

جامعة 20 أوت 1955 – سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف:

- د/ حاجي كريمة

من تقديم الطالب(ة)

- شليغم هشام

- يحياوي مفيد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بوشامة فائزة	أستاذ مساعد	رئيسا
حاجي كريمة	أستاذ محاضر	مشرفا ومقررا
بوستيل نجوى	أستاذ مساعد	مناقشا

دورة جوان 2023

جامعة 20 أوت 1955 – سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مسؤولية المرقى العقارى فى التشريع الجزائرى

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف:

- د/ حاجى كريمة

من تقديم الطالب(ة)

- شليغم هشام

- يحيىاوى مفيد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بوشامة فائزة	أستاذ مساعد	رئيسا
حاجى كريمة	أستاذ محاضر	مشرفا ومقررا
بوستيل نجوى	أستاذ مساعد	مناقشا

دورة جوان 2023

شكر وتقدير

الحمد لله الذي من علينا من فضله بتيسيره وتوفيقه لإتمام
هذه المذكرة وهو ولي التوفيق

كما أننا نتوجه بجزيل الشكر إلى أستاذتنا الكريمة
" حاجي كريمة "

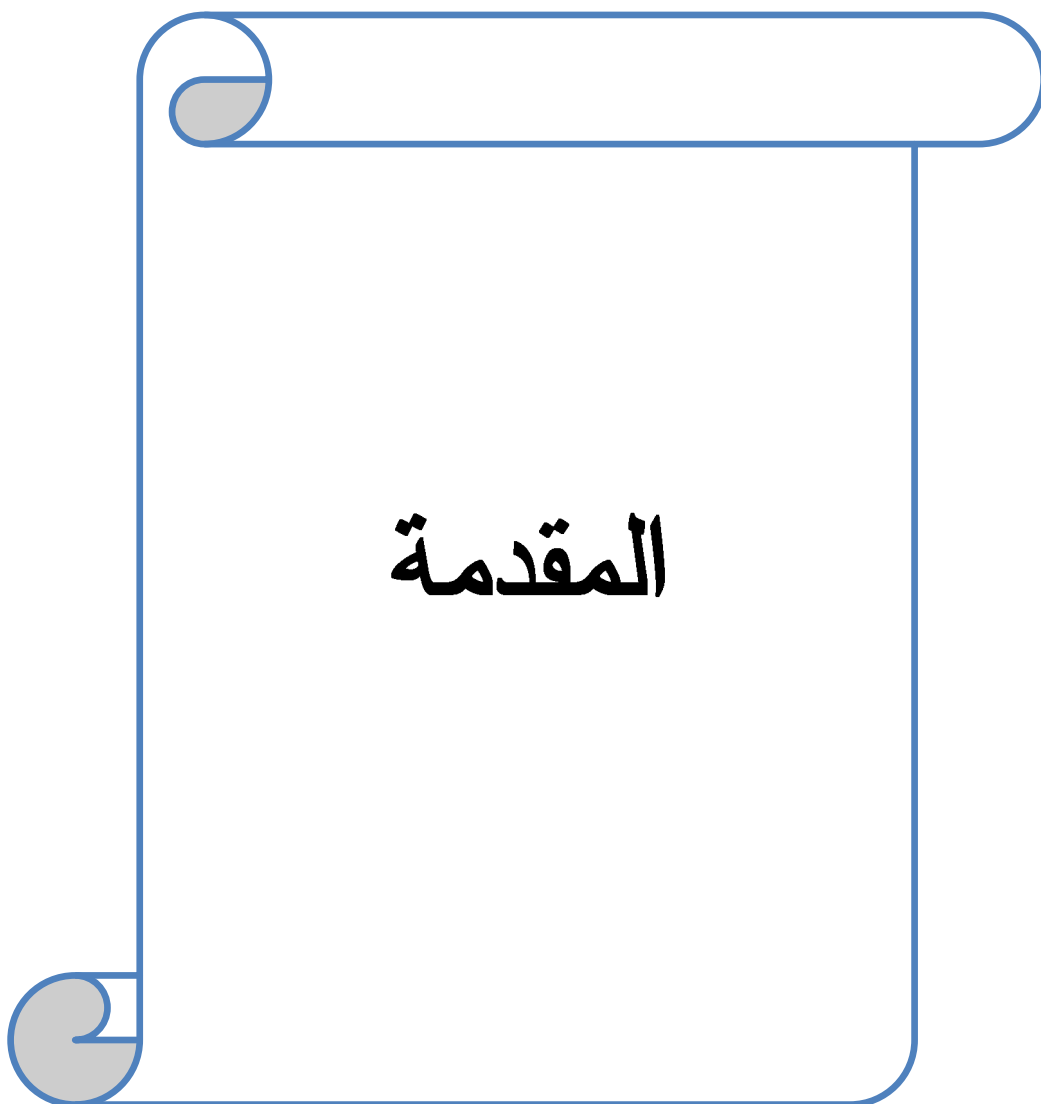
التي شرفتنا بقبولها الإشراف على هذا البحث وعلى
توجيهاتها القيمة

وتعليماتها طيلة فترة إنجاز العمل.

كما لا يفوتنا شكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة: بوسليل نجوى

الأستاذة: بوشامة فائزة



المقدمة

المقدمة:

تعتبر أزمة السكن من بين التحديات التي كانت ولا زالت الدولة الجزائرية تجابهها، سعياً منها لتخفيف وطئها محاولة بذلك الخروج من هذه الأزمة أو على الأقل التخفيف من حدتها، حيث أخذت الدولة على عاتقها مسؤولية التكفل بضمان السكن تحت مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون مسكن لائق"، ولعل أهم أسباب هذه الأزمة و استمرارها ليوماً هذا هو النمو الديمغرافي السريع الذي تشهده البلاد على مر سنوات عديدة إضافة إلى ارتفاع الطلب ومحدودية العرض، حيث كانت الدولة وحدها المتكفلة بمشاريع الإسكان دون تدخل أطراف أخرى مما جعلها تحت الضغط والطلب والحاجة المتزايدة بشكل كبير.

ورغم جهود الدولة وأجهزتها من أجل تلبية احتياجات المواطنين إلا أنها لم تتمكن بسبب الموارد المحدودة من جهة، إضافة إلى عدم وجود رؤية وسياسة واضحة للتخفيف من هذه الأزمة الحادة، حيث كان لابد من النهوض بقطاع السكن وتسطير سياسة لا تحتمل إلا النجاح وذلك من خلال الاهتمام بنشاط الترقية العقارية وتطويره وجعله من الأولويات من أجل مواجهة المشكلة وكذا إسهامه في القطاع الاقتصادي للبلاد.

ونظراً لأهمية هذا النشاط سعى المشرع إلى ضبطه كون أنه يعتبر من بين الأنشطة التي تؤدي إلى أضرار ومخاطر على قدر أهميتها، فكانت الانطلاقة من خلال إصدار قوانين ومراسيم متعلقة بالترقية العقارية النشاطات المتعلقة بها، حيث قام بوضع الإطار العام للترقية العقارية وضبط قواعدها، ففتح بهذا المشرع نظام الاكتتاب والترشح أمام من يرغب في ممارسة هذا النشاط، إضافة إلى إضفاء صفة التاجر على من يرغب بممارسة النشاط.

لكن على الرغم من ذلك فإن التطورات الاقتصادية التي شهدتها البلاد من خلال توجه الجزائر إلى اقتصاد السوق وعدم القدرة على مواكبة التطورات الحاصلة في مجال الترقية العقارية من خلال قواعد ملائمة، إضافة إلى التجاوزات والخروقات الحاصلة من طرف الكثير من المتدخلين كون أغلبهم لجأ إلى استغلال صفة التاجر من أجل تحقيق الربح دون مراعاة القوانين المنظمة للنشاط، استدعى هذا الأمر تدخل المشرع من جديد من أجل مواجهة الخروقات والتجاوزات من خلال وضع قانون جديد يفرض ضوابط قانونية

صارمة بغية تنظيم النشاط من حيث مسؤوليات القائمين عليه، وقد كان ذلك من خلال سن قانون يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وبالتالي تم إلغاء ما كان قبله من قوانين ومراسيم.

