وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

المسؤولية القانونية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
هماز سندس

إشراف الدكتور:
عزاز مراد

اللجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ محاضر –أ–	مشرفا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر –أ–	مناقشا

السنـــة الجامعيـــة: 2023-2024

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

المسؤولية القانونية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
هماز سندس

إشراف الدكتور:
عزاز مراد

اللجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الوافي فيصل	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ محاضر –أ–	مشرفا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر –أ–	مناقشا

السنـــة الجامعيـــة: 2023-2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

ومن الناس من يعجبك قوله في الحياة الدنيا و يشهد الله على ما في قلبه وهو ألد الخصام(204) و إذا تولى سعى في الأرض ليفسد فيها و يهلك الحرث و النسل و الله لا يحب الفساد(205)

سورة البقرة الأية 204-205

شكر وتقدير

بسم الله و الصلاة و السلام على رسول الله اما بعد

اتوجه بجزيل الشكر و التقدير الى كل من ساعدني و اعانني من قريب او بعيد على انجاز هذا العمل

و نخص بالذكر الاستاذ المشرف "عزاز مراد"

وكل الزملاء و الاساتذة بالكلية الذين دعموني

كما اتقدم بالشكر الى ابي رحمه الله و امي العزيزة و اخوتي و اختي

و كل افراد العائلة خصيصا ابنة عمي " هماز روفيدة "

شكرا

الإهداء

لحمد لله و كفى و الصلاة على الحبيب المصطفى و اهله و من وفى اما بعد

الحمد لله الذي وفقني لتثمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية بمذكرتي هذه ثمرة الجهد و النجاح

بفضله تعالى مهداة الى قدوتي و صاحبة الفضل في تعليمي والدتي العزيزة

الى كل من كانوا عوني و سندي اخواتي الاعزاء حفظهما الله و ادامهما نورا لدربي

الى كل قسم القانون الخاص و دفعة 2024 قانون عقاري جامعة الشيخ العربي التبسي كلية الحقوق

الى كل من كان لهم اثر على حياتي و الى كل من احبهم قلبي و نسيهم قلمي الى هؤلاء جميعا

اهدي عملي المتواضع

قائمة المختصرات

ص	صفحة
ج.ر.ع	جريدة رسمية عدد
ط	طبعة
P	PAGE

مقدمة

مقدمة:

يعتبر قطاع السكن من أكثر الحاجات الإجتماعية حساسية في الوقت الحاضر، وتعتبر الجزائر من الدول التي تعاني من مشاكل السكن بسبب النمو السكاني، وتفاقم هذا الوضع مع مرور الوقت بسبب إرتفاع الطلب ومحدودية الإستخدام، فتولت مسؤولية الإنتاج والتمويل، وإستنادا إلى مبدأ "بدون سكن لائق، لا كرامة للمواطنين"، فإن السلطات العامة هي الجهة الوحيدة المتدخلة في سوق الإسكان من خلال إستخدام جميع الموارد المادية والبشرية المتاحة لتلبية الإحتياجات المتزايدة في قطاع الإسكان.

ولكن ورغم الجهود المالية التي تبذلها السلطات العامة، إلا أنها لم تنجح في تلبية إحتياجات المواطنين بسبب محدودية موارد الدولة ، ونظرا لهذا و مع التطور السياسة الإقتصادية للجزائر ونظام السوق الذي تعتمده، وعدم قدرتها على الإحتواء والتكيف مع هذا الوضع، أصدر المشرع المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالترقية العقارية كما أصدر القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ليلغي بذلك المرسوم التشريعي 03-93 ، إذ حدد المشرع ضمن هذا القانون إلتزامات ومسؤوليات الأطراف المشيدين، أو مقتنيين، وأعطت ضمانات وحماية أكبر للراغبين في إقتناء سكنات من المرقيين العقاريين وضع جزاءات في حالة الإخلال بالمسؤولية القانونية .

و عمومًا تشير المسؤولية إلى العواقب التي يتحمّلها الشخص عند خرقه لأحد القواعد القانونية، في حالة تجاوز الشخص لقواعد قانونية ملزمة، يُفرض عليه عقوبة وتُعرف هذه المسؤولية بالمسؤولية الجزائية، أما إذا تجاوز الشخص حدود الإتفاق أو القوانين الملزمة، تُنشأ المسؤولية المدنية، وفي هذا السياق، يتحمل المرقي العقاري المسؤولية الأساسية عن مشاريعه، بدءًا من الدراسات والبحوث وصولًا إلى التمويل وتنفيذ أعمال الإنشاء، وتنص تشريعات المرقي العقاري في الجزائر، وفقًا للقانون رقم 14-04 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية، على تحمُّل المرقي المسؤولية في حالة انتهاكه لأحكام هذا القانون، ويُعاقب على ذلك بالمسؤولية الجزائية والإدارية.

- **أهمية الموضوع :**

وما دفعنا لتطرق لهذا البحث شخصيا هو إبراز دور المرقي العقاري ومن أهم مسؤولياته القانونية من الأمر الذي يستدعي دراسة في هذا الموضوع نظرا لأهميته في ساحة القانونية، فقد كان إختيارنا لهذا الموضوع الأهمية النظرية والعملية بحيث تكمن الأهمية النظرية مهنة المرقي العقاري في كون أن المشرع الجزائري نظمها بداية من شروط الإلتحاق بالمهنة إلى غاية إقرار المسؤولية، في حالة تخلفه عن تنفيذ إلتزامه.

لما إعتبر المشرع المرقي العقاري طبقا للقانون 11-04 الشخص المؤهل للقيام بالنشاطات الترقية العقارية والأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط وجاء له إلتزامات وحقوق، وحمله المسؤولية في حالة المخالفة سواء المسؤولية مدنية، إدارية، جزائية.

- **أسباب إختيار الموضوع :**

كانت هناك عدة أسباب دفعتنا إلى إختيار الموضوع سواء ما يتعلق بأسباب الذاتية من خلال ميلنا إلى موضوعات القانون العقاري بشكل عام وموضوعنا بشكل خاص، أما من ناحية الأسباب الموضوعية فتتجلى في معرفة المسؤولية القانونية للمرقي العقاري.

- **أهداف الدراسة :**

وإنطلاقا من أهمية الموضوع ترمي دراستنا لهذا الموضوع إلى تحقيق الأهداف الأتية:

- تحديد مفهوم المرقي العقاري وتمييزه عن المعنى المشابهة له.
- التطرق إلى شروط الإلتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري الخاصة بالشخص الطبيعي والشخص المعنوي.
- تحديد المسؤولية المترتبة لمهنة المرقي العقاري متمثلة في المسؤولية الجزائية والمسؤولية الإدارية والمسؤولية المدنية

- **الصعوبات:**

من بين الصعوبات التي واجهتنا في إعداد المذكرة نذكر ما يلي :

- قلة المراجع المتخصصة المتعلقة بموضوع بحثنا هذا.
- عدم توفر ملاحق لدى جميع الموثقين

- **الإشكالية :**

وإنطلاقا مما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما هي المسؤوليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري في حالة إخلال المرقي العقاري بإلتزامه ؟ و ما مدى فعاليتها؟.

- **المنهج المتبع:**

والإجابة على هذه الإشكالية تم الإعتماد لدراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي باعتباره المنهج الملائم لمعالجة مثل هذا المواضيع التي تتطلب التحليل القانوني لمحتوى النصوص القانونية المنظمة لها بغرض وصف مضمونها وتبيان أهميتها.

- **الدراسات السابقة:**

فاطمة رابحي، طاوس ريمة رزقي، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الجزائر، 2017

محمد سالمي، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة تبسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021.

- **التصريح بالخطة:**

وبناء على مسبق إرتأينا أن نقسم هذا الموضوع إلى فصلين:

تناولنا في الفصل الأول الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري فقسمناه بدوره إلى مبحثين: المبحث الأول عالجنا فيه مفهوم المرقي العقاري والذي قسمناه إلى مطلبين، المطلب الأول تعريف المرقي العقاري أما المطلب الثاني أنواع المرقي العقاري بينما المبحث الثاني شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري الذي قسمناه بدوره إلى مطلبين، المطلب الأول تطرقنا فيه إلى الحصول على الاعتماد بينما المطلب الثاني حقوق والإلتزامات المرقي العقاري.

في حين تناولنا في فصل الثاني إلّى المسؤولية القانونية المترتبة على مهنة المرقي العقاري قسمناه بدوره إلى مبحثين : المبحث الأول عالجنا فيه المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري خصصنا المطلب الأول أركان المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري وأثارها، والمطلب الثاني التأمين على المسؤولية المدنية المهنية أما في المبحث الثاني فقد عالجنا فيه المسؤولية الجزائية والإدارية لمهنة المرقي العقاري في المطلب الأول المسؤولية الإدارية لمهنة المرقي العقاري بينما المطلب الثاني المسؤولية الجزائية لمهنة المرقي العقاري.

الفصل الأول:

الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري

يعد مجال الترقية العقارية من أهم المحاور الرئيسية في الدراسات القانونية المتعلقة بالإطار العقاري الحضري وذلك لإرتباطها بأدوات التعمير لاسيما بالمخططات والهيئات الإدارية والمالية المختلقة التي تساهم في تسيير مشاريع الترقية العقارية، بشكل عام وقد عكف المشرع على محاولة سند مجموعة من القوانين التي تضبط هذا المجال وكان آخرها القانون رقم 11-04 الذي حاول من تدارك الإشكالات والفراغات القانونية و وضع مجموعة من القواعد التي تمثل في مضمونها القواعد الأساسية لمهنة المرقي العقاري وتضبط العلاقة بينه وبين الفاعلين في مجال إدارة وتسيير المشروع العقاري لدعمهم هذه المهنة من ناحية التنظيم والرقابة فقد أستحدث بموجب هذا القانون المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتحديد الإلتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري وبالتالي من خلال هذا الفصل يتم التعرف على المفهوم الخاص بالمرقي العقاري وعليه سنتناول في هذا الفصل:

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري

المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري

يرتبط مصطلح المرقي العقاري أساسا بالنشاط الترقية العقارية فالشخص الذي يقوم بنشاط الترقية العقارية يعتبر "مرقي العقاري" وأمام تطورات الإقتصادية والتوجيهات الجديدة للدولة أصبح المرقي العقاري له أهمية كبيرة في مجال الترقية العقارية خاصة في تنفيذ برامج ومخططات الدولة السكنية وعليه قام المشرع بإصدار قانون جديد ينظم هذه المهنة وعلى خلفية النقائص الموجودة في القوانين السابقة خاصة في تحديد مفهوم المرقي العقاري جاء هذا القانون الجديد بتعريفه وبذلك سوف نتطرق لتعريف المرقي العقاري في المطلب الأول ثم انواع المرقي العقاري في المطلب الثاني و إبراز مهام المرقي العقاري في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري

يعد مرقيا عقاريا 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 أو تأهيل قصد بيعها، أو تأجيرها دون الإستعمال الخاص، غير أنه قبل هذا و ذاك نشير إلى أن مصطلح المرقي العقاري الذي أستعمله المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية الحالي، هو ترجمة حرفية للمصطلح الفرنسي "**promoteur immobilier**" بينما من الناحية اللغوية مصطلح مركب من كلمتين:

_ "**المرقي**": ويقصد بها الباعث، الرائد متعهد البناء.

_ "**العقاري**": نسبة إلى العقار و هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الارض و المنزل[1] .

أما من الناحية الاصطلاحية، فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم في إطار مهنته أو بصفة عرضية بإبرام عقود ترقية عقارية لصالح رب العمل، وقد يكون مقاولا أو مشيدا أو مهيأ للأوعية العقارية، كما أن الكلام على تعريف المرقي العقاري يجعلنا نتطرق إلى التعاريف الواردة في الفقه والقانون.

الفرع الأول: التعريف الفقهي للمرقي العقاري

أجمع الجميع من الفقهاء الفرنسيين على أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجميع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد البناء، والإشراف على جميع مراحل

[1] عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، دار الكتب العلمية بيروت، 2004، ص 364 .

عملية البناء لهذه السكنات مع الجميع، ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية وإدارية وقانونية، إلى غير التسليم المباني إلى أصحاب المشروع أو بيع مرحلة أخيرة كما عرف الأستاذان philippemalinvaud et pphilippejestaz بأنه هو العون الإقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها للشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية الحائزين على الملكية.[1]

كما يعرفه الاستاذ "**روجي سات ألاري**" بأنه "هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتعهد به أن يشيد عن طريق الغير عقارا أو قسم من عقار والذي يتولى تنظيم عملية التشييد وقيادتها على مستوى القانوني والمالي الإداري حتى نهايتها".[2]

أيضا بالرجوع إلى بعض القرارات التي جاءت لتعريف المرقي العقاري أوجدنا القرار الصادر عن مجلس باريس في "**12 جوان 1963**" الذي عرف المرقي العقاري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو إقتناع عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن يؤخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية.[3]

وبالرجوع على الفقه العربي فقد عرفه الأستاذ "**عبد الرزاق حسين**" بأنه " الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة بإسم رب العمل حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب"، وعرفه الأستاذ "**سمير عبد السميع الأودن**" بأنه الشخص الذي يلتزم ببناء العقار خلال مدة معينة أن يقوم بالبناء بنفسه أو عن طريق غيره وهذا الإلتزام يستمر بإنهاء عمليات البناء حتى إكتمال وجود العقار فعليا".[4]

---

[1]– شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015–2014 ص 23.

