².

ثانيا: الإجراءات المعاينة

يقوم العون المؤهل بمعاينة المرتكبة من قبل المرقى العقاري وتحديد نوعها ما إذا كانت مخالفات تقصير وإهمال تستوجب عقوبات إدارية أم مخالفات عمدية تستهل عقوبات جزائية،

1- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية العدد 40،

الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية المؤرخة في 07 شوال عام 1436 الموافق 23 يوليو 2015 المعدل والمتهم بالأمر.

2- بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 242.

ومن بعدها يقوم العون بتحرير محضر شامل عنها يسرد فيها الوقائع بدقة بدون تصريحات المرقي المخالف، ويوقع كلامها على المحضر، وفي حالة امتناع المخالف عن التوقيع يعتمد بالمحضر إلى غاية إثبات العكس¹.

ويرسل المحضر في ظرف اثنان وسبعون ساعة (72) من تاريخ المعاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة في غضون سبعة (07) أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى الوالي المختص إقليميا².

ويكون لهذا المحضر قوة ثبوتية إلى غاية إثبات العكس بالكتابة أو شهادة الشهود سواء قام المخالف بالتوقيع على المحضر أم لا، وذلك طبقا للمادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية.

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية:

تضمن القانون 04/11 مجموعة من الأحكام الجزائية وكلها جنح³ وأحال إلى قانون العقوبات بموجب المادة 77 منه فيما يخص ممارسة مهنة مقننة قانونا دون ترخيص وبنحة النصب⁴.

أولا: بنحة عرض أملاك عقارية للبيع مخالفة لأحكام 27 إلى 29:

فتعاقب المادة 70 من قانون 04/11 بالحبس لمدة شهرين (02) إلى سنتين (02) والغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200000 دج) إلى مليوني دج (2000000 دج) على الأفعال التالية:

1- ينظر: المادتين 67 و68 من قانون 04/11.

2- ينظر: المادة 68 من قانون 04/11.

3 - جاء في المادة 05 من قانون العقوبات في تصنيف العقوبات ان العقوبات الاصلية في مواد الجنح في الحبس لمدة شهرين (02) على الأقل إلى خمس (05) سنوات ما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى، أي لأن يتجاوز الحد الاقصى فيها خمس (05) سنوات حبس، أو من يكون الحد الأدنى أقل من شهرين (02) حبس والحد الاقصى فيها يتجاوز الشهرين (02) حبس فتكون العبرة بالحد الاقصى في هاته الحالة، وكذا الغرامة التي تتجاوز العشرين ألف دج (20000) يوما يلاحظ في هذه المواد تجاوز الغرامة فيها هذا الحد وعليه فتصنف جنحا.

4- الماتين 143، 372 من قانون العقوبات.

- في حالة عدم إيداع مبلغ التسبيق المدفوع بمناسبة إبرام عقد حفظ الحق باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة¹.
 - في حالة إبرام عقد حفظ الحق أو عقد بيع بناء على التصميم في غير نموذجيهما المحددين عن طريق التنظيم².
 - في حالة إبرام عقد على التصاميم من طرف شخص لا يتمتع بصفة مرقي عقاري³.
- ثانياً: جنحة طلب أو قبول تسبيق قبل توقيع عقد بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق:

- فتعاقب المادة 71 بالحبس لمدة شهرين (02) إلى سنتين (02) والغرامة من مائتي ألف دينار جزائري (200000دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000000دج) على الأفعال التالية:
- في حالة طلب المرقي العقاري من المستفيد دفع تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.
 - في حالة قبول التسبيق أو الإيداع أو الاكتتاب أو السند التجاري قبل إبرام أحد العقدين.
 - وما يلاحظ في هذه المادة أنها تشددت مع المرقي العقاري لتصل إلى تجريم طلب التسبيقات ولو على فرض عدم قبضها، وذلك ضماناً من المشرع لممارسة المرقي العقاري لمهنته في إطار أخلاقيات كما هو منصوص عليها في دفتر الشروط النموذجي⁴.
 - في حالة إبرام عقد بيع بناء على التصاميم من طرف شخص لا يتمتع بصفة مرقي عقاري⁵.