إن أهم ما جاء به القانون هو إعطاء مصطلح قانوني لأهم الفاعلين في نشاط الترقية العقارية المعروف بالمرقي العقاري Le promoteur Immobilier، وباعتباره الممارس لهذا النشاط فإن مهمته بموجب هذا القانون أصبحت متمثلة في التنسيق بين جميع العمليات المتعلقة به بدءا بالمبادرة الفردية إضافة إلى الدراسات والأبحاث وكذا التمويل وصولا إلى إنجاز المشاريع العقارية.

إن اعتبار المرقي العقاري المسؤول الأول في نشاط الترقية العقارية والقائم على إنجاز المشاريع، دفع بالمشروع إلى الحرص على وضع قواعد قانونية صارمة من أجل تنظيم مهنته، وهذا من خلال التحديد الدقيق لالتزاماته المترتبة عن ممارسته لهذا النشاط، نظرا لكونها مهمة من أجل تحديد المسؤوليات التي تنجم عن مخالفته لها عبر مختلف المراحل المتعلقة لإنجاز المشروع.

إضافة إلى أن التزامات المرقي العقاري تعتبر متنوعة بتنوع العقود التي يبرمها المرقي العقاري، فنجدته يتعاقد مع مقاولين ومهندسين وغيرهم من المتدخلين من جهة، ومع من يرغب باقتناء المشاريع المنجزة من جهة أخرى، وبالتالي فإن هذه الالتزامات نجدتها تنقسم إلى مهنية و تعاقدية بحسب نوع العقود المبرمة ، فيكون بذلك مجبرا على احترامها كما تم الاتفاق عليه بموجب العقد المبرم، وإضافة إلى القانون المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية جاء المشروع بمرسوم يتضمن دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، وهذا سعيا وحرصا منه على الضبط الدقيق لالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته وتفاديا لتجاوزاته، وحرصا على إعطاء ضمانات أكبر للمقتنين حمايتهم من خلال فرض عقوبات صارمة على المرقي العقاري في حال صدرت منه تجاوزات وإخلال بالمسؤوليات الواجب عليه التحلي بها.

إن نشاط الترقية العقارية يعتبر من المواضيع الحساسة لاسيما فيما يخص الجانب التطبيقي الذي لازال يواجه عقبات عديدة، حيث تكمن أهمية اختيار هذا الموضوع في

محاولة معرفة مدى التزام القائمين على هذا النشاط بالقوانين والقواعد المنظمة له والتطبيق الفعلي لها من أجل تحقيق النتائج المرجوة على أرض الواقع.

ولأن موضوع الترقية العقارية يعد من المواضيع الهامة فإن من أسباب اختيارنا له هو معرفة الإطار القانوني للمرقي العقاري والى أي مدى يمكن اعتبار نشاط الترقية العقارية مجسدا بشكل فعلي في الجزائر، إضافة إلى غياب السياسة الموحدة لسير نشاط الترقية العقارية بصفة عامة ومهنة المرقي العقاري بصفة خاصة.

كما أن الهدف من الدراسة المتعلقة بهذا البحث هي معرفة القواعد القانونية التي تنظم نشاط الترقية العقارية وكذا مهنة المرقي العقاري على ضوء التشريعات الخاصة بهذا النشاط وأهمها القانون 04-11، وكذلك معرفة الدور الذي يلعبه المرقي العقاري في هذا النشاط من حيث التحلي بالتزاماته ومسؤولياته ومدى تطبيقها فعليا، ناهيك عما قد ينجم حال تجاوزه من عقوبات، خاصة وأن نشاط الترقية العقارية لازال يشهد تلاعبات وخروقات عديدة من طرف القائمين عليه، كون ذلك يؤدي حتما إلى أضرار و مخاطر تستهدف المستهلك بدرجة أكبر لاسيما أثناء مرحلة إنجاز المشاريع، ولعل أقوى مثال على ذلك ما حدث في الآونة الأخيرة بشأن المشاريع السكنية المنجزة في إحدى الدول، حيث أدى انهيارها بفعل الزلازل الى استدعاء السلطات المختصة للقائمين على النشاط وأهمهم المرقي العقاري من أجل التحقيق، إضافة إلى العديد من الأحداث المشابهة التي عرفتها الجزائر في وقت سابق على غرار مدينة بومرداس، كون أن هذا الأمر يستوجب تسليط الضوء على هذا النشاط والقوانين المنظمة له داخل الوطن.

ولقد أدى بنا دراسة هذا الموضوع المهم إلى طرح الإشكالية الأساسية التالية:

إلى مدى يتحمل المرقي العقاري المسؤولية القانونية أثناء ممارسة مهنته في التشريع الجزائري؟

وتتدرج أيضا ضمن هذه الإشكالية الرئيسية التساؤلات الفرعية التالية:

- من هو المرقي العقاري وأنواعه وكذا حقوقه والتزاماته؟
- ما هي المسؤوليات المترتبة عن الإخلال بالتزاماته؟

- ما هي الآثار القانونية التي تترتب عن مسؤولية المرقى العقاري؟

اعتمدنا في دراسة الموضوع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، كون انه يتطلب وصف ودراسة وتحليل من كل الجوانب الملمة به، ويكون ذلك من خلال جمع المعلومات المتوفرة والدقيقة التي تدخل ضمن موضوع البحث، ووصفها وتحليلها بغية الوصول إلى النتائج المتعلقة به.

وللإجابة على الإشكالية الرئيسية المطروحة والتساؤلات الفرعية، اعتمدنا خطة بحث مقسمة إلى فصلين:

حيث سنتطرق في الفصل الأول إلى ماهية المرقى العقاري، الذي يشمل تحديد مفهوم للمرقى العقاري وتمييزه عما يشابهه من خلال المبحث الأول، ومعرفة أنواع المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري من خلال المبحث الثاني، وكذا معرفة الحقوق والالتزامات المترتبة عليه من خلال المبحث الثالث.

فيما يخص الفصل الثاني، سنتطرق إلى مسؤوليات المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، حيث تمحور الحديث في المبحث الأول عن المسؤولية المدنية للمرقى العقاري من حيث أركانها إضافة إلى المسؤولية العشرية المدنية وشروط قيامها، أما فيما يخص المبحث الثاني فتمحور الحديث عن المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري وعقوباتها إضافة إلى السلطة المخولة لها توقيع الجزاءات الإدارية، وفي المبحث الثالث تمحور الحديث عن المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري من حيث ماهيتها وشروط قيامها، إضافة إلى العقوبات الجزائية المقررة لها.

الفصل الأول: ماهية

المركبي العقاري

تمهيد:

يلعب المرقى العقارى باعتباره أهم القائمين على نشاط الترقية العقارية دورا هاما في هذا الأخير، كونه المسؤول الأول عن إنجاز المشاريع و الإشراف عليها بدءا من المراحل الأولية ، ولقد خصه المشرع في ظل القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتعريف خاص به نظرا لأهميته، في حين لم يكن يطلق عليه هذا الاسم فيما سبق من قوانين نصت على هذا النشاط، حيث حرص المشرع على الإتيان بجملة من القواعد المنظمة للمهنة المتعلقة بالمرقى العقارى من حيث الالتزامات و الحقوق سعيا منه إلى تحديد الأشخاص المؤهلين للقيام بهذا النشاط إضافة إلى تحسينه، حيث عرف العديد من الخروقات والتجاوزات في وقت مضى، فسعى بموجب هذا القانون المستحدث إلى ضبط القواعد المنظمة للنشاط وكذا مهنة المرقى العقارى من خلال تمكين الكفاءات وأصحاب المهارات دون غيرهم من الوصول إليها، كما عمد إلى بيان حقوق والتزامات المرقى العقارى الواجب عليه احترامها إضافة إلى النص على أنواع المرقى العقارى التي جاء بها القانون الجديد بهدف تحسين و تطوير النشاط وخلق الفرص أمام الكفاءات من القطاع الخاص للمشاركة في المجال بعدما كانت الدولة وحدها المتدخلة فيه وفي نفس الوقت تخفيفا للضغوطات التي تواجهها.