[2] –Mlinvaud(PH) et jestaz(PH).le Droit de la promotion immobiliere 5eme. Paris.Dallloz.1991, P 1

[3]– نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، 2002–2001 ص 36.

[4] سمير عبد السميع الأودن، تمليك العقارات، الطبعة 10، مكتبة الإشعاع الفنية مصر، سنة 2001، ص 21.

أما على مستوى الفقه الجزائري لم يحظى تعريف المرقي العقاري بالإهتمام الكافي إلا ان هناك بعض الأساتذة في القانون حاولوا تعريفه حيث عرفته الأستاذة "**بوستة إيمان**" "كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم بأخذ زمام الأمور والعناية الرئيسية من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو مهني أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو إستعمالها لتلبية حاجات خاصة.[1]

كما عرفته الأستاذة **مسكر سهام** " المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على إعتماد ومقيد في السجل التجاري للمرقين العقاريين الذين يمتلكون مؤهلات أو قدرات مالية كافية للمبادرة بمشاريع عقارية كبناء بناية أو بنايات أو جزء من البنايات الفردية أو الجماعية أو إعادة تهيئة أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بناءات تتطلب أحد هذه التدخلات أو التهيئة، أو تأهيل الشبكات قصد بيعها، قبل أو بعد إنجازها وإيجارها، ويترك مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عملية الإنجاز والأعمال التي تتطلبها تنفيذ أشغال البناء ومتابعة الإجراءات التقنية والإدارية والمالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته، ويتحمل المسؤولية المدنية، المهنية و المترتبة على عملية إنجاز البناية فهو عون إقتصادي مؤهل لممارسة كل الأعمال التجارية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية."[2]

ما يدرك على هذه التعريفات التي جاء بها الفقه أن المرقي العقاري له دور كبير في تنظيم وتعمير البنايات أو السكنات من خلال العمليات التي يقوم بها، كما نلاحظ أنها تميل إلى أن تكون إقتصادية أكثر منها قانونية، مع العلم أن مهنة المرقي العقاري أصبحت مهنة منظمة مثل المهن الأخرى، فالمرقي العقاري يقوم بتنظيم عملية الإنجاز للبنايات، كما يقوم بنشاط آخر هو العمل على توفير جميع الوسائل الضرورية لنجاح هذه العملية، لم يجد لها تهميش حيث تستلزم جوانب تقنية (وجوانب إدارية وقانونية وأخرى مالية).

الفرع الثاني: التعريف القانوني للمرقي العقاري

مصطلح المرقي العقاري ظهر في القانون رقم **11-04** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يعتبر المرقي العقاري الجهاز الأساسي لنشاط الترقية العقارية لهذا إهتم

[1] بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011، ص 21.

[2] مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم الادارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015 ص 26.

المشرع الجزائري بمهنة المرقي العقاري، وأختلفت التسميات التي كان يطلقها عليه في كل مرة، فطبقا للقانون رقم **07-86** المتعلق بالترقية العقارية[1] كان يسمى المكتتب، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم **93-03** المتعلق بالنشاط العقاري[2]، فكان يسمى المتعامل العقاري، ليستقر المشرع الجزائري على إسم المرقي العقاري بعد صدور القانون رقم **11-04** المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية[3].

بالنسبة للمرسوم التشريعي **93-03** و الذي ألغى بموجبه المشرع قانون **07-86**، فهو أول نص قانوني متعلق بالترقية العقارية، بينما نعود لظهور الترقية العقارية بشكل صريح سنة 1986 و هذا بصدور قانون **07-86**، حيث لم يأتي هذا القانون بتعريف المرقي العقاري، وإنما عرف نشاط الترقية العقارية على أنه " عبارة عن بناء عمارات تستعمل في السكن أساسا و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري"[4].

و المشار للمادة **02** كانت تنص على أنه "يشتمل النشاط العقاري على مجموع على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز و تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإنجاز أو تلبية حاجات خاصة"[5]. من الواضح أن نص هذه المادة غير دقيق يبرز منه أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع والإنجاز للإستعمال السكني و هي بمثابة نشاط عقاري، و هكذا بقي مصطلح المرقي العقاري غير واضح إلى أن صدر قانون **11-04** الذي فصل بين نشاط كل من المقاول و المرقي العقاري، حيث وضع المشرع تعريفا لكل منهما[6] .

---

[1] القانون رقم 07- 86 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر ع10، لسنة 1986.

[2] المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري،ج.ر ع 14 لسنة 1993.

[3] القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج.ر ع14 لسنة 2001.

[4] أنظر المادة 02 من القانون رقم 07-86 السابق ذكره.

[5] مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 17.

[6] نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة علوم، تخصص قانون، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2017-2018، ص28.

ونتطرق هنا إلى تعريف المرقي 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 و تأهيل الشبكة قصد بيعها أو تأجيرها".

الفرع الثالث: تمييز المرقي العقاري عن غيره من المهن المشابهة له

أولا: تمييز المرقي العقاري عن المهندس المعماري

يعرف المهندس المعماري بأنه "المهني الذي يعهد إليه وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه".[1]

ويعرف أيضا " هو الشخص الطبيعي المتميز بممتلكاته الذهنية و قدرته على الإبتكار والإبداع في التصميم ووضع الرسومات و الخرائط و المقايسات و تعيين الأبعاد و النسب و الإتجاهات، كل ذلك يتناسب ظروف البيئة و مقتضياتها، وأن تدخله في عملية البناء يكون بتكليف من المالك أو من يمثله قانونا و لحسابه،و أنه يجمع بين صفة الفنان و الفني و يمارس مهنة حرة غير تجارية"[2].

نظم المشرع مهنة المهندس المعماري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري.

من بين هذه التعاريف للمهندس المعماري فإنه يعتبر متدخل غير مباشر في نشاط الترقية العقارية بصفته ذو مهنة حرة، ويختلف عن المرقي العقاري فيما يلي:

- يقوم المهندس المعماري بوضع التصاميم والنماذج ويشرف على حسن تنفيذها أما المرقي العقاري فلا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من إختصاص المهندس المعماري.

_ المهندس المعماري مهنة حرة غير تجارية على خلاف المرقي العقاري الذي يعتبر تاجرا بنص القانون إلا في الحالات الإستثنائية المحددة على سبيل الحصر.

[1]- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 89.

[2] عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني دار المعارف،مصر،1987ص 414.

– المهندس المعماري يتدخل في عملية البناء بتكليف من المرقي العقاري أو المالك أو من يمثله قانونا ولحسابه أما بالنسبة للمرقي العقاري فهو الذي يتخذ زمام المبادرة والعناية بالمشاريع العقارية.

ثانيا: تمييز المرقي العقاري عن المقاول

المقاول هو الذي يتعهد باتفاق 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 بتشييد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات وذلك في مقابل الأجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.[2] ويمكن المقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه، كما يمكنه أن يرجع إلى أشخاص آخرين لإنجاز المشروع [3].

كما أن المقاول يتولى التنفيذ المادي للمشروع، الذي أتخذ المرقي العقاري في الترقية العقارية، للعناية الرئيسية لإنجازه فإن كان الشخص مقاولا، لا يمنع أن يكون مرقي في الترقية العقارية و هو ما يسمى "بالمرقي المقاول"[4].

المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري

من خلال التعاريف السابقة نستنتج أن المرقي قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، لأن الشخص الطبيعي لا يمكن أن يكون شخصا عاما، على عكس الشخص المعنوي يمكنه أن يكون شخص عام أو شخص خاص، إذا فإن المرقي العقاري نوعين، وهذا نسبة إلى طبيعة الأحكام والقواعد القانونية التي تنظم عملهم، يطلق على النوع الأول المرقي العقاري العام وهو ما سنتطرق إليه الفرع الأول، وعلى الثاني المرقي العقاري الخاص وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

---

[1] أنظر نص المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس االمعماري.

[2] محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2006، ص89.

[3] عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني، المرجع االمرجع السابق، ص، ص 420.421.

[4] –Philippe jestaz ,Philippe Malinvaud,Droit de la promotion immobiliere, dalloz , paris, 1988 , p 19.

الفرع الأول: المرقي العقاري العام

عموما هو أسبق في الوجود من المرقي العقاري الخاص كما سبق البيان، لأن المرقي العقاري العام كان في زمن ما هو المحتكر لنشاط الترقية العقارية، وكان يسمى في مضمون النصوص القانونية السابقة "بالمتعامل العام"، وهم أشخاص تحكمهم قواعد القانون العام ومن بينهم:

أولا: الجماعات المحلية الإقليمية

حيث كانت البلدية تشارك في إنشاء التعاونيات العقارية مع اشرافها التقني والممثل في إعداد وتحضير دفتر الشروط، فكانت تدعم من المجلس الشعبي الولائي لتنفيذ مخططاتها، وهذا الأخير بدوره المجلس الشعبي الولائي كان يساهم بشكل فعال في دعم الترقية العقارية من خلال ترقية برامج السكن الموجهة للإيجار ثم إنتقلت المحافظة العقارية فيما بعد إلى الوكالات العقارية التي محل الجماعات المحلية.

ثانيا: ديوان الترقية والتسيير العقاري (opgi)

هو مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي، كما تتمتع بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري، بعد أن حولت الطبيعة القانونية لها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147-91[1] المحدد لهذه الدواوين التي تمارس نشاطها عبر الوطن وكانت مهمة تجديد السياسة الوطنية في مجال الترقية السكنية الخاصة بالفئات الإجتماعية المحرومة من بين المهام المكلفة له، بالإضافة إلى العمل على ترميم وصيانة العقارات وتأجير المحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري والحرفي[2].

ثالثا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI

نشأت هذه المؤسسة بعد حل مؤسسات ترقية السكن العائلي "**EPLF**" والتي تعد هي الأخرى مؤسسات عمومية محلية، بهدف إتمام جميع العمليات الضرورية للحصول على مسكن فردي

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 25.

[2] بخوش إلهام، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 13، ص 291.

للعائلات، من خلال تنفيذ برنامج السكن، بما في ذلك صيغ بيع المساكن وإقتناء الأراضي اللازمة وتهيئتها، وكذلك تنفيذ برنامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن وتقسيمها بالتعاون مع الجمعيات المحلية. بالإضافة إلى ذلك، قامت هذه المؤسسات بتشكيل جمعيات وتعاونيات عقارية وتقديم الدعم الإداري والتقني لها.

بسبب عدم تحقيقها للأهداف التي كانت ترمي لها ، تم حل تلك المؤسسات ودمجها في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية. تُعتبر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مؤسسة عمومية اقتصادية تأسست من قبل مساهمات الدولة، تهدف إلى تلبية طلبات الأشخاص ذوي الدخل المتوسط في مجال السكن، والذين لا يتوافر لديهم شروط الحصول على السكن الإجتماعي الإيجاري او التساهمي.

رابعا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL

"L'Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement"

إختصارا "عدل"، هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي، تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي و تخضع في أعمالها التي تقوم إلى أحكام القانون التجاري، تم إحداثها بموجب المرسوم رقم 91-148[1].

من بين المهام التي تخضع بها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره مايلي:

أ- إنجاز السكنات في إطار برنامج الترقية العقارية.

ب- القضاء على البنايات العشوائية وإنشاء المدن الجديدة.

ج- ترميم الأبنية القديمة والمحافظة على التراث العقاري.

د- القيام بالمهام الأخرى[2] المتعلقة بالتطوير العقاري والسكنات وفقًا لأهدافها وتوجيهات الحكومة.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، الجريدة الرسمية عدد 25.

[2] بخوش إلهام، المرجع السابق، ص 291.

الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص

تعتبر الأفراد خواص سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين في شكل شركات تجارية يتولون مهاما متنوعة، بما في ذلك إدارة الأعمال و الإهتمام بنشاط الترقية العقارية، و من خلال التعريف الذي وضعه المشرع الجزائري للمرقي العقاري، يبدو أنه لا يوجد تمييز واضح بين المرقي العام و المرقي الخاص.

أولا: المرقي العقاري شخص طبيعي

يقصد بالشخص الطبيعي بأن الإنسان ككائن بشري، يتمتع بشخصية قانونية خلال فترة حياته، بداية من لحظة الولادة إلى غاية لحظة الوفاة. وتعتبر العلاقة بالآخرين عاملًا أساسيًا في منحه الشخصية القانونية. وفي هذا السياق، يسمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي بالحصول على صفة مرقي عقاري وفقًا لنص المادة 15-03 السالفة الذكر، بشرط أن يتوافر لديه شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، والتي تشمل الإعتماد والقيد في السجل التجاري، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وإلتزامه بالاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. ويشترط القانون أيضًا أن يكون للفرد الجنسية الجزائرية، وأن ممارسته لهذه المهنة تكون حصرية ومانعة لممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر[1].