1- ينظر: المادتين 56,27 من قانون 04/11.

2- ينظر: المادتين 28,27 من نفس القانون، وكذا المرسوم التنفيذي 431/13 المحدد النموذجي عقد حفظ الحق وعقد بيع بناء على التصاميم.

3- ينظر: المواد 4، 18 إلى 21 و 29 من قانون 04/11.

4- مرسوم تنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

5- ينظر: المواد 4، 18 إلى 21 و 29 من قانون 04/11، وعليه يمكن ان يرتكب هذه الجريمة كل شخص ابرم عقد بيع بناء على التصاميم دون حيازته لصفحة العقاري، وكذا كل مرقي عقاري لم يحز الاعتماد بعد، وقام بمباشرة مهنته.

ثالثا: جنحة عدم الإلتزام بالإعلام

يعاقب المرقى العقارى في حالة عدم إلتزامه بالإعلام بالغرامة من مائتي ألف دج (200000 دج) إلى مليوني (2000000 دج) كالتالى:

- عدم تبليغ نظام الملكية المشترط قبل تسليم البناية في الأجل القانونية.
- عدم إعلام المهلة بالبيانات والمعلومات المتعلقة بعقد الحق أو عقد بيع بناءا على التصاميم.

فيلتزم المرقى بالإعلام المستهله بأصل ملكية الأرض، ورقم السند العقارى، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء¹.

- عدم تبليغ المستهله المقتني بنظام الملكية المشتركة².

رابعا: جنحة عدم إكتتاب التأمينات والضمانات:

تعاقب المادة 74 بالحبس لمدة شهرين (02) إلى سنتين (02) والغرامة من مائتي ألف دج (200000 دج) إلى مليوني دج (2000000 دج) كل مرقى عقارى لم يتم باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة³.

- الإدلاء بمعلومات غير كاملة فيما يخص الوثائق أو العقود بمناسبة إبرام عقد حفظ الحق أو عقد بيع بناءا على التصاميم.

خامسا: جنحة ممارسة مهنة مرقى عقارى دون إعتماذ:

ولقد اعتمدت المادة 77 على أسلوب الإحالة إلى قانون العقوبات لما يقوم المرقى العقارى بالأفعال التالية:

1-ينظر: المادة30من نفس قانون04/11.

2-ينظر: المادة61، 72 من نفس القانونوكذا المادة29من المرسوم85/12 المحدد لدفتر الشروط النموذجي المتضمن التزامات ومسؤولية المرقى العقارى.

3-ينظر: المادة55من قانون04/11، وينظر كذلك: المادة30من المرسوم85/12.

▪ في حالة ممارسة المرقى العقاري للمهنة دون حوصله على الإعتماد دون أن يذر بالمستهلك ، فيعاقب بالحبس من ثلاثة (03) أشهر إلى سنتين (02) حبس بالغرامة من عشرين ألف دج (20000 دج) إلى مائة دج (100000 دج)¹.

أما إذا لجأ مرتكب الفعل إلى أساليب وطرق النصب فيعاقب بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وبالغرامة من عشرين ألف دج (20000 دج) إلى مائة ألف دج (100000 دج)².

1- تنص المادة 243 من قانون العقوبات على ان كل شخص يستعمل لقباً متصلاً بمهنة قانوناً أو بشهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير ان يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعد مرتكباً لجريمة يجزرها ويعاقب عليها القانون، وتصدر الإشارة للمهنة مرقى عقارى تعد مهنة منظمة قانوناً بالقانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

2- نصت المادة 372 من قانون العقوبات على انكل من توصل الى استلام أو تلقي اموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو اوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو ابراء من التزامات أو الى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان بالاجتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيها اما باستعمال أو صفقات أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بأحداث الامل في الفور باي شيء أو في وقوع حادث أو أي واقعة اخرى وهمية أو الخشية من وقوعها يعد مرتكباً لجريمة النصب.