وبما أن موضوع الدراسة في الفصل الأول يتمحور حول ماهية المرقى العقارى، فإنه سيتم التطرق إليه وفقا لمفهومه وتمييزه عما يشابهه إضافة إلى طبيعة نشاطه وشروط مزاولته للمهنة من خلال المبحث الأول، إضافة إلى التطرق إلى معرفة أنواع المرقى العقارى من خلال المبحث الثاني، وأخيرا محاولة معرفة ما يستفيد منه المرقى العقارى من حقوق وما يترتب عليه من التزامات من خلال المبحث الثالث، وهذا وفقا لما سيتم تناوله تباعا.

المبحث الأول: مفهوم المرقى العقارى.

في البداية لا بد من ضبط مفهوم المرقى العقارى، وذلك نظرا لكثرة المتدخلين في عملية الترقية العقارية كون هذا المجال يعتبر واسعا جدا ويتخذ أشكالا عديدة.

المطلب الأول: تعريف المرقى العقارى وتمييزه عما يشابهه.

من خلال هذا المطلب سيتم تعريف المرقى العقارى، ثم تمييزه عما يشابهه من الأشخاص المتدخلين في مجال الترقية العقارية، إذ إنه غالبا ما يتم الخلط بينه وبين هؤلاء الأشخاص.

الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي للمرقى العقارى.

لتعريف المرقى العقارى لابد من التطرق إلى التعريفات المختلفة التي وضعها له الفقه، ثم المرور إلى التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري.

أولا: التعريف الفقهي.

نظرا لكون الفقه الفرنسي قد خاض في موضوع الترقية العقارية فقد كان من السباقين في وضع تعريف للمرقى العقارى من خلال الفقيهان Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz على أنه "الوكيل الاقتصادي الذي يتولى بناء بناية أو عدت بنايات لينقل ملكيتها إلى شخص أو عدة أشخاص تطلق عليهم تسمية مكتسبي الملكية".¹

كما قام الأستاذ Christian Topalov بتعريف المرقى العقارى بأنه "الوكيل الاجتماعي الذي يضمن تسيير رأس المال وتحويله إلى بضاعة سكنية".²

¹ - نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم تخصص قانون، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، 2018 ص22، متوفرة على الموقع (<https://dlibrary.uni-boumerdes.dz>) ، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة 12:30

² - نوي عقيلة ، المرجع نفسه ص22

أما فيما يخص الفقه الجزائري فقد قام بتعريف المرقى العقارى على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو صناعي أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة".¹

ثانيا: التعريف التشريعي

لقد تعددت القوانين التي وضعها المشرع الجزائري والتي تطرقت لنشاط الترقية العقارية إلا أن المشرع لم يستخدم مصطلح المرقى إلا حديثا.

البداية تكون من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية² الملغى والذي لم يتم بتعريف المرقى العقارى وإنما اكتفى فقط بذكر الهيئات والأشخاص المخول لهم ممارسة نشاط الترقية العقارية، من خلال نص المادة 6 منه التي جاءت كالتالي: "تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:

- الجماعات المحلية، طبقا للقوانين المعمول بها،
- المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي،
- الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعاونيات عقارية،
- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص، غير الأشخاص المذكورين أعلاه....."

ولعل أهم ما يمكن أن يلاحظ من خلال نص هذه المادة هو قيام المشرع الجزائري بفتح المجال أمام الخواص لممارسة نشاط الترقية العقارية إلا انه لم يستعمل مصطلح المرقى العقارى.

¹ - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص53

² - قانون رقم 86-07 المؤرخ في 24 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 الصادر بتاريخ: 5 مارس 1986

ولقد تم إلغاء القانون 86-07 بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقارى¹ الملغى الذي لم يعرف هو الآخر المرقى العقارى بل اكتفى بتعريف نشاط الترقية العقارية² ولقد أشار هذا المرسوم التشريعي من خلال المادة 3 منه بمصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 منه ولم يستخدم مصطلح المرقى العقارى، والجدير بالذكر أيضا هنا أن هذا المرسوم التشريعي اعتبر المتعامل في مجال الترقية العقارية تاجرا من خلال الفقرة الثانية من المادة الثالثة.

وبهذا فان المشرع الجزائري لم يرق بتعريف المرقى العقارى إلا من خلال إصدار القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³ الذي عرف المرقى العقارى بشكل صريح ومباشر حيث استخدم مصطلح المرقى العقارى لأول مرة.

حيث عرف المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية من خلال الفقرة 10 من المادة 3 ثم عرف المرقى العقارى في الفقرة 14 من نفس المادة التي نصت على: "المرقى العقارى: يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها." وبالتالي ففي نظر المشرع لا يكفي أن يقوم شخص ما بعمل من الأعمال المذكورة في نص المادة 15 من القانون 11-04 لكي يعتبر مرقيا عقاريا بل لابد أن تتوفر فيه صفة المبادرة في القيام بهذا العمل⁴.

1 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقارى، الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادرة في 3 مارس 1993.

2- المادة 2 من المرسوم التشريعي 93-03 السابق الذكر تنص على: "يشمل النشاط العقارى على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري".

3- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2011.

4 نوي عقيلة، المرجع السابق ص29.

من خلال المادة 3 من القانون 04-11 يمكن ملاحظة أن المشرع الجزائري قد فصل بين المرقى العقارى والمقاول حيث قام بتعريفه في نص الفقرة 13 من نفس المادة وهذا بعد أن كان ولوقت طويل يتم الخلط بينهما حيث كان ينظر إليهما على أنهما نفس الشخص.

الفرع الثاني: تمييز المرقى العقارى عما يشابهه.

بعد أن تم تعريف المرقى العقارى وتحديد الأشخاص الذين ينظر إليهم المشرع الجزائري كمرقين عقاريين فإنه لا بد من التمييز بين المرقى العقارى عن غيره من الأشخاص الذين ينشطون في المجال العقارى وذلك بهدف تحديد مسؤوليته.

أولاً: تمييز المرقى العقارى عن المقاول.

لقد عمد المشرع الجزائري إلى تعريف المقاول من خلال نص المادة 3 فقرة 13 من القانون 04-11 على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجارى بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"، وبسبب التشابه الكبير بين نشاط المقاول والمرقى العقارى المتمثل في انجاز البنايات فإنه دائماً ما كان يتم الخلط بينهما من الناحية العملية.

ولم يقف المشرع الجزائري عند تعريف كل منهما فقط بل أسس بينهما علاقة عقدية من خلال نص المادة 16 من القانون 04-11: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقارى، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقولة يبرم بين الطرفين بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة". غير أن النص التنظيمى المشار إليه لتطبيق هذه المادة لم يصدر مما يجعل العلاقة بين المرقى العقارى والمقاول تخضع لأحكام عقد

المقولة المنصوص عليها في القانون المدني،¹ وذلك من خلال المواد من 549 إلى 557 التي تتضمن عقد المقولة².

من خلال التعريفات التي جاء بها المشرع لكل من المرقي العقاري والمقاول فإنه من الواضح أن جوهر الفرق بينهما هو معيار المبادرة فالمرقي العقاري هو الذي يبادر بالمشروع العقاري بالإضافة إلى قيامه بالعمليات المالية والإداري والقانونية المتعلقة بالمشروع الذي هو بصدده انجازه بالإضافة إلى عمليات بيع وتسويق المنتج العقاري وذلك خلافا للمقاول الذي يتمثل دوره في تنفيذ المشروع الموكل إليه فقط.

ثانياً: تمييز المرقي العقاري عن الوكيل العقاري.

لقد نظم المشرع الجزائري مهنة الوكيل العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-18 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري³ والذي عرف الوكيل العقاري في نص المادة 2 منه كالآتي: "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم، بموجب وكالة وبمقابل اجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة مالكين"

ويتضح من خلال هذا التعريف أن التشابه بين الوسيط العقاري والمرقي العقاري يكمن فيما يتعلق بالإدارة والتسيير العقاري إلا أن المرقي العقاري يقوم بهذه المهام لإدارة وتسيير الأملاك العقارية المنجزة من طرفه والتي سوف يقوم بنقل ملكيتها لاحقا إلى عملائه عن طريق البيع، في المقابل فإن الوكيل العقاري يقوم بهذه المهام لفائدة مالكين العقارات بموجب عقد وكالة⁴.