ثانيا: المرقي العقاري الخاص شخص معنوي

يمكن أن يكون المرقي العقاري شخصًا معنويًا، أي إعتباري ويكون الشخص المعنوي مجموعة من الأشخاص الذين يتحدون للقيام بأنشطة مشتركة والتي تتضمن تملك أراضٍ محددة أو تجميع مجموعة من الأموال لتحقيق غرض معين، يخدم الصالح العام، مثل بناء مستشفى أو ملجأ. وفي هذه الحالة، ينشأ أحد الأشخاص يتمتع بشخصية قانونية تتولى المسؤولية عن العمليات المالية وتحديد الغرض الذي تعمل من أجله.

المطلب الثالث: مهام المرقي العقاري

تعتبر مهنة المرقي العقاري من المهن الحديثة في بلادنا مقارنة مع دول أخرى، كما يقصد بمهام المرقي العقاري مجموع النشاطات المعهودة إليه في إطار قانون الترقية العقارية،

[1] إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية،طبعة2008 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائري، ص 236.

بغرض البيع أو الإيجار، و من خلال أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أعتبر أنه مجال عمل، و يشمل هذا النشاط مجموعة من العمليات من أهمها: إنجاز البرامج السكنية، إقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء، تجديد أو إعادة تأهيل أو تدعيم البنايات.

لهذا إرتأينا دراسة وظائف المرقي العقاري التي تتمثل في مجموعة من المهام و الأعمال المساهمة في التهيئة و التجديد.

الفرع الأول: المهام الترقوية

وظيفة المرقي العقاري تتمثل في وضع الأرض للرأسمال و تسيير هذا الرأسمال في المشروعات، مما يؤدي إلى تحقيق أرباح تجعله مرموقا في السوق، بمعنى آخر، يتولى المرقي العقاري مسؤولية ضبط و إدارة المشروع بكامله. ومن خلال إمكانية الرأسمال المتاحة، يقوم المستثمر أو المالك بدعم المرقي العقاري وتقسيمه عبر عدة مراحل، بدءًا من إقتناء الأراضي اللازمة لتنفيذ المشروع، يتم ذلك من خلال إختيار المنطقة أو القطعة الأرضية التي تتناسب مع نوعية المشروع المرغوب في تنفيذه، سواء كان ذلك بناء سكن جماعي أو سكن فردي.

الفرع الثاني: المهام التقنية

يقوم المرقي العقاري بإبرام عقود مع المنفذين الذين يقومون بتنفيذ المشروع العقاري، سواء كانوا مقاولين أو مهندسين أو تقنيين وفنيين. يتضمن ذلك الحصول على الرخص الإدارية اللازمة للبناء أو التجزئة أو الهدم وغيرها من الرخص المطلوبة، بالإضافة إلى إبرام عقود لتوريد المواد والعمالة، وفي هذه الحالة، يتم اختيار أفضل المتخصصين في مجال البناء والتعمير[1]، أما في الميدان التقني في حال ظهور عيوب أو أضرار على هذه البنايات، يتحمل المرقي العقاري جزءًا من المسؤولية، ويجب أن يكون حذرًا ويشارك في الخبرات

[1] زكرياء زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية (مخبر السيادة الوطنية) كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المدية، العدد الأول، 2015ص 3.

والتحقق من الجودة أثناء عملية البناء، لا يمكن للمرقي العقاري أن يعترض بعدم معرفته بقواعد البناء التقنية كوسيلة لتجنب المسؤولية.

الفرع الثالث: المهام التمويلية

إن عملية التمويل تعتبر من المهام الأساسية في سياق ممارسة نشاط الترقية العقارية، حيث يتطلب من المرقيين العقاريين الخواص أن يحتووا على رأس مال مناسب للبدء في هذه العمليات، و مع ذلك، يلجأ بعض المرقيين العقاريين الخواص إلى عملية الإقتراض من البنوك و المؤسسات المالية لتمويل هذه المشاريع العقارية، بالإضافة إلى الإعتماد على الشركاء الماليين في تحقيق أهدافهم.

المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون الجديد و المراسيم التنفيذية له له مجموعة من الشروط الجديدة للإلتحاق بممارسة مهنة المرقي العقاري، تعتبر أكثر تنظيما بعد ما كانت هذه المهنة تمارس من بعض الأشخاص الذين لا يملكون الآليات اللازمة لتنشيط مجال الترقية العقارية، مما أدى إلى وقوع منازعات كثيرة و تعاملات غير نزيهة من بعض المرقيين العقاريين، و تتمثل في ضرورة الحصول على الإعتماد و القيد في السجل التجاري و التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الذي يترتب عليه إلزامية الإنخراط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في " **الترقية العقارية** " إذا سنتطرق إلى دراسة الحصول على الإعتماد في المطلب الأول، بينما إبراز صفة التاجر و التسجيل في جدول المرقيين المطلب الثاني، و حقوق و إلتزامات المرقي العقاري في المطلب الثالث.

المطلب الأول: الحصول على الإعتماد

الإعتماد هو القرار الذي يقضي بقبول دخول المرقي العقاري إلى المهنة من قبل السلطة الإدارية المختصة، وقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04 والمراسيم التنفيذية له مجموعة جديدة من الشروط، التي يجب توافرها للحصول على الإعتماد، بهدف تعزيز الرقابة على الممارسين لهذه المهنة نظرا لأهمية الدور المسند إليهم، وسنركز في الفرع الأول على شروط منح الإعتماد، بينما في الفرع الثاني نحرص على إجراءات منح الإعتماد.

الفرع الأول: شروط منح الاعتماد

لكي يحصل الشخص على الإعتماد اللازم لمزاولة مهنة المرقي العقاري، يتوجب عليه توفير الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 11-04، و تقديم طلبه الى الهيئة المختصة التي تنص على "يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على الإعتماد و مسجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في القانون"[1]، كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المتعلق بتحديد كيفيات ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول

[1] القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ج.ر ع14، 2011.

الوطني للمرقين العقاريين بأنه: "يتم تسليم إعتماد المرقي العقاري وفق الشروط المبينة أدناه من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة الإعتماد للترقية العقارية"[1].

و تنقسم هذه الشروط إلى شروط خاصة بالشخص الطبيعي (أولا) و شروط خاصة بالشخص المعنوي (ثانيا).

أولا: بالنسبة للشخص الطبيعي

- أن يكون سنة 25 على الأقل.
- أن يكون ذو جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة. [2]
- أن يثبت وجود كوارد مالية لإنجاز مشاريع عقارية.
- أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط العقاري، و ربط المشرع هذا النشاط بالحصول على شهادات عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو أي مجال آخر يسمح بالقيام بنشاط الترقية العقارية .
- أن تتوافر لديه محلات ذات الإستعمال التجاري الملائم يسمح بممارسة لائقة و معقولة للمهنة و تكون مجهزة بوسائل الإتصال، و بعد أن تتوفر كل هذه الشروط يتقدم المرقي العقاري بطلبه لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن[3].

ثانيا: بالنسبة للشخص المعنوي

- أن يكون الشخص المعنوي خاضع للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية مالية كافية لإنجاز مشروعه أو المشاريع العقارية.
- إثبات المدير العام أو مسير المؤسسين قانونا تتوفر فيها الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للشخص الطبيعي.

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 02-02-2012 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-13 المؤرخ في 26-02-2013 يحدد كيفيات ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ج،ر ع 13.

[2] المادة 20 من قانون 11-04، **مرجع سابق** .

[3] زكريا زيتوني، **مرجع سابق**، ص 19.

الفرع الثاني: إجراءات منح الاعتماد

هناك عدة إجراءات يجب التقيد بها سواء بالنسبة للشخص الطبيعي او الشخص المعنوي.

أولا: تقديم الإعتماد

يقدم طلب الإعتماد من قبل الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني للشخص المعنوي إلى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، وعندما يتم إكمال الملف بالشكل الكامل، يتم تسليم وصل الإستلام. و يجب أن يتم إرفاق الطلب بالوثائق التالية:

أ. بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج شهادة الميلاد رقم 12.
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (رقم 03) لا يزيد تاريخ صدورها عن 03 أشهر
- الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية.
- شهادة الجنسية و شهادة إقامة الطلب.
- دفتر الشروط المتعلقة بإلتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.[1]

ب. بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الاساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس و المدير العام أو المسير ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا.
- إثبات المدير العام أو مسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين. [2]

ثانيا: الجهة المختصة بالنظر في الطلب

دراسة الحصول على الاعتماد يكون من طرف لجنة عملا بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 و يكون ذلك على النحو التالي: " تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة إعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله تدعى في صلب النص لجنة و تتكون من:

---

[1] محمد سالمي، **المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة تبسة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،2021 ص20.

[2] محمد سالمي، **مرجع سابق** ، ص 21.

– ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية.
– ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
– ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
– ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
– المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثلة تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، و يمكن أن تستعين بأي شخص يمكنه بحكم إختصاصه مساعدتها في أشغالها"[1].

كما يعين أعضاء اللجنة بقرار من وزير المكلف بالسكن بناءا على إقتراح من السلطات ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، و في حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين يتم إستخلافه حسب الأشكال نفسها طبقا لنص المادة 15 من المرسوم رقم 12-84 و تتمثل مهام هذه اللجنة حسب نص المادة 16 من نفس المرسوم في:

– دراسة طلبات الإعتماد و الطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري و إبداء الرأي فيها.
– دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن و إبداء الرأي فيها.
– دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن المرقون العقاريون تطبيقا لأحكام المادة من القانون 11-04.

ثالثا: التحقيق الإداري

طلبات إعتماد المرقيين العقاريين يتم فحصها من قبل الجهات الإدارية المختصة، حيث تقوم مصالح الأمن المعنية بإجراء التحقيق الإداري اللازم. يتعين على هذه المصالح تقديم رأيها في غضون شهرين من تاريخ مراسلتها، خاصة فيما يتعلق بالمتابعة القضائية. كما يجب على الشخص الطبيعي الذي يطلب الإعتماد، أو ممثل الشخص المعنوي، أن يكون متمتعًا بحقوقه المدنية، وذلك بهدف الحفاظ على نزاهة هذه المهنة ومنع تسلل الأشخاص غير الكفؤين أو المحتالين[2].

[1] المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84 ، **مرجع سابق** .

[2] رتيبة بكاكرة، مريم حاج عمار، المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الوادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2018، ص 18.

المطلب الثاني: صفة التاجر و التسجيل في جدول المرقيين

كما هو الحال مع العديد من المهن الأخرى، فإن المشرع الجزائري قد وضع مجموعة من الشروط والإجراءات لمهنة المرقي العقاري، بهدف ضبط نشاط الترقية العقارية وتمكين السلطات المختصة من ممارسة رقابتها عليها، و يتم ذلك من خلال فرض مجموعة من الشروط والإجراءات على المترشحين لمهنة المرقي العقاري.

و عليه سنتناول في الفرع الأول التسجيل في السجل التجاري، بينما سنتناول في الفرع الثاني التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

الفرع الأول: التسجيل في السجل التجاري

السجل التجاري عبارة عن دفتر لكل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا صفحة يدون فيها البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص و نشاطهم تحت رقابة و إشراف الدولة و تظهر أهمية السجل التجاري في دعم الثقة و القضاء على أساليب الغش، و لتحقيق العلانية لتسهيل المعاملات التجارية بما توجده في نفوس المتعاملين من الثقة و الإطمئنان، و لذلك أخذت معظم التشريعات بنظام السجل التجاري و هذا لا يتم إلا عن طريق شهر المركز القانوني للتاجر و العناصر المختلفة التي يتألف منها نشاطه التجاري[1].

و نصت المادة 04 من القانون 11-04 في فقرتها الأولى على: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، و بالتالي إضفاء صفة التاجر على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية[2].

كما نصت المادة 19 و 20 من القانون التجاري على الأشخاص الملزمون بالقيد في السجل التجاري و يتحقق ذلك يتوفر شرطين[3]:

- فلا يلتزم بالقيد في السجل التجاري إلا التاجر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

[1] محمدبن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017، ص 40 .

[2] سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد06، العدد01، 2015، ص 188.

[3] الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 جويلية 1975 يتضمن القانون التجاري،ج.ر ع01 صادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975.

– إذا تعلق الأمر بالشخص الطبيعي تاجر يجب أن يمارس أعماله التاجرية على التراب الوطني أما اذا تعلق الأمر بالشخص المعنوي تاجر سواء من حيث الشكل أو الموضوع يجب أن يكون مقره في الجزائر أو يفتح بها مكتبا أو فرعا و أي مؤسسة و قد ألزمت المادة 04 فقرة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 97- 41 المتعلق بشرط القيد في السجل التجاري بنصها على إخضاع كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط يخضع قانونا للقيد في السجل التجاري[1].

كما تضيف المادة 21 من القانون التجاري بأن كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد مكتسبا لصفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها و يخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة مثل:

– مسك الدفاتر التجارية.