خاتمة

من خلال خبرتنا في مجال الترقية العقارية باعتبارنا مرقي عقاري و دراستنا لموضوع النظام القانوني للمرقي العقاري ، نخلص إلى أن المجالات التي تمس البناء والتعمير مجالات واسعة ومعقدة مما يتطلب القيام بها توفر كفاءات وخبرات ، تشرف على مراحل إنجاز البناءات بمختلف مراحلها وصيغها على رأسها المرقي العقاري ، الذي عرف في السنوات الاخيرة اهتماما كبيرا من المشرع لدوره الكبير في حل مشكلة السكن ، والولوج في جميع صيغ السكن الموجودة في الجزائر .

وبعد تطرقنا لمختلف الجزئيات في بحثنا هذا توصلنا إلى النتائج التالية:

- العلاقة التي تربط بين المرقي العقاري والمستفيد (أي المقتني) تحكمها الإلتزامات الملقاة على عاتق كل واحد منهما يجب الوفاء بها.
- بإصدار القانون رقم 04/11 أعطى المشرع حماية لمقتني السكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقي العقاري ، في حقه لما قد يتعرض له من نصب واحتيال باعتباره يحتل مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما.
- بالنسبة الأفعال المجرمة تنقسم الي قسمين نوع الأول يتعلق بالأفعال المتعلقة بالاخلال بشروط ممارسة المهنة بدون اعتماد وعدم الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ،في الترقية العقارية ولعلى الهدف من التجريم من مخالفة شروط ممارسة المهنة ، هو وضع قانون اساسي يؤطر المهنة بعد ان كانت ممارستها دون أسس قانونية وتنظيمية، والقضاء على كل المشاريع الوهمية التي كان ضحيتها المقتني لسكن .
- أما النوع الثاني من الأفعال المجرمة تتمثل في جرائم المترتبة عن الإخلال بالالتزامات القانونية ، للمرقي وتتمثل في جرائم مباشرة مثل الاشغال دون ترخيص ، ومخالفة كيفية البيع والادلاء بمعلومات خاطئة أو كاذبة والهدف من هذا التجريم ، بإلزام المرقي بإستخراج جميع الوثائق الادارية الخاصة بالمشروع ومطابقة الاشغال لترخيص المتحصل عليه ، وضبط العلاقة بين المرقي العقاري بحسب العقد المبرم بينهما سواء عقد حفظ الحق او عقد بيع على التصاميم وجعلها من العقود النموذجية وحصر هذه العقود على المرقي العقاري فقط، اضافة الى معاقبة

كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو كاذبة ، أو غير كاملة في الوثائق والصفقات المتعلقة بالترقية العقارية وذلك من اجل حماية المقتني من التدليس والتضليل.

- وهناك جرائم مرتكبة عند مخالفة الإلتزامات التعاقدية وتنقسم الي قسمين ايضا ، جريمة المطالبة او القبول تسبيق أو ايداع او اکتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد ، وهذا ضمنا للمقتنين من التحايل وهذه من الجرائم التي عرفت انتشارا كبيرا قي السنوات الاخيرة ، وجريمة عدم الإلتزام بالإعلام بالمعلومات والبيانات المنصوص عليها في المادة 30 متن القانون 04/11 ، هذه المعلومات التي نتأكد على أساسها بملكية المرقى العقاري للوعاء العقاري ، كما احاط تنفيذ العقود العقارية بجريمة مخالفة اجال تحويل الملكية ، في عقد حفظ الحق وذلك حماية للمقتني من نقاعس المرقى العقاري، أو الإخلال بتنفيذ إلتزماته في المدة المحددة قانونا وجريمة عدم تبليغ بنظام الملكية المشتركة ، وهذا لظمان تسيير الامثل للملكية المشتركة .