1 - نوي عقيلة، المرجع السابق، ص35

2-الامر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، الجريدة الرسمية، العدد31، الصادرة بتاريخ 13 مايو سنة 2007

3 - مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير سنة 2009، ج ر، العدد06، الصادرة بتاريخ 23 يناير 2009،

يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-296 مؤرخ ي

18 أوت 2011، الجريدة الرسمية، العدد 4، الصادرة بتاريخ 24 أوت 2011

4 المادة 3، مرسوم تنفيذي رقم 09-18 السابق الذكر.

ومن خلال أحكام المرسوم التنفيذي 09-18 والقانون رقم 11-04 يمكن ملاحظة أن الفرق الأساسي بين المرقى العقاري الوكيل العقاري هو أن هذا الأخير تكون علاقته مع زبائنه بموجب عقد وكالة¹، بينما المرقى العقاري تكون علاقته مع زبائنه عبارة عن عقد بيع².

المطلب الثاني: طبيعة نشاط المرقى العقاري وشروط مزاوله مهنته.

كما هو معلوم فإن الدولة في وقت مضى كانت تحتكر نشاط الترقية العقارية، حيث كانت تقوم بإنشاء بعض السكنات دون إقحام الخواص في هذا النوع من الأنشطة، ثم تغيرت سياسات الدولة وبدأ تخليها عن نظام الاقتصاد الموجه في محاولة منها لجذب المستثمرين وإعطاء الفرصة للخواص من أجل المساهمة في هذا القطاع الذي يعتبر هاما ويشكل مساهمة فعالة في اقتصاد الدولة، وسيتم التعرف من خلال هذا المطلب على طبيعة نشاط المرقى العقاري وشروط مزاوله هذه المهنة.

الفرع الأول: طبيعة نشاط المرقى العقاري.

لقد عرف نشاط الترقية العقارية تغييرا عبر النصوص القانونية، حيث امتد إلى الطبيعة القانونية فتغير النشاط من الطابع المدني حسب القانون 86-07 إلى الطابع التجاري حسب المرسوم 93-03 والقانون المتعلق بتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية³.

أولا: الطابع المدني للمرقى العقاري.

حسب نصوص المواد 13-14-15 من القانون 86-07، أضاف المشرع الجزائري الصفة المدنية على نشاط المكتب في عمليات الترقية العقارية باعتباره قد اخرج الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار شكلا من تلك العمليات، وبالتالي فإن نشاط الترقية العقارية كان يعتبر عملا مدنيا حسب هذا القانون، ومثالا على ذلك فإن المادة 14 من نفس القانون نصت على أن الأشخاص المعنوية

¹ - المادة 35، مرسوم تنفيذي 09-18 السابق الذكر.

² - المواد 25، 26، 28، القانون 11-04 السابق الذكر.

³ - نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 52

الممارسة لنشاط الترقية العقارية تخضع لأحكام الشركة المدنية المنظمة بموجب المادة 416 من القانون المدني ، كما أن القانون التجاري اعتبر شراء العقار من أجل بيعه عملا تجاريا في حين أن المشرع في القانون 86-07 اعتبره عملا مدنيا على اعتبار أنه نشاط من نشاطات الترقية العقارية عملا بأحكام المادة 03 منه¹ ، وبالتالي فإن الملاحظ مما تم ذكره أن عمل المرقى العقارى كان يكتسي الطابع المدني نظرا لاعتبارات المشرع في نصوص المواد المذكورة من القانون 86-07⁽²⁾ التي كانت تعد نشاط الترقية العقارية عملا مدنيا بحتا قبل أن يكتسي الطابع التجاري.

ثانيا: الطابع التجاري للمرقى العقارى.

نص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي 93-03 و بصفة صريحة على أن المتعامل في الترقية العقارية يعتبر تاجرا و يتجلى هذا من خلال المادة 03 فقرة 2 من نفس القانون و يشترط فيه أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية³ ، كما جاءت المادة 19 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية لتتضمن في فحوى نصها على ما يلي : " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه ، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون." .

و بالتالي فإن المشرع اشترط بعبارة صريحة من أجل قدرة المتعامل القيام بأي نشاط ترقية عقارية أن يكون مؤهل قانونا ومكتسبا لصفة التاجر⁴، إذ إنه لا يمكن لأي شخص لا تتوفر فيه الشروط اللازمة حسب هذا القانون أن يمارس نشاط الترقية العقارية حيث نجد بعض الحالات التي تمنع الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا من قيامه بهذه التعاملات، فجاءت المادة 20 من القانون 11-04 لتؤكد على أنه لا يمكن أن يكون مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من

¹- نوي عقيلة، المرجع نفسه، ص ص50/51

²- نوي عقيلة، المرجع نفسه، ص 50

³- نوي عقيلة، المرجع نفسه، الصفحة 52.

⁴- انظر المادة 19 من القانون 11-04، السابق الذكر

خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون كل شخص تعرض لعقوبات بسبب ارتكابه لمخالفات نذكر من بينها (التزوير، النصب وإصدار شيك بدون رصيد، شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي ...) وغيرها من المخالفات التي جاءت مؤكدة للمنع التام من ممارسة أنشطة الترقية العقارية بالنسبة للأشخاص المرتكبة لهذه الأفعال الغير مشروعة قانونا.

الفرع الثاني: شروط مزاوله مهنة المرقى العقاري.

من أجل ممارسة مهنة المرقى العقاري وضع المشرع شروطا لا بد أن تتوفر في كل من يرغب بمزاولة هذه المهنة، حيث أن المشرع فرض هذه الشروط لتفادي التجاوزات التي يمكن أن تحصل أثناء ممارسة نشاط الترقية العقارية من طرف الأشخاص، وسيتم ذكر هذه الشروط وفقا للآتي:

أولا: اكتساب صفة التاجر.

إن من ينظر في نص المادة 4 من القانون 04-11 يجدها تحدد من يمكنه المبادرة بالمشاريع العقارية حيث نصت على كل من المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، وبالتالي أضفى المشرع الجزائري الطابع التجاري على أعمال المرقى العقاري، كما انه اشترط الحصول على اعتماد إضافة إلى التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة ضمن هذا القانون وهذا ما جاء في نص المادة السابقة الذكر.

كما نصت المادة 19 من القانون 04-11 السابق الذكر على: " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية ...".

لذلك يجب على المرقى العقاري أن يكون مؤهلا من أجل ممارسة النشاطات التجارية، حيث يتضح من خلال نص المادة أنه لا يمكن لأي شخص مزاوله نشاطاته التجارية إلا إذا كانت تتوفر فيه شروط وصلاحيات معينة تمكنه من مواجهة أعباء النشاط التجاري ومخاطره.

غير أنه لا القانون 04-11 السابق الذكر ولا القانون التجاري¹ الجزائري تناول مسألة أهلية التاجر أو المرقى العقاري مما يستوجب ذلك الرجوع للقواعد العامة في هذا الصدد²، حيث يقصد بالأهلية عموما وفقا للقواعد العامة أنها القدرة على قيام الشخص بالأعمال التي يترتب عليها كسب الحقوق وتحمل الالتزامات بمعنى القدرة على استعمال حقوقه وتنفيذ التزاماته.³

وتحدد الأهلية القانونية وفقا للقانون المدني الجزائري بتسعة عشر سنة على الأقل حيث جاء في نص المادة 40 منه ما يلي: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

غير أن هذا الشرط الذي وضعه المشرع بالنسبة لبلوغ الشخص السن القانونية حتى يكون كاملا للأهلية لا سينطبق على المرقى العقاري على وجه الخصوص، فقد حدد المشرع الجزائري السن القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري ب 25 سنة على الأقل⁴، وما يفهم من ذلك أن المشرع حرص على وضع شروط خاصة للمرقى العقاري نظرا لأهمية هذا النوع من المهن حتى لا يترك المجال أمام من لا تتوفر فيه الشروط لمزاولة النشاط كنوع من الحماية.