– الخضوع لنظام الإفلاس و التسوية القضائية[2].

و يترتب على القيد في السجل التجاري آثار و هي:

أ. إكتساب المرقي العقاري صفة التاجر:

عند توفر الشروط القانونية و الإجراءات المتعلقة بالسجل التجاري المرقم و المؤشر عليه من طرف المحكمة يتم منح المرقي العقاري مستخرج من السجل التجاري الذي يعد سندا رسميا، و منه يصبح مكتسبا لصفة التاجر، هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي أي الشركات التجارية فإن القيد في السجل التجاري يعد بمثابة ميلاد الشخصية المعنوية لها و متمتعا بالأهلية القانونية، أي ميلاد الشركة التجارية و إكتسابها صفة التاجر[3].

ب. الإلتزام بدفع الضرائب

يُلتزم التاجر بدفع الضرائب المستحقة وفقًا لنوع النشاط، ولكن يتمتع المرقي العقاري بإعفاء ضريبي وفقًا للقرار الوزاري المشترك رقم 02 المؤرخ في 11-04-1998، الذي يحدد نموذج دفتر الشروط بالإعفاء من الضريبة على الدخل والضريبة على أرباح الشركات

[1] المرسوم التنفيذي 97-41 مؤرخ في 18 يناير 1997 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ج.ر ع 05 صادر في 19 يناير 1997.

[2] فاطمة رابحي، طاوس ريمة رزقي، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الجزائر، 2017، ص 18.

[3] محمد بن عيسى، **مرجع سابق**، ص 42.

بالنسبة لأنشطة إنجاز السكنات الاجتماعية الإيجارية والترقوية الريفية، تم تعديل هذا القرار بواسطة القرار الوزاري المؤرخ في 14-11-2011، والذي يحدد الشروط التقنية والشروط المالية لإنجاز السكن الترقوي المدعم.

يشمل هذا التعديل تحديد سعر المتر الذي لا يتجاوز 40000 دج، مع إشتراط إحترام قواعد البناء والتعمير، وإستخراج شهادة المطابقة عند إكتمال الإنجاز وتسليم البناية للمشتري، مع الإشارة إلى تخفيض الرسم على القسيمة المضافة بنسبة 7٪ لعمليات تهيئة الأراضي وبناء المحلات ذات الطابع السكني، وبنسبة 17٪ للمحلات ذات الطابع التجاري والمهني والحرفي، مع الحق في الخصم.[1]

الفرع الثاني: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

نصت الفقرة الثانية من المادة 04 من القانون رقم 11-04 عل أنه: " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على إعتماد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون ."

حتي يتم تسجيل حائزي الإعتماد المقيمين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، و يفهم من ذلك أنه آخر إجراء يقوم به المرقي العقاري لممارسة المهنة، و هذا خلافا لما تقيد به المادة 23 من القانون 11-04 و الذي تجعل منه إجراء قبليا لمنح الاعتماد، و هو الأمر الذي يقتضي تعديل هذا النص بما يتوافق مع النصوص الأخرى، خاصة و أن هذا التسجيل لا يعتبر من بين الشروط المنصوص عليها لمنح الاعتماد.[2]

تم توضيح أن المرقين العقاريين الحائزين على الإعتماد يتم تسجيلهم في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، يتم إكتمال التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقي العقاري شهادة التسجيل، وتُعتبر هذه الشهادة

[1] محمد بن عيسى، **مرجع سابق**، ص 44.

[2] حبيب عمي، **الترقية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة ام البواقي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2020، ص 27.

ترخيصًا لممارسة المهنة، ويترتب عليها إنتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية[1].

و قد إشترطت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-84 ضرورة أن يظهر الجدول الوطني للمرقي العقاري بالنسبة لكل تسجيل مراجعة الإعتماد و كذا المعلومات الآتية:

- تعيين المرقي العقاري و مقره و رأسماله و رقم قيده في السجل التجاري و رقم تعريفه الضريبي و وثيقة بنك محل الوفاء.
- هوية و عنوان حائز أو حائزي رأس المال و كذا هوية و عنوان المسير.
- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري و المشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها و كذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها.
- التصريح بكل مشروع عقاري يبادره المرقي العقاري، و بهذه الطريقة يمكن بشكل أفضل ضبط عدد المرقين العقاريين القائمين بهذا النشاط و تحديد مسؤوليات كل واحد منهم في حالة أي إخلال بالنصوص القانونية[2].

و من خلال ما سبق فإن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من طرف الوزير المكلف بالسكن، و تعتبر هذه الشهادة بمثابة ترخيص للمرقيين، و يعتبر التسجيل وسيلة رقابة دائمة لدخول مهنة المرقي العقاري بالمشاريع العقارية والإجراءات الإدارية التي تعرض لها فهو رقابة مشددة التي جاء بها النظام القانوني للمرقي العقاري.[3]

المطلب الثالث: حقوق و إلتزامات المرقي العقاري

إن من أهم حقوق المرقي العقاري الحصول على المقابل المالي المتفق عليه في العقد المبرم بينه و بين المكتتب كما تناول القانون رقم 11-04، و النصوص التطبيقية له المرقي العقاري بجملة من الإلتزامات التي يجب على المرقي العقاري، أن يمثل لها و لهذا نتطرق في هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول حقوق المرقي العقاري، بينما الفرع الثاني إلتزامات المرقي العقاري.

---

[1] فوزية بوعتبة، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري، على ضوء أحدث التعديلات،مجلة المعيار،المجلد 06، العدد 02، 2015، ص121.

[2] لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات و أبحاث، المجلد 11، العدد2، 2019، ص 86.

[3]

الفرع الاول: حقوق المرقي العقاري

أولا: الحق في الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه

من بين الإلتزامات الرئيسية التي يتحملها المكتتب وصاحب حفظ الحق هو تسديد جميع المساهمات المالية التي تنطوي عليها الاتفاقية، سواء كانت متعلقة بالمسكن نفسه أو بتكاليف الإدارة والصيانة للعقار الذي يمتلكه، وتبقى المسؤولية كاملة إتجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته جيث يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي، لا يتجاوز عشرون بالمئة من السعر التقديري للعقار كما تم الإتفاق عليه بين الطرفين[1].

ثانيا: الحق في إبطال العقد

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت أثناء تنفيذ المشروع العقاري، في حالة عدم إحترام صاحب حفظ الحق لإلتزاماته، وذلك بعد إعطاء صاحب حفظ الحق فترة تنبيهية وفقًا للإجراءات المحددة، يجب أن تتضمن هذه الفترة إعتراضين، كل منهما لمدة شهر واحد، دون الحصول على رد في غضون ذلك الوقت. وفي حالة عدم الرد، يمكن للمرقي العقاري التبليغ عن طريق محضر قضائي لفسخ العقد[2].

في عقد البيع على التصاميم، في حالة عدم دفع المكتتب للتسديدات المستحقة عليه في الجلال المحددة، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. يتم فسخ العقد بموجب القانون إذا عجز المكتتب عن تسديد دفعتين متتاليتين بعد إعطائه اعتراضين، وتستمر مدة كل منهما خمسة عشر يومًا. في حالة عدم الرد على هذه الاعتراضات، يمكن للمرقي العقاري التبليغ عن طريق محضر قضائي لفسخ العقد[3].

الفرع الثاني: إلتزامات المرقي العقاري

تناول القانون رقم 11-04 و النصوص التطبيقية له المرقي العقاري بجملة من الإلتزامات التي يجب على المرقي العقاري أن يمثل لها أهمها: [4]

[1] المادة 52، من القانون 11-04.

[2] المادة 32، من نفس القانون.

[3] النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد11، العدد 04، 2019،ص 253.

[4]المرسوم التنفيذي رقم 12/85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية عدد 11

– الإلتزام بإثراء أخلاقيات المهنة من خلال العلاقة الوطيدة بين كل من المرقين العقارين و المقتنين في كل مراحل التعاقد و حتى مرحلة التسليم أين يوفي المرقي في النهاية بأثقل إلتزام له ليكون بذلك قد حقق أهداف المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري.

– الالتزام بإعداد العقود المتطلبة في كل العمليات التي تشملها الترقية العقارية (عقد البيع عقد البيع، بناء على التصاميم، عقد الايجار) حسب الأحكام التشريعية المعمول بها.

– الإلتزام بالضمان الكامل للأشغال.

– الإلتزام بتسليم العقار لصاحب حفظ الحق فور إنهائه.

و عليه فمن خلال هذه الإلتزامات التي نص عليها المشرع يكون قد أرسى قواعد و أحكام تسير عملية التعامل في العقار الحضري و تلبية عديد الإحتياجات السكنية للمواطنين.[1]

[1] بخوش إلهام، **مرجع سابق**، ص 291.

خلاصة الفصل

إن ممارسة مهنة المرقي العقاري تتطلب مجموعة من الشروط و المؤهلات اللازمة بالإضافة إلى وجوب توفر الموارد سواء كانت المادية أو التقنية كل هذا من أجل التحكم في عملية الترقية العقارية التي تتطلب تدخل العديد من المهنيين كالمهندسيين و المقاولين و التقنيين في ميدان البناء و التعمير و الملاحظة هنا أن كلا القوانين السابقين لم يحددا الشروط الواجب توفرها لإكتساب صفة المرقي العقاري و إنما اكتفينا إما بإعطاء الشكل المدني أو التجاري لهذه المهنة حيث أن هذه المهنة لم تنظم بشكل دقيق ربما لإهتمام المشرع أكثر بنوع النشاطات المقدمة في الترقية العقارية على حساب إعطاء قانون إطار ينظم مهنة المرقي العقاري غير أنه بصدور قانون 11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فقد سطر من بين أهدافه تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها الترقية العقارية و تدعيمها و تأسيسها إمتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

الفصل الثاني:

المسؤولية المترتبة لمهنة المرقي العقاري

يتعرض المرقي العقاري أثناء ممارسته لمهامه أو نشاطاته، لإرتكاب بعض المخالفات أو التجاوزات المتعلقة بنشاطه، مما يستوجب فرض عقوبات تسلطها الجهات المختصة حسب طبيعة المخالفة أو التجاوز المرتكب، سواء كانت جهات إدارية أو جهات قضائية، كما يراد بالمسؤولية القانونية إلى العواقب التي يتحمّلها الشخص عند خرقه لأحد القواعد القانونية، في حالة تجاوز الشخص لقواعد قانونية ملزمة، يُفرض عليه عقوبة وتُعرف هذه المسؤولية بالمسؤولية الجزائية، أما إذا تجاوز الشخص حدود الإتفاق أو القوانين الملزمة، تُنشأ المسؤولية المدنية، وفي حالة انتهاكه لأحكام القانون 11-04، يعاقب على ذلك بالمسؤولية الجزائية والإدارية.

المبحث الأول: المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم كل من ألحق ضررا بالغير بجبر هذا الضرر عن طريق ،تعويض يقدمه للمضرور، فالمسؤولية المدنية تعرف بلفظ الضرر والتعويض ويعرف الفقه والقضاء والتشريع عموما نوعين من المسؤولية المدنية تقوم الأولى بمناسبة عقد مبرم لم يقم أحد طرفيه بتنفيذ إلتزاماته أو نفذها بشكل سيء أو متأخر وهي ما تسمى بالمسؤولية العقدية، وتنشأ الثانية عند مخالفة الواجب العام المفروض على الكافة ومضمونه عدم إيذاء الآخرين أو إلحاق الضرر بهم أو ما يعبر عنه بعدم إرتكاب فعل غير مشروع يترتب عنه ضرر أو ما تسمى بالمسؤولية التقصيرية، والآراء المتعددة بخصوص المسؤولية المدنية ما إذا كانت تتميز بالوحدة وبالتالي مجال للتمييز بين نوعي المسؤولية التقصيرية والعقدية مادام أركانهما واحدة، أم بالثنائية نظرا للفوارق القائمة بينهما غير أن الفوارق بين المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية تبقى قائمة، وهناك من يرى هذه الفوارق لا تؤثر في وحدة المسؤولية المدنية وإنما تدل على ازدواجية في النظام القانوني فقط لذلك سوف نتطرق لمطلبين المطلب الأول نستعرض أركان المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري بينما في المطلب الثاني التأمين على المسؤولية المدنية.

المطلب الأول: أركان المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

يُعتبر التنظيم القانوني للإلتزامات المهنية للمرقي العقاري واسعًا جدًا، مما يُفرض عليه مسؤوليات كبيرة تجاه العملاء بشكل عام، في سياق المسؤولية المدنية المهنية، يُعتبر الخطأ كركن أساسي في بنية المسؤولية، حيث يتطلب تقديم دليل على وجود الخطأ، الضرر، والربط بينهما السببية، ومع ذلك، يُلاحظ أن الخطأ قد شهد تراجعًا كبيرًا في هذه المسؤولية، بينما توسع في مفهوم الضرر، مما يعكس تطور المفهوم القانوني حول المسؤولية المدنية المهنية، سنتناول في الفرع الأول من هذا المطلب بدراسة ركن الخطأ، بينما سنستكمل في الفرع الثاني دراسة ركني الضرر وعلاقة السببية.