- ومن العقوبات المقررة للجرائم المرتكبة تراوحت بين عقوبات سالبة للحرية ، تتضمن عقوبات الحبس والمخالفات التي يرتكبها المرقى العقاري ، في حالة مخالفة كيفيات البيع أو التحايل على المقتني لسكن ، بطلب ايداع تسبيق أو قبول تسيف أو الادلاء بمعلومات كاذبة، وكذلك ممارسة المهنة دون اعتماد قانوني أو عدم الانتساب لصندوف الكفالة المتبادلة لترقية العقارية ، فيتعرض للحبس وعقوبات متمثلة في الغرامات المالية جراء مخالفة المرقى العقاري لبعض التزاماته ، عند القيام بالاشغال دون ترخيص وعدم تبليغ نظام الملكية المشتركة ومخالفة اجال تحويل الملكية، وقد نص المشرع على عقوبة الحبس والعرامة معا في المخالفات الجسيمة.

- تتجلى الحماية التي منحها المشرع للمقتني أو المستفيد في العقوبات الجزائية ، التي نص عليها القانون رقم 04/11 الذي تصدي إلى مختلف صور التعدي والتجاوزات ، الممارسة ضد مصلحة مقتني السكنات والقوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، و الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و بالرغم من الإيجابيات المكرسة في قانون رقم 04/11

السالف الذكر، إلا أنه لا يخلو من بعض النقائص ، التي سنقدمها على شكل إقتراحات وتوصيات:

المقترحات والتوصيات:

- ضرورة التشديد في تطبيق أحكام القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصرامة ، و خاصة من ناحية التسيقات المالية بدون القيام بإبرام عقد التوثيقي مع المستفيد من أو المقتني.

- في ما يخص الشخص المعنوي في قانون 11-04 لم يتعرض المشرع في التزامات وجزاءات الى تلحق الشخص المعنوي ، الممارس لمهنة المرقي العقاري وهذا مايجعل المرقون العقاريون يمارسون نشاط الترقية العقارية ، في شكل شخص معنوي لتهرب من المسؤولية الجزائية.

- عدم اصدار النصوص التتضيمية والتطبيقية الأحكام القانون 11-04 ، مما جعله قانون غير فعال في بعض المواد بسبب عدم توضيح وسائل تطبيق هذا القانون، مما جر عليه من مخالفات جسيمة في مجال الترقية العقارية والهروب من الجزاء.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية

أ. قائمة المصادر

الأوامر:

1. الأمر 75-59 مؤرخ في 26 جويلية 1975، يتضمن التجاري، ج، ر عدد 01، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم.
2. الأمر 74-63 مؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج. ر عدد 49، صادرة بتاريخ 18 جوان 1974
3. الأمر 95-07 (مؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم بقانون 06-04 مؤرخ في 20 فيفري، 2006، ج ر عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006.

القوانين العادية:

4. القانون 90-17 لسنة 1990 مؤرخ في 26 فيفري 1990، معدل بقانون 91-76، الصادر بتاريخ 02 أوت 1991.
5. القانون 07-86 مؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، الصادرة بتاريخ 05 مارس 1986.
6. القانون 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
7. القانون 12-07 مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج. ر عدد 12، صادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.
8. القانون 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر عدد 37، صادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

المراسيم

9. المرسوم الرئاسي 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري، 1998، عدد 02، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.
10. المرسوم التنفيذي 07-119 مؤرخ في 23 ج ر، عدد 27، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2007، معدل ومتمم بموجب مرسوم تنفيذي 12/126 مؤرخ في 19 مارس 2012 ج ر عدد 17، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2012.
11. المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر عدد 25، صادرة بتاريخ 19 ماي 1991.
12. المرسوم التنفيذي 91-148 مؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج.ر عدد 25، صادرة بتاريخ 29 ماي 1991.
13. المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد النموذجي عقد حفظ الحق وعقد بيع بناء على التصاميم.
14. المرسوم التنفيذي 84-177، مؤرخ في 21-07-1984، يتضمن حل الديوان الوطني للسكن الترقوي العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج.ر عدد 30، صادرة بتاريخ 21 جويلية 1984.
15. المرسوم التنفيذي 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر عدد 11 صادرة بتاريخ 26 فيفري 2012.