إضافة إلى أن من بين الشروط التي يجب أن تتوفر في لاكتساب صفة التاجر أن يمارس النشاط التجاري بشكل معتاد كما جاء في نص المادة الأولى من القانون التجاري الجزائري، حيث يكون بذلك ممارسا للنشاط لحسابه الخاص ومحترفا له بمعنى امتهانه

¹-الامر رقم 59-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-15 مؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1437 الموافق 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2015

²-لعريط لمين، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري، المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد2، المجلد11، ص 81، التاريخ: 02 جوان 2019

³-لعريط لمين، المرجع نفسه، ص 81

⁴-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر في 26 فبراير 2012، معدل ومتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فيفري 2013، الجريدة الرسمية، العدد13، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2013

وفق شكل منتظم من أجل تحقيق الربح وإشباع حاجياته الشخصية وهذا ما ينطبق على المرقى العقارى.

ثانيا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد.

إنه وبالرجوع إلى نص المادة 4 من القانون 11-04 نجدتها تنص على ما يلي: "لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقارى أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين " ، يتجلى من خلال نص المادة بأنه من أجل ممارسة أنشطة الترقية العقارية الحصول على اعتماد وهذا شرط من شروط صحة ممارسة المهنة على اعتبار أن الحصول على اعتماد هو بمثابة ترخيص لممارستها، إضافة الى ما تم ذكره فإن المرقى العقارى لا يمكن له الحصول على الاعتماد ما لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وبالتالي ما يمكن استنتاجه أن العلاقة متكاملة بين الشرطين ولا يمكن التنازل عن أحدهما، وهذا مع مراعاة للإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة.¹

هذا ويتوجب من أجل الحصول على الاعتماد وتسليمه للمرقى العقارى توافر شروط معينة، إضافة إلى ترتيب جزاء في حال التنازل عن الاعتماد أو تحويله، فجاءت المادة 21 لتتشرط على طالب الاعتماد أن يتمتع بكافة حقوقه المدنية حيث نصت على ما يلي " زيادة على الاحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقى العقارى الذي يلتمس اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية، تحدد كفاءات منح الاعتماد عن طريق التنظيم "،² كما أن تسليم الاعتماد يكون من طرف الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية، حيث تتكون هذه اللجنة حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84 المتعلق بكفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى وكفاءات منح الجدول الوطني للمرقين العقاريين الصادر بالجريدة الرسمية رقم 11 الصادرة في 2012/02/26 من :

1 - المادة 23، القانون رقم 11-04 السابق الذكر

2-ذبيح سفيان، "النظام القانوني للمرقى العقارى في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد:06، العدد:01، السنة: جانفي-2020م/جمادى الأولى 1441هـ، صص185/189

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة
- المدير العام لصندوق الضمان الاجتماعي والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله

ويؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري حسب المادة 57 من القانون 11-04 إلى حلول صندوق الضمان قانونا.¹

ويقصد بالحلول المنصوص عليه في المادة 57 من القانون 11-04 السابق الذكر أن يتولى صندوق الضمان الالتزام بإتمام البناية ويكون ذلك عن طريق استبدال مرقى عقاري آخر في مكان المرقى العقاري الذي أخل بالتزاماته فيحل بدلا منه، كما نجد شروط من أجل حلول الصندوق نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك وهي:

1- الحلول والإنابة قانونا عن المرقى العقاري.

ويقصد بالحلول أو الإنابة قانونا أن يتغيب صاحب الاختصاص الأصلي أو يقوم به مانع يحول دون ممارسته لاختصاصه وبذلك فإن حلول الصندوق هو نيابته قانونا عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز الأشغال²، كما يعرف بأنه نيابة الصندوق قانونا عن المرقى العقاري بهدف متابعة إتمام الأشغال المتعلقة بالبنايات طبقا للشروط المحددة في نفس المرسوم³، كما إن حالات حلول الصندوق

¹ - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص 189

² - فكيري أمال، آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 3، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، السنة: 2017/12/15، ص 55

³ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 7 شعبان 1435 الموافق 5 يونيو 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج ر، العدد 37، الصادرة بتاريخ 19 يونيو سنة 2014، المعدل والمتمم لمرسوم تنفيذي

محل المرقى العقارى متمثلة في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقارى بعد نفاذ طرق الطعن إضافة إلى حالة إفلاسه أو تصفيته قضائيا.¹

2- الحلول والإنابة قانونا عن المقتنين في حال إفلاس المرقى العقارى أو تصفيته.

يترتب على كل تاجر أو غير التاجر أيضا أو أي شخص يخضع للقانون الخاص التزام على عاتقه بان يدلي خلال اجل 15 يوما بإقرار فيما يخص توقفه عن الدفع، ويهدف هذا الإجراء إلى افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس حسب ما جاءت به المادة 215 من القانون التجاري الجزائري، وباعتبار المرقى العقارى تاجرا فإنه يخضع إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية المنصوص عليها في المواد 215 إلى 230 من القانون التجاري السابق الذكر، وما يفهم من نظام الإفلاس والتسوية القضائية هو انه وسيلة لحماية هو إجراء يخص التاجر الذي يتوقف عن سداد ديونه فإذا ما وقع المرقى العقارى في هذه الحالة تطبق عليه أحكام الإفلاس و التسوية القضائية المنصوص عليها، غير أنه في إطار عقد البيع على التصاميم يستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عن طريق الحلول محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود دين هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقى العقارى موضوع التصفية القضائية أو المفلس عملا بأحكام المادة 58 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية .

كما أن التنازل على الاعتماد أو تحويله يؤدي الى جزاء يترتب عن هذا النوع من الإخلال بالالتزامات حيث لا يجوز للمرقى العقارى التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب حسب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي لمهنة المرقى العقارى، والمادة 22 من القانون 04-11 التي نصت على أنه لا يجوز للمرقى العقارى التنازل عن الاعتماد أو تحويله و يؤدي كل تغيير الشكل و التسمية و عنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد

رقم 97-406، مؤرخ في 03 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد37، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997
1- المادة 3 من المرسوم 14-181 السابق الذكر

بحكم القانون ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها، ويعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى عقارى بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.¹

المبحث الثاني: أنواع المرقى العقارى في التشريع الجزائري.

لقد سبق وأن تم تعريف المرقى العقارى وذلك من خلال نص المادة 3 فقرة 10 من القانون 04-11 حيث نصت على أن المرقى العقارى يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي وعليه فإن هذا الشخص المعنوي يمكن أن يكون إما شخصا عاما أو خاصا حيث أن المرقى العقارى في التشريع الجزائري نوعان المرقى العقارى العام والمرقى العقارى الخاص² وهو ما سوف يتم التفصيل فيه من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: المرقى العقارى العام.

بهدف تطوير البنية العقارية تقوم الدولة بإنشاء ما يعرف بالمرقين العقاريين العموميين وهم عبارة عن مؤسسات عمومية اقتصادية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ومكتسبة لصفة التاجر، تنشط في مجال الترقية العقارية ويكون رأسمالها مملوك للدولة، وكما هو معروف فإن الجزائر بعد الاستقلال قد انتهجت النظام الاشتراكي كنظام اقتصادي وهذا ما انعكس على جميع القطاعات الاقتصادية وعلى رأسها قطاع الترقية العقارى، فقد ساهم هذا النظام في انتشار الترقية العقارية العامة على نطاق واسع للغاية ورغم أن الدولة الجزائرية قد تخلت عن النظام الاشتراكي إلا أن الترقية العقارية العامة لا تزال معتمدة، ومتمثلة في بعض الأشخاص المعنوية العامة التي تنشط في هذا المجال وهي الجماعات المحلية، ديوان الترقية والتسيير العقارى، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره، وهي موضوع هذا المطلب.

¹ - ذبيح سفيان، المرجع السابق، ص 189

² - بالإضافة إلى هذا يمكن أن يكون المرقى العقارى مرقيا عقاريا شبه عمومي وهو نوع من أنواع المرقى العقارى، لكن المشرع الجزائري لم يعتمد هذا النوع.