الفرع الأول: الخطأ في ظل المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

تعاني المسؤولية المدنية من التبادل بين المسؤولية الشخصية والمسؤولية الموضوعية، حيث يتم التركيز عادةً على الخطأ فقط، سواء كانت مسؤولية إثباته واجبة أو مفترضة، ومع ذلك، كشفت الثورة الصناعية القائمة في عصرنا الحالي عن نقائص أساسية في نظام المسؤولية المدنية،

حيث بقي عدد كبير من الضحايا دون تعويض بسبب صعوبة إثبات خطأ المسؤولين. وهناك تحول نحو نظام جديد للمسؤولية المدنية، يُعرف بمصطلح "المسؤولية الموضوعية"، التي أصبحت وظيفة تعويضية[1].

و عليه يقدر الخطأ المهني للمرقي العقاري بالنظر إلى هذه الإلتزامات المهنية المفروضة عليه، فتقوم نتيجة ذلك مسؤوليته المدنية المهنية التقصيرية أو العقدية، و لذلك سنتناول كل من مسألة تقدير الخطأ، ثم الإخلال العقدي أو التقصيري بإعتبارهما شكلان للخطأ المهني المرتكب من طرف المرقي العقاري.

أولا: تقدير الخطأ المهني للمرقي العقاري

المسؤولية المهنية للمرقي العقاري تجد مكانها في كل إنتهاك لإلتزاماته المهنية المحددة في النصوص القانونية، وتظهر هذه المسؤولية عندما يسبب هذا الإنتهاك ضررًا للأطراف الأخرى المتعاقدة معه أو غير المتعاقدين. ينص التشريع الجزائري على تفريد مهنة المرقي العقاري بمسؤولية خاصة، وينظم هذا التشريع المسؤولية الخاصة للمرقي العقاري.

وعليه، يكون المرقي العقاري مخطئًا إذا لم يلتزم بالضوابط العلمية والفنية المعروفة في مجال مهنة الترقية العقارية التي يمارسها. يتعين عليه الإستفادة من التطورات العلمية لإبتكار وسائل جديدة للوقاية والأمان وضمانات أكبر لمشاريعه، ويجب عليه تطوير مهاراته المهنية ومواكبة التطورات في مجاله وتوسيع معرفته العلمية في مختلف المجالات ذات الصلة، لا يُسمح للمرقي العقاري بالإعتماد على إنعدام أو ضعف قدراته سواء على المستوى المالي أو الفني أو التقني أو العلمي، حيث يتحمل المسؤولية الرئيسية في إعداد وتنفيذ المشروع العقاري.

ثانيا: أشكال الخطأ المهني

إن الإلتزامات المهنية التي يُنظمها المشرع تفرض على المهني إحترامها والإلتزام بها دون الحاجة إلى الإشارة إليها في العقد، وبالتالي، فإن أي مخالفة لهذه الإلتزامات من جانب المهني تثير قواعد مسؤوليته التقصيرية بالإضافة إلى أحكام المسؤولية العقدية والمسؤولية المدنية بشكل عام، ويمكن أن تنجم هذه المسؤوليات عن نوعين من التصرفات أو الأفعال، الأول يتمثل في عدم تنفيذ العقد، والثاني يتمثل في إلحاق الضرر بالغير، وكلاهما يُعتبر فعلا غير مشروع يسبب ضررًا، ويتحمل المسؤول إلزاماً إما بتنفيذ الإلتزام إذا كان بمقدوره ذلك، أو بجبر الضرر

[1] علي فيلالي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، ط 03، موقع النشر، 2015، ص 36،38.

إذا كان غير قادر على تنفيذه، هناك مبدأ عام يحكم التمييز بين (المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية) ويُعرف عادة (بمبدأ عدم الجمع)، وهو ينص على أن المسؤولية التقصيرية لا يمكن أن تحكم العلاقات العقدية، حتى لو كان ذلك في مصلحة الضحية[1].

إن هذا القانون العام للمسؤولية المدنية يطبق على المسؤولية المدنية للمرقي العقاري إلا أن الأمر يتعلق هنا بنوع من الصرامة المرتبطة بصفته كمهني، ودارسة أشكال الخطأ المهني في كل من هذين النظامين تبين ذلك:

أ. الإخلال العقدي من طرف المرقي العقاري كخطأ مهني:

إذا كان الخطأ يعرف في المسؤولية التقصيرية بأنه النقص والتقصير في تنفيذ الإلتزام، فمن المفهوم إذن أن عدم تنفيذ الإلتزام العقدي يفسر على أنه خطأ إلا إذا أثبت المدين المخل وجود سبب أجنبي، لكن هذا الخطأ ما هو حينئذ سوى عدم التنفيذ للإلتزام المتفق عليه والذي هو في الحقيقة إخلالا أكثر مما هو خطأ للمدين المتعاقد.[2]

1. صور الإخلال العقدي الصادر من المرقي العقاري

قد يكون المرقي العقاري صاحب المشروع في عقد المقاولة المبرم بينه وبين المقاول، أو يكون المرقي نفسه المقاول، أو يتخذ صفة البائع، في كل حالة، يُقاس الإخلال العقدي بالنظر إلى العقد والإلتزامات المفروضة على المدين بموجب القانون أو الاجتهاد القضائي المعمول به في تلك العقود[3].

_ الإخلال العقدي للمرقي العقاري رب العمل:

إن المرقي العقاري يعتبر هو صاحب المشروع أو رب العمل إذا كان يقوم بالتشييد لحسابه، وهو بصفته هذه يعتبر مسؤولا في حالة إخلاله بمجموعة من الإلتزامات المفروضة عليه في هذا السياق.

***إن لم يقم بما هو ضروري لتنفيذ العمل:**

***إن لم يقم بدفع الأجر المستحق عن كل مرحلة**

– الإخلال العقدي للمرقي العقاري المقاول

---

[1] فيليب لوتورنو، ترجمة العيد سعادنة، المسؤولية المدنية المهنية، سلسلة القانون المدني، 2007، ص 15.

[2] المرجع السابق، ص20.

[3] المرجع سابق، ص12

ما دام المرقي العقاري يحمل صفة المقاول فإنه يكون مسؤولا في حالة إخلاله بالتزاماته العقدية في عدة حالات:

***بمناسبة اتخاذ العناية اللازمة لإنجاز المشروع**

***بمناسبة إنجاز المشروع العقاري**

_ الإخلال العقدي للمرقي العقاري البائع:

كثيرا ما يقوم المرقي العقاري بإنجاز المشاريع العقارية من أجل طرحها للبيع، عبر مختلف الصيغ إلا أن المرقي العقاري البائع لا يقتصر دوره على عملية البيع فقط، وإنما هو يبيع ما قام بتشييده، لذلك يعتبر بائعا مشيدا وهنا نجده يلتزم إتجاه المقتني بالإضافة إلى إلتزامه كبائع لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء بما يلتزم به المقاول اتجاهه كرب العمل، و عليه فإن المرقي العقاري ملزم بالتنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و كذا إنجاز أشغال المشروع العقاري[1].

2. درجات الإخلال العقدي الصادر من المرقي العقاري:

إن الإخلال بالإلتزام العقدي يتدرج بحسب خطورة الإخلال في حد ذاته، ومن ثمة فإن سلوك رب العائلة الجيد (المهني الجيد) يقيم وفقا لهذه الخطورة، فالخطأ الأكثر خطورة هو التدليس أو الغش في تنفيذ العقد وهو بمثابة الخطأ العمدي.

التدليس يتمثل في عملية عدم التنفيذ الواعي دون أن يكون للمدين بالضرورة نية للإيذاء أو الضرر غير المقصود، يمكن أن يظهر التدليس عندما يحاول المدين التهرب من إلتزاماته المعقودة أو يخاطر بالنتائج الضارة التي يمكن أن يسببها بفعله للمتعاقد معه. في هذه الحالات، يكون للمدين سوء النية، حيث ينتهك بوعي إلتزاماً تعاقدياً من خلال الاختباء أو الغش[2].

بالتأكيد، لا يُسمح للمرقي العقاري بالإعتماد على جهله بالعيوب الخفية التي قد تلحق بالبناية، يُفترض أن يكون المرقي العقاري على علم بتلك العيوب بناءً على دوره كمشرف رئيسي على عملية الإنجاز، وفي حالة عدم معرفته بتلك العيوب، يمكن إعتبارها سوء نية بما أنه كان ملزمًا بمعرفتها، ويُعتبر الخطأ الجسيم، الذي يأتي بعد الغش والتدليس، خطأً غير متعمدٍ ولكنه خطيرٌ

[1] المادة 17 من قانون 11-04 و المادة 24 من الملحق المتضمن دفتر الشروط المحدد لإلتزامات المرقي العقاري و مسؤولياته المهنية.

[2] فيليب لوتورنو، المرجع السابق، ص 23.

وجادٌ يتطلب الإنتباه ، ولكنه لا يظهر نية أو قصدًا للإيذاء. بالتالي، يُعتبر سوء التصرف في هذه الحالة بمعنى أن الإلتزام الذي لم يُنفذ بطريقة صحيحة يتسم بطابع أساسي.

ب. الخطأ التقصيري للمرقي العقاري كخطأ مهني

تنص المادة 124 من القانون المدني على أن "كل فعل يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

صحيح، هناك تباين في تحديد معنى الخطأ بين الفقهاء وفق النظريات الكلاسيكية والحديثة. وفقًا للنظرية الكلاسيكية، يُعتبر الخطأ كل إخلال بالتزام سابق ناشئ عن العقد أو القانون أو قواعد الأخلاق أو بأي واجب كان بالإمكان معرفته ومراعاته، ويُنظر له عادة على أنه انحراف عن السلوك المألوف. أما النظرية الحديثة، فتركز على الخطأ الموضوعي، حيث يُعتبر الانحراف في السلوك أو الإخلال بالواجبات المفروضة بموجب القوانين دون النظر إلى نية الفاعل، ويُؤكد أن الضحية يجب حمايتها من التصرفات غير المسؤولة وأنها يجب أن تحصل على تعويض بغض النظر عن سلوك الفاعل[1].

في القانون الجزائري، ينطبق مبدأ المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري في مختلف الظروف، وذلك حتى في حال عدم توفر شروط المسؤولية العقدية. ووفقاً لمبدأ عدم الخيرة، فإن المسؤولية التقصيرية تطبق بالضرورة في حال عدم وجود المسؤولية العقدية.

الفرع الثاني: الضرر وعلاقة السببية في ظل المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

صحيح، المسؤولية المدنية تنشأ من أجل إصلاح وتعويض الأضرار التي تصيب الغير، ولا يوجد مسؤولية مدنية إذا لم يكن هناك ضرر، وبالنسبة لوجود الخطأ، فإن وجوده من جانب الشخص المراد مساءلته وإلحاق الضرر بالمضرور لا يكفي لقيام المسؤولية المدنية، بل يجب أيضًا وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر.

لذا، لقيام المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري بشقيها العقدي والتقصيري، يجب أن يتوافر عدة عناصر، يجب أولاً وجود ضرر تكون عليه مسؤولية تعويض، ثم يجب وجود خطأ من قبل المرقي العقاري، وأخيرًا يجب وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر الذي لحق بالغير.

أولا: الضرر

[1] علي فيلالي، المرجع السابق، ص ص 57،59.

يعد الضرر شرطا لقيام كل من المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية، ولم يفصل المشرع الجزائري في شرط الضرر في المسؤولية العقدية كتفصيله له في المسؤولية التقصيرية، ومرد ذلك هو تنوع العقود وتعدد الأضرار فيها، والضرر كركن لقيام المسؤولية المدنية يتطلب تحديد مفهومه وأنواعه وشروطه، وهو ما سنبينه في إطار المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري.

أ. مفهوم الضرر:

يعبر الضرر عن مصلحة المضرور عند رفع دعوى التعويض ولهذا يعرف بأنه إخلال بمصلحة مشروعة قد تكون مادية ترتبط بحق من حقوق المضرور أو معنوية تمس بمشاعره أو عواطفه أو في شرفه أو عقيدته،[1] أو أنه الأذى الذي يصيب الشخص من جراء المساس بحق من حقوقه أو بمصلحة مشروعة.

ب. مظاهر الضرر:

يتمثل الضرر التقليدي نوعين هما الضرر المادي والضرر المعنوي، إلا أنه ظهرت حديثا أنواع جديدة وبإعتبار نشاط الترقية العقارية مرتبطا، من الأضرار الأخرى كالضرر الجسماني والضرر البيئي.[2]

وبإعتبار نشاط الترقية العقارية مرتبطا، بعمليات البناء فيه يعرف مظاهر لكل هذه الأنواع من الضرر التي تتسم بالجسامة، وهو ما جعل المشرع يلزم كل المتدخلين في عمليات البناء بإكتتاب تأمين إجباري لتغطية مسؤوليتهم المدنية المهنية.[3]

ج. شروط الضرر القابل للتعويض :

ليس كل ضرر يقبل التعويض وإنما يشترط لإستحقاق التعويض عن الضرر أن يكون هذا الأخير مشروعا ومؤكدا ومباشرا ومتوقعا.