16. المرسوم التنفيذي 85-12 مؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري, ج ر عد 11, الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2011.
17. المرسوم التنفيذي 94-58 مؤرخ في 07 مارس 1994, تعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم.
18. المرسوم التنفيذي 08-15 المحددة لقواعد مطابقة البناء وإتمام الإنجاز إشتراط ضرورة أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء والتعمير, فالإلتزام المرقي بمطابقة البناء هو إلتزام بتحقيق نتيجة.
19. المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993, العدد 14, الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993.
20. المرسوم 09-18 معدل ومتمم. وفيما يتعلق ببقية بشروط ممارسة مهنة الوكيل العقاري, انظر المواد من 06 إلى 10 من مرسوم 09-18.
- ب. قائمة المراجع:**
- الكتب**
21. بوستة إيمان, النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر (دراسة تحليلية), دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع, عين ميلة, 2011.
22. جميل الشراوي, شرح العقود المدنية: "البيع والمقايضة", طدار النهضة العربية, القاهرة, 1991.
23. خليل احمد حسن قداد, الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري, ج 4, د.ط, ديوان المطبوعات الجامعية بين عكنون, 2001.
24. رمضان ابو مسعود, منتوج العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة, الطبعة الثالثة, دار الجامعة الجديدة للنشر, مصر, 2003.

25. شافية بديعة، رخصة البناء أداء قانونية أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017.
26. طريباش مريم، محاضرة تحت عنوان: منازعات الترقية على ضوء القانون 04/11، وزارة العدل، مجلس قضاء برج بوعرييج، ملقاء بتاريخ 2018/03/27.
27. عباس الصراف، شرح عقد البيع في القانون المدني الكويتي - دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار البحوث العلمية، الكويت، 1975.
28. عبد الرزاق احمد السابع السنهوري، الوسط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المقالة والوكالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع، الطبعة الثالثة، منشورات البي الحقوقية، بيروت، 2009.
29. عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، ديوان دار النشر، 1987.
30. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.
31. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.
32. محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء، والمنشآت الثابتة، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980.
33. محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاول في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، 2004.
34. منصور مصطفى، عقد البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1957.

الرسائل والأطروحات:

35. بن تريعة مها، مسؤولية المراقبي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014
36. بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009
37. رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
38. قبلية الحبيب، قشرة سارة ايمان، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023.
39. زرارة لخضر، المسؤولية للمرقي العقاري، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
40. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني المرقي الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2004-2015.
41. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005-2006.
42. مصطفىاوي عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقاري والزراعي، كلية الحقوق، البلدية، 2001.
43. موهبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006-2007.
44. ويس فتحى، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2000.