الفرع الأول: الجماعات المحلية.

لقد نصت المادة 6 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على: " تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:

- الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها،....." وتتمثل الجماعات المحلية في البلدية والولاية.

ويمكن للبلدية أن تبادر في مشاريع الترقية العقارية وذلك طبقا للقانون 11-10 المتعلق بالبلدية في المادة 119 منه التي نصت على: " توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برامج السكن

تشجع وتنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء.¹

أما فيما يخص الولاية فقد نصت المادة 100 من القانون 12-07 المتعلق بالولاية على: " يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يساهم في انجاز برامج السكن. " كما نصت المادة 101 من نفس القانون على. " يساهم المجلس الشعبي الولائي في عمليات تجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية وكذا الحفاظ على الطابع المعماري.

كما يساهم، بالتنسيق مع البلديات والمصالح التقنية المعنية في برامج القضاء على السكن الهش وغير الصحي ومحاربته.²

إلا أنه في الواقع العملي يلاحظ أن دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية قد أصبح محدودا وذلك بسبب سياسات الدولة التي تهدف إلى فسخ المجال للمرقين العقاريين الخواص خاصة بعد صدور القانون 11-04 الذي اشترط أن يكون

¹ - القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 الجريدة الرسمية العدد 37 الصادر في 3 يوليو 2011، المعدل والمتمم بالأمر رقم 13-21 المؤرخ في 31 أوت 2021، الجريدة الرسمية العدد 67 الصادر في 31 أوت 2021.

² - القانون 12-07 المتعلق بالولاية الصادر في 29 فبراير سنة 2012 الجريدة الرسمية عدد 12 الصادر في 29 فبراير 2012

المرقى العقارى مسجلا في السجل التجارى أى أن يكون مكتسبا لصفة التاجر بالإضافة إلى قيام الدولة بإنشاء مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادى تختص فى هذا المجال.

الفرع الثانى: ديوان الترقية والتسيير العقارى.

ديوان الترقية والتسيير العقارى هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعى وتجارى تتمتع بالاستقلال المالى و الشخصية المعنوية¹ ولقد تم إنشاؤه بموجب الأمر 63-74 يتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسى لمكاتب الترقية والتسيير العقارى، ولقد تم بموجب المرسوم التنفيذى رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقارى، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها بإضافة صفة التاجر لدواوين الترقية والتسيير العقارى وذلك من خلال المادة 2 فقرة 2 منه حيث نصت على: "تعد تاجرا فى علاقتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجارى"

ولقد حدد المرسوم التنفيذى المتعلق بكيفية تنظيم وعمل دواوين الترقية العقارية والتسيير العقارى وكذا تحديد كيفية تغيير الطبيعة القانونية الأساسية لها رقم 91-147 النشاطات التى يمكن أن يقوم بها هذا الديوان حيث يقوم بالخدمات العمومية فى ميدان الترقية والتسيير العقارى وترقية الخدمات العمومية فى ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، كما تكلف هذه الدواوين على سبيل التبعية بما يلى:

- ترقية البنايات
- الإنابة عن أى متعامل فى الإشراف على المشاريع المسندة إليه
- الترقية العقارية
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارى وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها

¹ - المادة 1 فقرة 3 أمر رقم 63-74، مؤرخ فى 10 يونيو سنة 1974 يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسى لمكاتب الترقية والتسيير العقارى، الجريدة الرسمية العدد 49 الصادر فى 18 يونيو سنة 1974.

- كل عملية تتوخى تحقيق مهامها.¹
- كما تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري بمهام أخرى في ميدان التسيير نصت عليها المادة 6 من نفس المرسوم وتتمثل في:
- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا ربوع التنازل عن الأملاك العقاري التي تسييرها
- المحافظة 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 الكائنة بهذه العمارات
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسق ذلك
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية
- كل العمليات الأخرى التي تدرج في إطار التسيير العقاري

الفرع الثالث: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

يقع المقر الاجتماعي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية في الجزائر العاصمة، طريق سيدي يحيى، بئر مراد رايس،
ويتمثل نشاط المؤسسة في:

¹ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو 1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 25 الصادرة في

- الاستحواذ على قطع أراضي بهدف بدء جميع العمليات التي تساهم في تصميم وتمويل إنشاء مجمعات عقارية.
- حيازة الأرض الأساسية بهدف تنفيذ برامج التقسيم المخدومة التي تم إعداد قطع أراضيها للبيع
- اقتناء المباني المبنية بقصد إعادة تأهيلها أو تجديدها أو إعادة هيكلتها والمخصص للبيع.
- إدارة المجمعات العقارية.
- تقديم المشورة والنصح والمساعدة في إدارة الأصول.
- إتمام برنامج الإسكان الترويجي العام "LPP". برنامج التدخل في جميع أنواع المساكن الجماعية وشبه الجماعية والفردية.¹

الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

لقد تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، وتعد مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي². وتعد الوكالة تاجرا في مواجهة الغير³ ويتمثل هدف إنشائها في:

- ترويج السوق العارية وتطويرها
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها:
- القضاء على السكن غير الصحي
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها

¹ - الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية على الانترنت <https://www.enpi.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-03-2023، الساعة 15:30.

² - المادة الأولى، مرسوم تنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12 مايو سنة 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 25، الصادرة في 29 مايو 1991

³ - المادة 5، مرسوم تنفيذي رقم 91-148، السابق الذكر

- تغيير البنية الحضرية
- إنشاء مدن جديدة
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها وتعميمها قصد تطويرها
- تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية¹

المطلب الثاني: المرقى العقاري الخاص.

يعتبر المرقى العقاري الخاص أحد أنواع المرقى العقاري بصفة عامة المرخص لهم بممارسة نشاط الترقية العقارية بعد استقائه لشروط معينة، كما أعطى المشرع له أهمية من خلال إنشاء مراسم تحدد كفاءات ممارسته لهاته المهنة نظرا لما يلعبه من دور هام في هذا النشاط، وسيتم من خلال هذا المطلب ذكر الطبيعة القانونية لممارسة هذا النشاط الهام وشروطه.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية التجارية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص.

في بداية ظهور نشاط الترقية العقارية لم يكن هناك تصور للاستثمار في هذا النشاط من قبل الخواص بل كان محتكرا من قبل الدولة، حيث أنه من وجهة النظر التاريخية فإن طيلة الفترة الممتدة من 1976 كانت الدولة وحدها هي من أنجزت السكنات في إطار القوى الاشتراكية و السكنات الوظيفية²، ثم لتخلي الدولة عن النهج الاقتصادي الموجه بدء الحديث عن دخول الخواص لنشاط الترقية العقارية الذي في البداية كان من طبيعة مدنية وعمل مؤقت ولا يهدف للربح خاصة في ظل القانون 86-07 الخاص بالترقية العقارية الملغى، ثم تطور الأمر بإسباغ الطبيعة التجارية عليه حيث ظهر ذلك بوضوح من خلال المرسوم التشريعي 93-03 إذ تنص المادة 3-2 منه على: " ويعد المتعاملون

1 - المادة 2، مرسوم تنفيذي رقم 91-148، السابق الذكر

2 - زروق يوسف، " الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر "، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، تاريخ النشر: جوان 2017، العدد 08 ج 02، ص: 776

في الترقية العقارية تجارا"، ومنه يستنتج من خلال نص المادة بأن المشرع الجزائري أقر بصيغة مباشرة أن ممارسي نشاط الترقية العقارية تجارا، وهو تحرير صريح لهذا النشاط من قيود النهج الاشتراكي الذي كان سائدا سابقا.¹

الفرع الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقارى الخاص.

من المؤكد أن ممارسة مهنة المرقى الخاص تخضع لشروط قانونية يجب توفرها في المتعامل حيث سنذكرها وفقا لما هو آتى:

أولا: إلزامية الحصول على الاعتماد.