. أن يمس الضرر بمصلحة مشروعة للمضرور.

. أن يكون الضرر محققا.

. أن يكون الضرر مباشرا.

---

[1] علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ط 02، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 1993ص162.

[2] علي فيلالي، المرجع السابق، ص 278.

[3] أنظر المادة 175 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات معدل متمم، والمادة 02 من المرسوم 95-414 المتعلق بإلزامية التامين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية المشار.

. أن يكون الضرر متوقعا .

ثانيا: علاقة السببية

لا تقوم المسؤولية المدنية إلا بوجود رابطة سببية بين الضرر والفعل، أي السلوك أو التصرف المسبب للضرر. إذا وقع الضرر دون وجود إخلال، سواء في نظام المسؤولية العقدية أو نظام المسؤولية التقصيرية، أو إذا وقع الإخلال دون أن يحدث ضرر، فإن علاقة السببية تكون منعدمة، وبالتالي لا يستحق المتضرر التعويض[1].

يقصد بعلاقة السببية إذن الصلة المباشرة بين فعل المسؤول والضرر اللاحق بالمضرور وكثيرا ما يكون الضرر ناجما عن عدة أسباب، فلهذا لقي هذا الركن من أركان المسؤولية المدنية جدلا فقهيا واسعا في تحديد السبب الذي أدى إلى حدوث الضرر، وهناك نظريتان مهمتان في هذا السياق هما نظرية تعادل الأسباب ونظرية السبب المنتج، وهذه الأخيرة هي التي أخذ المشرع الجزائري طبقا لنص المادتين 124، 125 من القانون المدني. في حالة خاصة من حالات الضرر والمتمثلة في تهدم البناية أو جزء منها بعد التسليم النهائي للمشروع، فإنه يترتب ما يعرف بالمسؤولية العشرية للمرقي العقاري إتجاه المقتنين والغير، وهي مسؤولية تضامنية بينه وبين بقية المتدخلين في العملية بقوة القانون[2] لكن في حالة حدوث أضرار أو حدوث تهدم للبناء أو لجزء منه في فترة الإنجاز فإنه لا يمكن تطبيق خاصية للتضامن في مسؤولية المرقي العقاري المدنية في جانبها العقدي، ذلك أنه إذا كان التضامن مفترض في نظام المسؤولية التقصيرية[3]، فإنه عكس ذلك في نظام المسؤولية العقدية عملا بنص المادة 217 من القانون المدني التي تقضي بأن " التضامن بين الدائنين أو المدينين لا يفترض وإنما يكون بناء على إتفاق أو نص في القانون " فمثلا بالنسبة لتضرر المقتني نتيجة التأخر في التسليم في المثال أعلاه فإن المرقي العقاري يتحمل لوحده مسؤوليته العقدية إتجاه المقتني ولذلك يتعين على المرقي العقاري بإعتباره رب عمل توقع هذه الأضرار وبالتالي تضمينا في

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل،1990، ص775.

[2] تنص المادة 30 من دفتر الشروط النموذجي المحدد بموجب مرسوم 12-85" **يلتزم المرقي العقاري خلال عشر سنوات، بمسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه و المقاوليين الفرعيين، وكل متدخل آخر، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس**".

[3] أنظر المادة 126 و المادة 127 من القانون المدني .

عقد المقاولة وتحديدي مدى التعويض عنها تضمينها ولما الإتفاق على خاصية التضامن بينه وبين بقية الأطراف.

المطلب الثاني: التأمين على المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري

يُقصد بالتأمين عن المسؤولية المدنية ذلك العقد الذي يضمن المؤمن عليه تغطية الأضرار التي قد تحدث نتيجة للدعاوى الموجهة من الغير ضده، في هذا النوع من التأمين، يتم تغطية الضرر الذي ينشأ عن دين يتحمله المؤمن عليه نتيجة لتحقق مسؤوليته العقدية أو التقصيرية، وليس له صلة مباشرة بالأموال كما هو الحال في التأمين على الأشياء،[1] ونظام التأمين عن المسؤولية في مجال البناء ليس اختياريا،بل هو نظام إجباري في القانون الجزائري، و نظام التأمين عن المسؤولية في مجال البناء ليس إختياريا، بل هو نظام إجباري في القانون الجزائري، يتعلق بالنظام العام و لا يجوز الإتفاق على إستبعاده أو الحد من أحكامه.

و يغطي التأمين المسؤولية المدنية المهنية التي يمكن أن تنجز من الدراسات و التصاميم في الهندسة المعمارية و الدراسات و التصورات الهندسية و تنفيذ الأشغال، إلا أنه تبقى هناك بعض الأخطار التي في مجال البناء و تسبب أضرارا لا تقل أهمية عن تلك التي يغطيها التأمين عن المسؤولية المدنية المهنية، و التي بالرغم من عدم إلزاميتها فضلنا الإشارة إليها في إطار ما يعرف بالتأمين عن الأخطار، و لهذا سنتناول في الفرع الأول التأمين على أخطار البناء أو التركيب، بينما الفرع الثاني تأمين الأخطار في الورشة.

الفرع الأول: التأمين عن أخطار البناء أو التركيب

إن نظام التأمين عن الأخطار هو نظام اختياري، إلا أن طبيعة النشاط في قطاع البناء تجعل اللجوء إليه بصفة آلية ومكثفة، حيث أن شركات التأمين تقترح على المتعاملين جملة متنوعة من التأمينات من بينها التأمين عن أخطار البناء أو التركيب :

– ضمانات ما قبل الاستلام المؤقت عن الأضرار أو التلف الذي يقع على أموال المؤمن الموجودة في الورشة مثل مواد البناء المخصصة لإنجاز المشروع، العتاد وكل تجهيز موجود في الورشة ومستعمل في البناء.

[1] موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ، عقد بيع العقار في طور الإنجاز،أطروحة دكتوراة في القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2015 ،ص 209.

– ضمانات ما بعد التسليم المؤقت أو مرحلة الصيانة، وتنصب على مسؤولية المؤمن له من إتلاف مادي للأموال المؤمنة أو الأضرار التي تلحق بها أثناء مرحلة الصيانة.

ويبدأ الضمان بالنسبة لمرحلة ما قبل التسليم المؤقت على الأموال المؤمنة مباشرة بعد إنزالها في الورشة، وينتهي مباشرة بعد مرحلة التجارب أو عند الاستلام المؤقت من طرف صاحب العمل، مع مراعاة الشروط الخاصة التي ينص عليها العقد ،أما الضمان الذي يسري في مرحلة ما بعد التسليم المؤقت فإن مدة سريانه تبدأ مباشرة بعد مدة ضمان ما قبل الاستلام المؤقت وتنتهي حسب الشروط الخاصة المتفق عليها لا يتجاوز مبلغ الضمان في كل الأحوال القيمة المصرح بها في عقد التأمين.

الفرع الثاني: تأمين الأخطار في الورشة

في التأمين عن المسؤولية المدنية، يتمثل الغرض في تغطية الأخطار التي يمكن للمؤمن عليه أن يضعها بين يدي المؤمن له وفقاً للشروط المحددة في عقد التأمين، يشمل ذلك إلتزامات المؤمن له بالمحافظة على المباني أو العقارات أو الأماكن المأمونة، والتي قد تكون جزءاً من الإتفاقيات والشروط المحددة في عقد التأمين، وأدوات العمل ومواد البناء، التصريح بالحوادث في الوقت المناسب، إتخاذ التدابير اللازمة لحماية ما تبقى من الأشياء التي أصابها التلف الجزئي، مع إمكانية الرقابة والمعاينة في الورشة من قبل المؤمن، التزام المؤمن بالتعويض عند حدوث الضرر.[1]

[1] أحمد دغيش، الضمانات الخاصة في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي النهائي للمشروع، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، واقع و آفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012ص ص88،89 ، مداخلة متوفرة على الموقع الإلكتروني: www.univ-ouargla.dz

المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية والجزائية لمهنة المرقي العقاري

تميزت كل أحكام الترقية العقارية سابقا بأنها قواعد تنظيمية إدارية غير رادعة و إن كانت القوانين و المراسيم في هذا المجال تتضمن عبارة يجب التي تفيد الإلزام ، إلا أنها جاءت خالية من الجزاء معظمها، بإستثناء بعض الحالات على قانون العقوبات، لكن مع صدور قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية فأحدث إطار قانوني خاص بفئة المرقبين من خلال ضبط هذه المهنة من ناحية التأسيس و التنظيم من جهة الجهاز الرقابي، و أصبح قانون خاص له مسؤوليات ذات طابع إداري و آخر جزائي، و من هذا المنبر نقسم المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول المسؤولية الإدارية ثم المسؤولية الجزائية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: حالات سحب الاعتماد

تتم متابعة نشاطات المرقي العقاري الخاص، من قبل الوزير المكلف بالسكن والعمران الذي له صلاحية سحب الاعتماد منه بصفة مؤقت أو نهائية في حالات ثبوت مخالفته لإلتزاماته طبقا لأحكام المادة 64 من القانون السالف الذكر[1] بحيث تتنوع العقوبة الإدارية طبقا هذه لنص هذه المادة من سحب مؤقت إلى نهائي وتلقائي، و هذا ما سنأتي على تفصيله.

الفرع الأول: السحب المؤقت

إن السحب المؤقت لإعتماد المرقي العقاري يعتبر عقوبة مشددة، لأن المشرع لم ينص على عقوبات إدارية أخف كتوجيه إنذار لتحذير المرقي العقاري الخاص حتى لا يعيد مخالفة قبل توقيع هذه العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات، أو حرمانه من بعض الإمتيازات الممنوحة له، بالمقابل يعتبر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر كما جاء في نص المادة 64 أخف مقارنة بالسحب النهائي.

إن المرقي العقاري قد يتعرض لسحب الاعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز ستة اشهر في كما نصت عليها المادة 64 في الحالات التالية:

أولا: حالة تقصير المرقي العقار في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لإلتزاماته تجاه المقتنين

القانون 11-04 حدد مهام المرقي العقاري النشاطات المعهودة إليه للقيام بها إطار قانون الترقية العقارية والتقنيات التي يستعملها في هذا المجال، بحيث يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:

[1] أنظر المادة 64 من القانون رقم 11-04.

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرفقية والضرورية لتسيير هذه المجمعات.
- إقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.
- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.[1]

أما نشاط المرقي العقاري يتمثل في ما يلي:

- المبادرة في بناء مشاريع جديدة.
- الترميم وإعادة التأهيل والاصلاح.
- التجديد أو إعادة الهيكلة .
- تدعيم البنايات .
- تهيئة وتأهيل الشبكات.[2]

كما حدد له المشرع أيضا تقنيات ممارسة نشاطه، أي نظم له الطريقة القانونية التي يتعامل بها مع المستفيد، التي تكون من خلال عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد الإيجاري.

أ. عقد حفظ الحق

عقد حفظ الحق يُعتبر تقنية من تقنيات الترقية العقارية، وهو نمط من أنماط البيع يُنفذ في طور الإنجاز، هذا النوع من العقود تم تحديده من قبل المشرع الجزائري بموجب المادة 27 من القانون رقم 04-11، يتعهد المرقي العقاري في هذا النوع من العقود بتسليم العقار المقرر بناؤه أو الذي يكون في طور البناء إلى صاحب حفظ الحق فور الإنتهاء منه، يتم ذلك مقابل تسديد مبلغ مالي مُسبق يقوم به صاحب حفظ الحق، بعد مرور ثلاثة أشهر كحد أقصى عند استلام المرقي العقاري للبناية أو جزء منها المحفوظة، يتعين عليه دفع المبلغ الكامل لسعر البيع لصاحب حفظ الحق وفقاً لنص المادة 33من نفس القانون[3].

[1] المادة 15 من القانون رقم 11-04.

[2] المادة 06 من القانون رقم 11-04.

[3] أنظر للمادة 27 من القانون رقم 11-04.

ب. عقد البيع بناء على التصاميم

تعتبر تقنية بيع العقار على التصاميم من البيوع المستحدثة في النظام القانوني الجزائري فقد عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 في المادة 28 منه بأن:" **عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الإشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم**".

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا شاملا يحدد فيه طبيعة هذا العقد التي تبرز خصوصيته عن عقد بيع العقار المنظم وفقا لأحكام القواعد العامة.[1]

يشترك عقد البيع بناء على التصاميم مع عقد البيع العادي بخصائص مشتركة، ومن بينها:

1- خصائص عامة

إن عقد البيع من العقود الناقة للملكية حسب المادة 351 من القانون المدني، وقد ألقى المشرع هذا الإلتزام على عاتق البائع في جميع أنواع البيوع، ومن بينها عقد البيع بناء على التصاميم، كما أنه العقود الرضائية، إلا فيما يتعلق بالعقارات أو بعض الأموال الخاصة يتحول من عقد رضائي إلى عقد شكلي ينتقل فقط بالتسجيل.[2]

2- خصائص خاصة

- عقد بيع لبناية لم تنجز بعد، هذا ما أجازه المشرع الجزائري في المادة 92 من القانون المدني.

- إنتقال الملكية في هذا العقد يكون إبتداء من يوم التوقيع على محضر التسليم.