ثانيا: باللغة الأجنبية

45. Daniel Thomassin, contrat de promotion immobilière, Droit de la construction, DALLOZ 2010-2011.
46. François Mangin, Le promoteur immobilier, définition extensive, petites affiches, N° 13, 1994.
47. G. Levebeur et G. Stefannidemas, Les sociétés de construction devant la loi pénale, Paris, 1992.
48. Jean Loup Montgray, Les biens immobiliers, Paris 1997.
49. Laure Scandoleru, Les Sociétés de Promotion Immobilière Face à La Crise, Mémoire de recherche Droit Immobilier privé et public, Université Aix-Marseille III, 2008-2009.
50. Lorenzo Roccaro, Le promoteur de fait, Mémoire pour le DEA, Droit immobilier Privé et Public, Université Aix-Marseille, 1998-1999
51. M'Hamed Sahraoui, profession promoteur immobilier, édition Sopiref Alger, 2008.
52. Marianne Faure-Abbad, Droit de la construction, contras et responsabilité des constructeurs, Gualino éditeur, 2007.
53. Michel Zavarro, La responsabilité des constructeurs, Litec, 2ème édition, 2007.
54. Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière, Dalloz, Paris 2004.
55. Topalov Christian, Les promoteurs immobiliers, contribution à l'analyse de la production capitaliste de logement en France, Paris 1984.

فهرس الموضوعات

أ	مقدمة
12	الفصل الأول: ماهية المرقى العقارى
13	المبحث الأول: نظرة عامة حول المرقى العقارى والمهنة التي يمارسها
13	المطلب الأول: مفهوم المرقى العقارى
14	الفرع الأول: تعريف المرقى العقارى
15	أولاً: التعريف الفقهي والقضائي للمرقى العقارى
15	1- التعريف الفقهي:
18	2- التعريف القضائي:
20	ثانياً: التعريف التشريعي للمرقى العقارى
26	الفرع الثانى: تمييز المرقى العقارى عن الأشخاص المماثلة له
26	أولاً: المرقى العقارى والمتدخلين الآخرين فى عملية البناء
26	1- تمييز المرقى العقارى عن المهندس المعمارى
28	2- تمييز المرقى العقارى عن المقاول:
30	ثانياً: المرقى العقارى وغير المتدخلين فى عملية البناء
30	1- تمييز المرقى العقارى عن الوكيل العقارى:
34	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للمرقى العقارى
34	أولاً: الطابع المدنى للمرقى العقارى
36	المطلب الثانى: شروط ممارسة مهنة الترقية العقارية
36	الفرع الأول: الشروط العامة لممارسة مهنة الترقية العقارية
36	أولاً: الأهلية
37	ثانياً: الحصول على الاعتماد
38	1- بالنسبة للشخص الطبيعى:

38	2-بالنسبة للشخص المعنوي:
39	أ-التسجيل في السجل التجاري:
39	ب-التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:
40	الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقي
40	أولاً: أن يتمتع المرقي العقاري المرقي العقاري بجميع حقوقه المدنية.
41	ثانياً: التسجيل في صندوق الضمان والكلفة المتبادلة
42	المبحث الثاني: المرقي العقاري في الترقية العقارية العام و الخاص
43	المطلب الأول: المرقي العقاري في الترقية العقارية العام
43	الفرع الأول: الجماعات المحلية
44	الفرع الثاني: دواوين الترقية والتسيير العقاري
46	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
47	الفرع الرابع: مؤسسة ترقية السكن العائلي:
49	المطلب الثاني: المرقي في الترقية العقارية الخاص
50	الفصل الثاني: مجال نشاط المرقي العقاري والمسؤولية الجزائية المترتبة على ذلك
51	المبحث الأول: إلتزامات المرقي العقاري والمسؤولية المترتبة عن الإخلال بها
51	المطلب الأول: إلتزامات العامة والخاصة للمرقي العقاري
51	الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية وانجاز البناء
52	أولاً: نقل الملكية:
52	ثانياً: الحقول التي تنتقل ملكيتها:
52	1-حالة البناية الجماعية:
53	2-حالة البناية الفردية:
53	ثالثاً: الإلتزام بإنجاز البناء