حيث يعد هذا الشرط أهم ما جاء به القانون 04-11، إذ يعتبر الاعتماد بمثابة ترخيص إداري مسبق إجباري لممارسة مهنة المرقى العقارى ويتضح ذلك من خلال المادة 2/04 من القانون 04-11⁽²⁾، كما لا يخفى أن الحصول على الاعتماد في حد ذاته يستلزم شروط معينة خاصة بكل من الشخص الطبيعي والمعنوي إذ تتمثل الشروط بالنسبة للشخص الطبيعي في تمتعه بكافة حقوقه المدنية واكتتاب عقد التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته وهذا الشرط منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 85-12⁽³⁾ وكذا السن الذي يشترط في المرقى العقارى بلوغه 25 سنة على الأقل إضافة إلى الجنسية الجزائرية التي تعتبر شرط أساسي لممارسة مهنة المرقى العقارى رغم أن هذا الشرط يعد تراجعاً عن المبادئ التي كرسها المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقارى أين فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب.⁴

من جانب آخر فإن المرقى العقارى الخاص يمكن أن يكون شخص معنوي وهذا في إطار شركة ذات شخص وحيد (EURL) أو في شكل أشخاص متعددة ذات مسؤولية

¹- زروق يوسف، المرجع نفسه، ص: 776

²- بوعتبة فوزية، " الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقارى الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء

أحدث التعديلات"، المجلد 6، العدد 2، جامعة خديجي فارس المدينة، كلية الحقوق، ص 117، 2015/12/31

³-مرسوم تنفيذي رقم 85-12 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 26

ف 2012

⁴- بوعتبة فوزية، المرجع نفسه، ص: 118/117

محدودة (SARL) أو في شكل شركة توصية بالأسهم أو شركة مساهمة (SPA) وعلى هذا الأساس يمكن للشخص المعنوي أن يطلب اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى إذا كان يخضع للقانون الجزائري بمعنى خضوع المرقى العقارى كشخص معنوي من حيث نشأته وممارسة نشاطه للتشريع المتعلق بالشركات التجارية طالما أنه يأخذ شكلا من أشكالها.¹

ثانيا: إلزامية التسجيل في السجل التجاري.

حيث أنه طبقا لما صدر عن وزارة التجارة وترقية الصادرات فإنه من بين الأشخاص الملزمين بالتسجيل في السجل التجاري (كل شخص طبيعي أو معنوي...)²، وبالتالي فإن المرقى العقارى الخاص ملزم بالتسجيل في السجل التجاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا باعتبار النشاط الذي يمارسه هو نشاط تجارى هدفه تحقيق الربح.³

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المتعلق بتحديد كفيات القيد في السجل التجاري الصادر بالجريدة الرسمية في عددها 24، ينص على أن كل شخص يلتزم بالقيد في السجل التجاري بصفة شخصية كما أن من يقوم بالتسجيل في السجل التجاري لن يتسلم إلا رقما واحدا متعلقا بالقيد ولا يمكن تغييره إلى غاية شطبه⁴، حيث نجد حسب المرسوم التنفيذي 15-111 السابق الذكر نوعين من القيد في السجل التجاري ، فإما أن يكون قيда رئيسيا ويعتبر أول قيد يلجأ إليه كل شخص يمارس نشاطا يكون خاضعا له أو قيда ثانويا يتم عن طريق الرجوع للقيد الرئيسي عملا بأحكام المادة 5 من نفس المرسوم.

وبهذا فإن القيد في السجل التجاري يعد إجراء ضروريا بالنسبة للمرقى العقارى مهما كانت طبيعته سواء كان عاما أو خاصا حيث يعني بالقيد في السجل التجاري إنه قرينة

¹- بوعتية فوزية، المرجع نفسه، ص: 118

²-الموقع الرسمي لوزارة التجارة و ترقية الصادرات، "الأشخاص الخاضعين للتسجيل في السجل التجاري"، رابط الموقع: (<https://www.commerce.gov.dz>) ، تاريخ الاطلاع 23 مارس 2023، الساعة 20:36 .

³-الموقع الرسمي لوزارة التجارة و ترقية الصادرات، الموقع نفسه، تاريخ الاطلاع: 2023/03/23، الساعة 20:36

⁴-انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 14 رجب عام 1436 الموافق 3 مايو سنة 2015، يحدد كفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 13 مايو 2015

قانونية تدل على أن كل شخص طبيعي أو معنوي مسجلا في السجل التجاري يعد تاجرا¹

كما يعد ملزما بالقيود في السجل التجاري كل شخص بغض النظر عما إذا كان طبيعيا أو معنويا ممارسا لنشاطاته التجارية داخل التراب الجزائري سواء كان مقره أو مفتتح لفروع أو مكاتب تابعة له أو أي مؤسسة كانت عملا بما جاء في أحكام المادة 19 من القانون التجاري، وتطبق إجراءات التسجيل وفقا لما هو معمول به في التنظيم عملا بأحكام المادة 20 من نفس القانون.

كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 4 من القانون 11-04 في فقرتها الأولى نجدها تنص على " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري..." وبالتالي فإنه بالنظر إلى معنى العبارة بشكل دقيق فإن أن المشرع يشترط التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للمرقى العقاري مما يجعله يكتسب صفة التاجر ومن ثم خضوعه لأحكام القانون التجاري، إذن بالنظر إلى ما تم ذكره فإن القيد في السجل التجاري إجراء ضروري للمرقى العقاري مهما كانت طبيعته سواء كان خاصا أو عاما كون أنه يتم تدوين فيه كافة بيانات هؤلاء الأشخاص ونشاطهم التجاري حيث جاء في نص المادة 25 من القانون 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004 المتضمن شروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل بموجب القانون 18-08 المؤرخ في 10 جوان 2018 على أنه تخضع كل ممارسة نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى الحصول على رخصة أو الاعتماد النهائي المطلوبين للذين تسلمها الإدارات أو الهيئات العمومية، وهذا ما يؤكد عليه المشرع أيضا في القانون 11-04 في المادة 4 السالفة الذكر

ثالثا: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

يعد هذا الشرط من أهم الشروط اللازمة لممارسة المرقى العقاري نشاطاته حيث نصت المادة 23 من القانون 11-04 على: " يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري

¹-خلوفي لامية، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد 01، المجلد 02،

تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة..."، مما يتضح من نص المادة أن المرقى العقاري ملزم بالتسجيل في هذا الجدول من أجل أن يستطيع ممارسة نشاطه حيث يعتبر بمثابة ترخيص بممارسة المهنة، إضافة إلى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 84/12 حيث جاء فيها: " يجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين " إذ لا بد من أن تتوفر محلات ذات استعمال تجاري بقدّم إثبات لوجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.¹

رابعا: التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

تنص المادة 55 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية عبئ ما يلي: " يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية..."، يتضح من نص المادة أن الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة أمر إجباري ولازم لكل شخص سواء طبيعي أو معنوي يمارس هذا النشاط.

ويعرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بأنه مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويكون متمتعا بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني إضافة إلى كونه لا يسعى إلى تحقيق الربح²، كما أن له غاية بحيث يهدف الصندوق إلى استحداث الضمانات بشأن ما يلتزم المرقين العقاريين من اكتتابات وكيفيات تسييرها.³

¹ - سالمى محمد، المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي -تبسة-الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية: 2021/2020، ص27، متوفرة على الموقع (<https://dspace.univ-tebessa.dz>) ، تاريخ الاطلاع 2023/04/18، الساعة 15:30

² - قنى سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد1، العدد1، عدد تجريبي، السنة:2013/09/31، ص116

³ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 2 رجب عام 1418، الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 يتضمن

ما يلاحظ أن هذا الصندوق هدفه ليس تحقيق الربح بحيث يسعى إلى حماية المشتري خاصة في حالة عدم قدرة المرقى العقاري على إتمام إنجاز الأشغال وتسليم العقار، فيقوم صندوق الضمان بالحلول محل المرقى العقاري لإتمام الأشغال كما تم ذكر هذا الأمر سابقاً، كما أنه يلعب دور الكفيل الشخصي بالنسبة للمشتري وذلك بتطبيق الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني من خلال المادة 671 منه حال وقوع نزاع بين المرقى العقاري والمشتري والصندوق.¹

المبحث الثالث: حقوق والتزامات المرقى العقاري.