[1] مرناش بلال، طوباش بلال، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية،2014-2015، ص ص 10،11.

[2] شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، 2014-2015، ص29.

– يكون الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم على شكل أقساط، حيث تحدد هذه الأخيرة في العقد بإتفاق الطرفين، كما أن الثمن يحدد بصفة تقديرية في العقد وبالتالي يكون قابلا للمراجعة[1].

ج. عقد الإيجار:

نشاط الترقية العقارية يشمل مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار، ويتولى المرقي العقاري تنفيذ هذه النشاطات، و يهدف المرقي العقاري إلى معالجة أزمة السكن من خلال بيع الوحدات العقارية بأساليب متنوعة أو تأجيرها للراغبين في إستئجارها، هذا النشاط يلعب دوراً هاماً في تلبية إحتياجات المجتمع للسكن وتوفير خيارات متنوعة للمواطنين فيما يتعلق بالإسكان.

يقصد بعقد الإيجار تطبيقا للمادة 467 من القانون المدني الجزائري " **الإيجار عقد يمكن بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم** ".

" **يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا او بتقديم أي عمل آخر**"، يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص وهي:

- أن يكون عقد مسمى.
- عقد رضائي؛ أي أنه ينعقد بين الطرفين بأي وسيلة اختارها للتعبير عن إرادتهما.
- عقد ملزم لجانبين؛ بحيث يكون على عاتق كل منهما إلتزامات.
- عقد شكلي؛ بما أن عقد البيع على الإيجار وارد على العقار بالتالي يتوجب على طرفي العقار بإفراغ إرادتهما في شكل رسمي.
- أنه عقد رضائي؛ أي أنه ينعقد بين الطرفين بأي وسيلة اختارها للتعبير عن إرادتهما
- أنه عقد معاوضة؛ هذا العقد هو الذي يحصل فيه المتعاقدين على مقابل نتيجة الإلتزامات التي يقضي بها العقد تلقى أداء مقابل كعوض بديل ذلك.
- عقد محدد المدة؛ تعتبر المدة في عقد الإيجار هي عنصر جوهري[2] .

[1] بوجناس نسيمة ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير في قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، 2008-2009، ص ص 14،15.

[2] عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 127.

ثانيا: حالة عدم إحترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهن

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد عملا بنص المادة للإلتزامات والمؤسسات المهنية للمرقي العقاري، يتعين على المرقي العقاري، السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة[1]، وهنا أستحدث المشرع من خلال قانون 11-04 هيئة تسهر على إحترام أخلاقيات المهنة تتمثل في المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري المختصة ما يلي:

- إقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.
- السهر على إحترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري.

ثالثا:حالة تقصير المرقي العقاري في إلتزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التطبيقية

وتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقي العقاري أو التقصير في إلتزاماته المفروضة عليه لا سيما الإلتزامات المهنية المحددة بالقانون 04 -11 والمراسيم التطبيقية المتمثلة في:

- **الإلتزام بالإعلام**
- **الإلتزام بالإنجاز**[2]
- **الإلتزام بنقل الملكية** [3]
- **الإلتزام بالتسليم وشهادة المطابقة**
- **إلتزامات المرقي العقاري بإكتتاب عقود التأمين:**
- **إلتزام المرقي العقاري بعدم قبول التسبيقات والسندات:**

لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ إستحقاق الدين.[4]

[1] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20-20-2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المؤسسات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ 26-02-2012.

[2] المادة 37 من القانون رقم 11-04.

[3] أنظر المادة 34 من القانون رقم 11-04.

[4] أنظر المادة 42 من القانون رقم11-04.

- إلتزامات المرقي العقاري الواردة في القانون المدني:

بما أن المرقي العقاري قد يبيع أو يؤجر ما تم بناءه فإنه يخضع للقواعد العامة، المنصوص عليها في القانون المدني المتمثلة في:

. إلتزام المرقي بضمان العيوب الخفية: العيب الخفي هو الوصمة أي النقيصة وما يخلو منه أصل الفطرة السليمة للشيء ولقيام ضمان البائع لعيوب المبيع يكون بتوفر شروط معينة في العيب لابد أن يكون مؤثرا خفيا قديما وأن يكون غير معلوم للمشتري. **إلتزام المرقي العقاري بضمان عدم التعرض والاستحقاق:** [1] أن ما يميز عقد البيع هو إمتداد آثاره إلى ما بعد نقل الملكية والتسليم وذلك بضمانه عدم التعرض هذا الإلتزام يتمحور حول ضمان الإنتفاع الهادئ بالشيء المبيع بحيث يجب أن لا ينقص على المشتري إنتفاعه الهادئ بالمبيع وعليه يجب على المرقي العقاري ضمان عدم تعرضه الشخصي سواء تعرضه المادي أو القانوني وكذا عدم تعرض الغير القانوني فقط.

الفرع الثاني: السحب النهائي والتلقائي للإعتماد

إلى جانب السحب المؤقت أقر المشرع حالتين أخريين تتمثلان في السحب النهائي والتلقائي اللذان بهما تنتفي صفة المرقي العقاري نهائيا في حالات قد حددها المشرع في القانون 04-11 وهذا ما سنأتي إليه في هذا الفرع كما يلي:

أولا: السحب النهائي

السحب النهائي يعتبر أشد وأخطر عقوبة تنتفي معه صفته كمرقي عقاري وهذا السحب يمكن أن يعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية[2] الآتية:

أولا: في حالة عدم إستيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد

يعتمد المشرع على وضع شروط لمزاولة مهنة المرقي العقاري بهدف حماية حقوق المقتني وضمان جودة الخدمات المقدمة في هذا المجال، هذه الشروط تشمل أن يكون المرقي العقاري معتمدًا ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفي السجل التجاري.

[1] أنظر المادة 371 من القانون المدني.

[2] أنظر المادة 64 من القانون رقم 11-04.

وعلى الرغم من منح الإعتماد للمرقي العقاري، يحتفظ المشرع بالحق في سحب هذا الإعتماد في حالة تبين إستخدام الطالب لطرق إحتيالية للحصول على الإعتماد، أو إذا ثبت أنه لم يعد يتوافر فيه الشروط المطلوبة بعد منح الاعتماد، في هذه الحالات، يكون سحب الإعتماد نهائيًا، ويتم تنفيذه بعد تحقق لجنة منح الاعتماد من وجود مثل هذه الإنتهاكات.

وقد حدد المشرع من خلال القانون المخالفات التي تعرض المرقي العقاري للسحب النهائي للإعتماد وهي كالآتي:

- التزوير وإستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وإبتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- رشوة الموظفين العموميين.
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهنة المشكلة في النقابات.

ثانيا: في حالة تجاهل المرقي العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه

ذكرنا سابقا أن للمرقي العقاري إلتزامات تقع على عاتقه فإذا تجاهل هذه الإلتزامات عن قصد أو لعمد عدم تنفيذها بصفة متكررة وخطيرة هنا تثبت سوء نيته في أدائه لمهامه فيكون السحب نهائيا.

ثالثا: إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد

إذا أنهى صاحب الإعتماد عن ممارسة نشاطه دون سابق إنذار أو مبرر لذلك التوقف ولم يعلن السلطة التي سلمته الإعتماد عن توقيف نشاطه هنا يتم السحب نهائيا للمرقي عن طريق الوزير المكلف بالسكن.[1]

[1] أنظر المادة 64 من القانون رقم 11- 04.

رابعا: إذا قصر المرقي العقاري في إلتزاماته كما تم الإتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنيين وشركائه

هذا النوع من المخالفات يلزم المرقي العقاري إحترام القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومتعلقة بالبيئة والتنمية المستدامة والمحافظة على التوازنات الإيديولوجية والتقيد بمعايير عالية في البناء ويستوجب المرقي العقاري عدم التقصير في واجباته إتجاه شركائه سواء كان المقاول والمهندسين المعماريين كما يلتزم بما إتفقوا عليه في العقد المبرم دون التأخير والتماطل.

وبخصوص الجزاء القانوني في حال إخلال المرقي العقاري بهذا الإلتزام أو تقصيره ينبغي الرجوع إلى القواعد العامة في نظرية الحقوق الشخصية بحيث يمكن أن يتعرض صاحب الإعتماد أي المتعامل العقاري بسحب الإعتماد نهائيا في حال ما إذا قصر هذا الأخير في تنفيذه لأحد إلتزاماته المترتبة عليه وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 64 من القانون 11 – 04 المحدد للقواعد المتعلقة بالترقية العقارية.[1]

ثانيا: السحب التلقائي

يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى سحب الاعتماد تلقائيا وذلك حسب الحالات التي نص عليها المادة 64 في الفقرة الثالثة من القانون رقم 11-04 وهذه الحالات هي :

- في حالة وفاة المرقي العقاري.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بإلتزاماته.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

وعليه من خلال نص هذه المادة سنتطرق إلى شرح كل حالة على حدى:

1 – حالة وفاة المرقي العقاري

يعتبر إعتماد المرقي العقاري إعتمادا شخصي، كما جاء في نص المادة 64 من القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد الترقية العقارية، ففي حالة وفاة المرقي العقاري يكون السحب هنا تلقائيا لأنه نتيجة حتمية، فبالنسبة للشخص الطبيعي تبدأ شخصيته بتمام ولادته

[1] رحموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2015-2014، ص 39.

وتنتهي بوفاته[1]، و تثبت الوفاة بسجلات الحالة المدنية[2]، بإستخراج شهادة الوفاة وإرسالها إلى صندوق الضمان لتحويلها لوزارة السكن للإعلام وبداية إتخاذ الإجراءات اللازمة تجاه نشاطه.

وينتهي المرقي العقاري المتمثل في الشركة بسبب موت أحد الشركاء أو الحجز عليه أو إعساره او إفلاسه.[3]

2 – حالة عجز جسماني او عقلي يمنع المرقي العقاري القيام بالتزاماته

أدرج هذه الحالة المشرع في المادة 64 من القانون 11-04 السالف الذكر، فالمرقي العقاري يتعرض للسحب التلقائي في حالة العجز الجسماني وبالتالي إذا أصاب المرقي العقاري عجز جسماني ولكن لم يؤثر على أدائه في عمله فلا يكون معرضا للسحب التلقائي للإعتماد، إذن يجب أن يؤثر هذا العجز سلبا على عمله ومدى إلتزامه، أما بالنسبة للعجز العقلي الذي يؤثر في إدراك الشخص بحيث يصبح غير أهلا لمباشرة حقوقه المدنية نتيجة لعته أو جنون أو غفلة أو سفه.[4]

3 – حالة إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الغش الضريبي بل إكتفى بذكر بعض الطرق الإحتيالية والتدليس، التي يعتمدها المكلف للتهرب من الضريبة على سبيل المثال لا على سبيل الحصر،[5] ويعكس الغش الضريبي ضعف المستوى الخلقي أي مسؤولية المكلف تجاه الأعباء العامة والوضعية السيئة للمكلف تدهور مركزه المالي، وضعف الوعي الضريبي، أي إذا ثبت أن المرقي العقاري قد أتى فعلا وحكم عليه بالغش الضريبي، أو التزوير في الإقرار الضريبية وإعطاء بيانات غير صحيحة، وكذلك التلاعب عن طريق الدفاتر التجارية والسجل التجاري.

[1] أنظر المادة 25 من القانون المدني.

[2] أنظر المادة 26 من القانون المدني.

[3] أنظر المادة 439 الفقرة 01 من القانون المدني.

[4] المادة 43 من القانون المدني.

[5] طرشي إبراهيم، التهرب الضريبي وآليات مكافحته، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، التخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2015- 2014 ص07.

4 - حالة المرقي العقاري إذا كان في موضوع التصفية القضائية

يسحب الإعتماد تلقائيا إذا كان صاحب الإعتماد محل تصفية قضائية أو إفلاسه،[1] نظرا لعدم قدرته على تسديد ديونه فيتم سحب إعتماده بصفة تلقائية فيستفيد من هذا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لأنه يحل محل مقتني السكنات على التصاميم بإمتياز الصف الأول في حدود ديون المقتنيين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري محل التصفية القضائية، فبعد سحب إعتماد المرقي العقاري يشطب من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية

تعرف المسؤولية الجزائية بأنها تحمل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى نص القانون كالقتل والسرقة وخيانة الأمانة أو الإختلاس وغيرها وبالتالي فإن المسؤولية بوجه عام هي إرتكاب الشخص لعمل يعاقب عليه قانونا نتيجة الإخلال بقاعدة قانونية معينة وفي هذا الصدد نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق في قانون العقوبات إلى المسؤولية الجنائية للمرقي 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 المرقي العقاري:

1- أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

يتطلب تحديد القواعد التي تحكم المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري الرجوع إلى القواعد العامة لهذه المسؤولية وبما أنها تقوم على القصد الجنائي أي إتجاه إرادة الشخص الى إرتكاب عمل معين يسبب ضرر أو يلحق أذى بالغير فإن هناك حالات يقوم فيها المرقي أو الاطراف المتدخلة في الترقية العقارية بأعمال لا يقصد من ورائها الأضرار بالغير إلا أنه تقوم مسؤوليته على أساس الخطأ الجوهري.