55	1-الإلتزام لإنجاز البناء في الأجل المتفق عليه:
55	2-مطابقة البناء لشروط العقد:
55	الفرع الثاني: الإلتزام بالتسليم والضمان
55	أولاً: الإلتزام بالتسليم
56	1-كيفية التسليم:
57	2-آجال التسليم:
57	ثانياً: الإلتزام بالضمان:
57	1-ضمان عدم التعرض والاستحقاق:
58	أ-ضمان التعرض الصادر عن البائع:
58	ب-ضمان التعرض الصادر عن الغير:
59	2-ضمان حسن الإنجاز:
59	3-ضمان الأضرار والتهدم:
60	أ-وجوب رفع دعوى الضمان خلال 3 سنوات:
60	المطلب الثاني: ضمانات المشتري (المقتني):
60	الفرع الأول: الإلتزام بدفع الثمن (بالنسبة للمستفيد):
61	أولاً: تقدير الثمن ومراجعته:
62	ثانياً: كيفية الدفع:
62	الفرع الثاني: إلتزام المشتري بتسلم المبيع:
63	ثانياً: زمان تسلّم المبيع:
63	1-شروط التسلم:
63	أ-الشروط الشكلية:
64	ب-الشروط الموضوعية:

المبحث الثاني: المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزامات المرقى العقارى والعقوبات المفروضة عليه.....	65
المطلب الأول: المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى.....	65
الفرع الأول: أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى.....	65
الفرع الثاني: عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقى العقارى.....	65
أولاً: القوة القاهرة:	66
ثانياً: تدخل الغير.....	66
المطلب الثاني: العقوبات المفروضة على المرقى العقارى.....	67
الفرع الأول: معاينة المخالفات.....	67
أولاً: الموظفون المؤهلون لمعاينة المخالفات:.....	67
ثانياً: الإجراءات المعاينة.....	68
الفرع الثاني: العقوبات الجزائية:.....	69
أولاً: جنحة عرض أملاك عقارية للبيع مخالفة لأحكام 27 إلى 29:.....	69
ثانياً: جنحة طلب أو قبول تسبيق قبل توقيع عقد بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق:.....	70
ثالثاً: جنحة عدم الإلتزام بالإعلام.....	71
رابعاً: جنحة عدم إكتتاب التأمينات والضمانات:.....	71
خامساً: جنحة ممارسة مهنة مرقى عقارى دون إعتقاد:.....	71
خاتمة.....	73
قائمة المصادر والمراجع.....	77
فهرس الموضوعات.....	84

ملخص:

إن مجال السكن وتطويره من اختصاص المرقى العقارى، حيث يترتب على المرقى جراء ذلك التزامات ومسؤولية من أجل حماية المقتنى لسكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقى العقارى في حقه، لما قد يتعرض له من نصب واحتيال باعباره يحتل مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما.

ولضبط العلاقة بين المرقى العقارى والمقتنى لبد من وجود لعقد مبرم بينهما سواء كان عقد حفظ الحق او عقد بيع على التصاميم، وتوجد افعال مجرمة تتمثل في جرائم المترتبة عن الإخلال بالالتزامات القانونية للمرقى، ومن العقوبات المقررة للجرائم المرتكبة تراوحت بين عقوبات سالبة للحرية، تتضمن عقوبات الحبس وعقوبات متمثلة في الغرامات المالية.

الكلمات المفتاحية: المرقى العقارى ، الترقية العقارية ، الالتزامات القانونية ، العلاقة

تعاقدية .

Abstract:

The field of housing and its development is the specialty of the real estate developer. As a result, the developer has obligations and responsibility in order to protect the purchaser of housing within the framework of real estate promotion from the possibility of the real estate developer's abuse of his rights, as he may be exposed to fraud and deception, given that he occupies a strong position in the contractual relationship between them.

In order to control the relationship between the real estate developer and the acquirer, there must be a contract concluded between them, whether it is a reservation contract or a contract to sell the designs. There are criminal acts represented in crimes resulting from breach of the legal obligations of the developer, and among the penalties prescribed for crimes committed range from penalties of deprivation of liberty, including penalties. Imprisonment and penalties including fines.

Key words: Real estate developer , Real estate promotion , Legal obligations , The relationship is contractual .