[1] نصت المادة 215 من القانون التجاري على أنه " (يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص ولو لم يكن تاجرا، إذا توقف عن الدفع أن يدلي بإقرار في مدى 15 قصد إفتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الافلاس).

ب – عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقي العقاري

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

*** القوة القاهرة**

عبارة عن أمر مفاجئ ويجب لإعتبار الحدث قوة قاهرة أن يكون توقعه ودفعة والتحرر منها أمرا مستحيلا،[1] حيث تكون عبارة عن أمر خارج عن إرادته وتؤدي إلى التهدم أو إحداث عيب كحصول هزة أرضية أو فيضان غير متوقع،[2] ويعفى المرقي العقاري بالضمان من المسؤولية العشرية بإثبات القوة القاهرة التي تعني وقوع حادث لم يكن من الممكن توقعه وقت التعاقد واستحال دفعه.[3]

أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة من قانون عقوبات جزائري على أنه "لا عقوبة على من اضطرته إلى إرتكاب الجريمة قوة لا قوة له بدفعها" ولتتحقق القوة القاهرة يجب توفر عناصرها:

*** تدخل الغير:**

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

– تدخل الغير الأجنبي عن عملية التشييد

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

– خطأ الغير المتصل بعملية التشييد

يحدث في بعض الحالات أن يواصل مهندس مهمة مهندس آخر ترك عملية التشييد أو أبعد عنها فيتعين عليه أن يراجع ويصحح أخطاء زميله السابق وتبعا لذلك فإنه مسؤول عن

[1] محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 160.

[2] موهبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، (مذكرة ماجستير في القانون الخاص) فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2006 –2007 ، ص 159.

[3] نفس المرجع.

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 مسؤولا عنها.[1]

وبناءًا على هذا فإن المرقي العقاري لا يتحمل المسؤولية عن خطأ الغير إذا أثبت أن هذا الخطأ كان بفعل هذا الغير.

[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.

خلاصة الفصل

تعتبر الترقية العقارية من أهم نشاطات التنمية التي تهدف إلى تطوير قطاع السكن و تمويله و مجموعة العمليات لتعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية الذي نظمها المشرع الجزائري القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي يهدف في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى وضع قانون أساسي للمرقي العقاري و إلى ضبط مضمون العلاقات بينه و بين مقتني السكن ففي حالة إختلال هذه العلاقة التعاقدية حمل المشرع المرقي العقاري المسؤولية الإدارية و الجزائية الى جانب المسؤولية المدنية.

خاتمة

خاتمة:

نص المشرع الجزائري وفي سبيل ترقية نشاط الترقية العقارية على القانون رقم 04-11 في إطار تحقيق أهداف السياسة الوطنية ويرمي هذا القانون إلى تحديد قانون اساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون علاقته بالمقتني ولقد أخذ المشرع الجزائري على عاتقه تنظيم مهنة المرقي العقاري خاصة ونشاط الترقية العقارية العامة نظرا لما يكتسبه هذا النشاط من أهمية لتعلقه بحق من الحقوق الاساسية للفرد ألا وهو حقه في السكن ولذلك كان من الواجب وضع اسس قانونية صارمة لتأطير مهنة المرقي العقاري وعليه من خلال ما سبق التطرق اليه نستنتج النتائج التالية ونقدم التوصيات:

أولا: النتائج

- نظم المشرع مهنة المرقي العقاري وفق القانون رقم 11-04 الذي يحدد نشاط الترقية العقارية.

- العلاقة التي تربط بين المرقي العقاري والمستفيد (المقتني) تحكمها الالتزامات الملقاة على عاتق كل منهما:

- إعتبار التمويل أحد الاستثمارات في إطار الترقية العقارية جعل الكثير من الهيئات المالية تهتم بهذا القطاع وعلى رأسهم البنوك التجارية وبعض المؤسسات المالية.

- عزز المشرع الجزائري الحماية القانونية بصفة عامة في مجال الترقية العقارية من خلال القانون 11-04 وذلك بتقرير الحماية لمقتني السكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقي العقاري في حقه لما قد يتعرض له من نصب أو احتيال باعتباره مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما عن طريق تقرير جزاءات إدارية تتمثل في سحب الإعتماد.

-ضبط العلاقة التي تربط بين المرقي العقاري و المقتني بالتزامات على عاتق كل واحد منهما.

ثانيا: التوصيات

- بالرغم من الجهود المبذولة من المشرع الجزائري من خلال إصدار القانون رقم إلا انه لا يزال الواقع بعيد كل البعد عن تنظيم مهنة المرقي العقاري وتعسفه إتجاه المقتني في عقد البيع.

- الإسراع في إصدار باقي المراسيم التنظيمية والتنفيذية المتبقية الخاصة بقانون 11-04 المتعلقة بالترقية العقارية.

– ضرورة تطبيق أحكام القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصرامة وخاصة ما يتعلق منها برخصة البناء، حيث أن ما يلاحظ من الناحية العملية قيام المرقيين العقاريين بإقامـة مباني على أراضي تفتـقر إلى رخصة بناء مسبقة من الجهة الإدارية المختصة بالرغم من نصه على عقوبات الشروع في الاشغال بدون رخصة.

– اعادة النظر في الشروط المتعلقة بممارسة نشاط الترقية العقارية خاصة فيما يتعلق بكيفيات منح الاعتماد و كذا بعض العقوبات التي يعتبرها بعض المرقبين العقاريين تعسفية.

– فرض العقوبات المالية على المرقبين المتقاعسين.

– سحب المشاريع من المرقبين العقاريين الذين ام يحترموا الآجال.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ المراجع

1/ النصوص الرسمية

أ/ التشريع العادي:

1-القوانين والأوامر

1- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 جويلية 1975 يتضمن القانون التجاري،ج.ر ع01 صادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975.

2- القانون رقم 07- 86 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر ع10، لسنة 1986.

3- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج.ر ع14 لسنة 2001.

ب/ التشريع الفرعي:

1- المرسوم التنفيدي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 25.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره، الجريدة الرسمية عدد 25.

3- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 02-02-2012 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-13 المؤرخ في 26-02-2013 يحدد كيفيات ممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ج،ر ع 13.

4- المرسوم التنفيذي 97-41 مؤرخ في 18 يناير 1997 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ج.ر ع 05 صادر في 19 يناير 1997.

5- المرسوم التنفيذي رقم 12/85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية عدد 11.

6- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

7- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري،ج.ر ع 14 لسنة 1993 .

2/ الكتب

أ/ باللغة العربية:

1- عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، دار الكتب العلمية بيروت، 2004.
2- فيليب لوتورنو، ترجمة العيد سعادنة، المسؤولية المدنية المهنية، سلسلة القانون المدني، 2007.
3- 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.
4- سمير عبد السميع الأودن، تمليك العقارات، الطبعة 10، مكتبة الإشعاع الفنية مصر، سنة 2001.
5- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011.
6- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.
7- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، مصر،1987.
8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل،1990.
9- علي فيلالي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، ط 03، موقع النشر، 2015.
10- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ط 02، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 1993.
11- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتهما في القوانين الجزائرية،طبعة2008 ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائري،1999.

ب/ باللغة الفرنسية:

1-Mlinvaud(PH) et jestaz(PH).le Droit de la promotion immobiliere 5eme. Paris.Dallloz.1991.

2-Philippe jestaz ,Philippe Malinvaud,Droit de la promotion immobiliere, dalloz , paris, 1988 .

3/ الأطروحات

1- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة، في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015-2014.
2- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة علوم، تخصص قانون، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2017-2018.
3- مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة عن بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق العلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015.

4- موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ، عقد بيع العقار في طور الإنجاز،أطروحة دكتوراة في القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2015.

4/ المذكرات

1- بوجناس نسيمة ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير في قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، 2008-2009.

2- حبيب عمي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة ام البواقي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2020.

3- رتيبة بكاكرة، مريم حاج عمار، المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الوادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2018.

4- رحموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2015-2014.

5- شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، 2014-2015.

6- طرشي إبراهيم، التهرب الضريبي وآليات مكافحته، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، التخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2015- 2014.

7- فاطمة رابحي، طاوس ريمة رزقي، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة الجزائر، 2017.

8- محمد سالمي، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة تبسة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،2021.

9- محمدبن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017.

10- مرناش بلال، طوباش بلال، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية،2014-2015.

11- موهبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، (مذكرة ماجستير في القانون الخاص) فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2006 -2007.

12- نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، 2002-2001.

5/ المقالات و المجالات:

1- بخوش إلهام، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 13.

2- زكرياء زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية (مخبر السيادة الوطنية) كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المدية، العدد الأول، 2015.

3- سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد06، العدد01، 2015، ص.

4- فوزية بوعتبة، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري، على ضوء أحدث التعديلات،مجلة المعيار،المجلد 06، العدد 02، 2015.

5- لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات و أبحاث، المجلد 11، العدد2، 2019، ص 86.

6- النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد11، العدد 04، 2019.

6/ المواقع الإلكترونية:

www.univ-ouargla.dz

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
بسملة	/
شكر والعرفان	/
قائمة المختصرات	/
مقدمة	01
الفصل الأول: الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري	
المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري	06
المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري	06
الفرع الأول: التعريف الفقهي للمرقي العقاري	06
الفرع الثاني: التعريف القانوني للمرقي العقاري	08
الفرع الثالث: تمييز المرقي العقاري عن غيره من المهن المشابهة له	10
المطلب الثاني: أنواع المرقي العقاري	11
الفرع الأول: المرقي العقاري العام	12
الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص	14
المطلب الثالث: مهام المرقي العقاري	14
الفرع الأول: المهام الترقوية	15
الفرع الثاني: المهام التقنية	15
الفرع الثالث: المهام التمويلية	16
المبحث الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري	17
المطلب الأول: الحصول على الإعتماد	17
الفرع الأول: شروط منح الاعتماد	17
الفرع الثاني: إجراءات منح الاعتماد	19
المطلب الثاني: صفة التاجر والتسجيل في جدول المرقيين	21
الفرع الأول: التسجيل في السجل التجاري	21
الفرع الثاني: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين	23
المطلب الثالث: حقوق و إلتزامات المرقي العقاري	24
الفرع الاول: حقوق المرقي العقاري	25
الفرع الثاني: إلتزامات المرقي العقاري	25
خلاصة الفصل	27

فهرس المحتويات

الفصل الثاني: المسؤولية المترتبة لمهنة المرقي العقاري	
المبحث الأول: المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري	30
المطلب الأول: أركان المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري	30
الفرع الأول: الخطأ في ظل المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري	30
الفرع الثاني: الضرر وعلاقة السببية في ظل المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري	34
المطلب الثاني: التأمين على المسؤولية المدنية المهنية للمرقي العقاري	37
الفرع الأول: التأمين عن أخطار البناء أو التركيب	37
الفرع الثاني: تأمين الأخطار في الورشة	38
المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية والجزائية لمهنة المرقي العقاري	39
المطلب الأول: حالات سحب الاعتماد	39
الفرع الأول: السحب المؤقت	39
الفرع الثاني: السحب النهائي والتلقائي للإعتماد	44
المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية	48
خلاصة الفصل	51
خاتمة	53
قائمة المصادر والمراجع	56
ملخص	/

الملخـــــــــص

مجال البناء للبيع يُعَدُّ أحد أهمِّ النشاطات في مجال الترقية العقارية، حيث يَعتَبر المُرقِّي العقاري أحد أكثر الأشخاص نشاطًا في هذا المجال، يتحمَّل المرقي مسؤولية عقدية تنشأ من عقد البيع الذي يُبرم بينه وبين المشتري للعقارات، وفي حالة تقصيره في إلتزاماته التعاقدية، أو في حالة عدم تقديم الضمانات المعتمدة في عقد البيع، يتحمَّل مسؤولية قانونية، بعد إكمال الإنشاء، يتم تسوية العلاقة بين المشتري والمرقي العقاري، والتي تخضع للقواعد العامة، وفي حالة عدم تقديم الضمانات الخاصة المنصوص عليها في قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية، تترتب مسؤولية قانونية للمرقي العقاري و من بينها مسؤولية مدنية، إدارية و أخرى جزائية.

الكلمات المفتاحية: النظام القانوني، المرقي العقاري، الترقية العقارية، المسؤولية القانونية، قانون 11-04.

Abstract:

The field of construction for sale is considered one of the most important activities in the field of real estate promotion, as the real estate promoter is considered one of the most active people in this field. The promoter bears a contractual responsibility arising from the sales contract concluded between him and the buyer of the real estate In the event that he fails to fulfill his contractual obligations, or in the event that he does not provide the guarantees approved in the sales contract, he will bear legal responsibility. After completion of construction, the relationship between the buyer and the developer is settled, which is subject to general rules. In the event that the special guarantees stipulated in the law regulating real estate promotion activity are not provided, additional legal responsibility will be imposed on the promoter.

The key words : Legal System,Real Estate Developer,Real Estate Development,Legal Responsibility