سواء كان المرقى العقاري شخصاً طبيعياً أو معنوياً فإنه يتمتع بجملة من الحقوق كما يقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات، وتتبع هذه الحقوق والالتزامات إما من خلال نصوص قانونية نص عليها المشرع، أو من خلال العقود التي يبرمها المرقى العقاري مع الغير، وهو ما سيتم التفصيل فيه من خلال هذا المبحث وذلك بهدف تحديد مجال مسؤولية المرقى العقاري.

المطلب الأول: حقوق المرقى العقاري.

يتمتع المرقى العقاري بجملة من الحقوق تكون نتيجة إما لتسهيلات تمنحها الدولة للمرقى العقاري من خلال سن قواعد قانونية تمنحه معاملة تفضيلية في بعض المسائل وذلك محاولتنا منها تشجيع المشاريع الترقية، أو يمكن أن تنتج هذه الحقوق عن العقود التي يبرمها المرقى العقاري مع الغير، وهو ما سيتم التفصيل فيه من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: الحقوق القانونية للمرقى العقاري.

وتتمثل الحقوق القانونية في مجموعة الحقوق التي منحها المشرع الجزائري للمرقى العقاري من خلال مختلف النصوص القانونية:

إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 19 يونيو

أولاً: شراء العقارات المملوكة للدولة دون اللجوء للمزاد العلني.

نص المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتضمن لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة والعامّة وشروط تسييرها على أن يبيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يكون عن طريق المزاد العلني¹، إلا أن المادة 12 من نفس المرسوم نصت على أنه يمكن أن تباع العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للدولة على سبيل التراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص والتعاونيات العقارية، وذلك بعد موافقة الوزير المكلف بالبناء، عندما تكون هذه العقارات مخصص لكي تستعمل في إنجاز عمليات التعمير أو البناء.

ولقد تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-454 وتم استبداله بالمرسوم التنفيذي رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة²، إلا أن هذا المرسوم أبقى على حق المرقى العقاري بالاستفادة من شراء العقارات المملوكة للدولة دون اللجوء للمزاد العلني، وذلك على أساس دفتر شروط طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم الترقية العقارية³.

وعليه فإن المرقى يمكن أن يقوم بعمليات شراء العقارات المملوكة للدولة عن طريق التراضي ودون اللجوء للمزاد العلني وهذا يسمح له بالاستفادة من أسعار تفضيلية تزيد من هامش ربحه.

ثانياً: الاستفادة من التحفيزات الجبائية.

نصت المادة 44 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على:
"تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية

¹ - المادة 10، مرسوم تنفيذي 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كيفيات

ذلك المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991

² - مرسوم تنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،

المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

³ - المادة 92 من المرسوم التنفيذي 12-427 السابق الذكر.

والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات".¹

أي أنه ووفقا لنص هذه المادة فإن المرقى العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا فإنه يستفيد من إعفاءات ضريبية على الأرباح التي يحققها من مشاريع انجاز السكنات الاجتماعية والترقوية وهذا نظرا لرغبة الدولة الجزائرية في تشجيع المشاريع الترقوية ودعم الاستثمار في مجال الترقية العقارية العقاري بهدف محاربة أزمة السكن.

كما يستفيد المرقى العقاري من الإعفاء من رسم الإشهار العقاري عند اقتناء أراضي الأساس الموجهة إلي إنشاء برامج السكن ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي.²

وتعد هذه الحقوق مكسبا كبيرا للمرقى العقاري حيث تزيد من هامش ربحه وتجعله أكثر شجاعة في المبادرة بالمشاريع الترقوية، كما تسمح له بتقديم أسعار تنافسية تجعل المواطن يستفيد من سكنات بأسعار أقل مما يساهم بشكل كبير في التخفيف من أزمة السكن.

الفرع الثاني: الحقوق التعاقدية للمرقى العقاري.

وتتمثل في الحقوق التي تكون ناتجة عن طريق العقود التي يبرمها المرقى العقاري مع الغير والتي تكون بمثابة التزامات واقعة على الغير اتجاه المرقى العقاري.

أولا: الحق في الحصول على المقابل المادي.

يقوم المرقى بإنجاز مشاريع الترقية العقارية قصد بيعها أو تأجيرها وعليه فإن العلاقة التي تربطه مع الغير تكون عبارة عن إما عقد بيع أو عقد إيجار، ويكون الطرف

¹ - قانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية

العدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1997

² - المادة 22، قانون رقم، 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة

الرسمية العدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 2005.

الأخر في العقد ملزم بتقديم المقابل المادي عملاً بأحكام المواد 351 و467 من القانون المدني.

ويلتزم المشتري أو المستأجر بدف الثمن وفق الكيفيات المتفق عليها في العقد، أو حسب النسب المحدد في القانون ودفتر الشروط.

وعلى سبيل المثال في حالة عقد حفظ الحق¹، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري لا يتجاوز العشرين بالمائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه².

أي أن المرقى العقاري في عقد حفظ الحق له الحق في الحصول على عشرين بالمائة (20%) من المبلغ المتفق عليه بشكل مسبق وذلك حتى قبل انطلاق عملية البناء، حيث يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية³.

ثانياً: الحق في فسخ العقد والحصول على التعويض.

انطلاقاً من العنصر السابق المتمثل في حق المرقى العقاري في الحصول على المقابل المادي، الذي يعتبر كما قلنا التزاماً على الغير اتجاهه، فإنه في حال إخلال الغير بهذا الالتزام فإنه يحق للمرقى العقاري وبعد الإعذار أن يطالب بفسخ العقد، كما يحق له طلب تعويض وذلك عملاً بأحكام المادة 119 من القانون المدني التي نصت على: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك....." وهو ما يتوافق مع ما جاء في المادة 32 من القانون 04-11 التي نصت على

¹ - المادة 27 فقرة 1 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر التي تنص على: "عقد حفظ الحق هو الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حق حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".

² - المادة 52 قانون رقم 04-11، السابق الذكر.

³ - المادة 27 قانون رقم 04-11، السابق الذكر.

إمكانية فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري في الحالات الآتية:

- بطلب من احد الطرفين مع قبول الطرف الآخر.
- بطلب من صاحب حفظ الحق ويستفيد المرقى العقاري في هذه الحالة من اقتطاع بنسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع
- بطلب من المرقى، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إذارين مدت كل واحد منهما شهرين ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق المحضر القضائي.

ويكون فسخ العقد من عدمه خاضعا للسلطة التقديرية للقاضي حيث نصت المادة 119 من القانون المدني في فقرتها الثاني على: " ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كل الالتزامات." ، وبالتالي لا يكون فسخ العقد حتميا خاصة فيحال ما إذا كان المرقى العقاري قد طلب فسخ العقد بسبب تقصير الطرف الآخر بالالتزامات عليه في العقد لكنها غير جوهرية ولا تؤثر على المرقى العقاري بشكل مضر، كما يمكن للقاضي أن يمنح الطرف الآخر مهلة لتنفيذ التزامه إذا كانت هناك إمكاني لذلك.

كما نص القانون رقم 04-11 على أنه في حالة عقد البيع على التصاميم يفسخ العقد بحكم القانون في حال امتنع المشتري عن الدفع لدفعتين متتاليتين، وذلك بعد أن يقوم المرقى العقاري بإذاره بإذارين مدة كل واحد منهما 15 يوما، ويكون التبليغ عن طريق المحضر القضائي.¹

¹ - المادة 53 قانون رقم 04-11، السابق الذكر

المطلب الثاني: التزامات المرقى العقارى.

إن الالتزام عموما هو قيام علاقة قانونية بين مدين ودائن بحيث يلتزم بمقتضاها أن يقوم بعمل أو أن يتمتع عن القيام بعمل ذي قيمة مالية¹، وكذلك الحال بالنسبة للعلاقة بين المرقى العقارى والمستفيدين في مواجهته ممن ينتظرون منه الوفاء بالتزاماته.

ولقد تعددت الالتزامات التي ينبغي أن يتحلى بها المرقى العقارى والتي تكون ناجمة عن ممارسته لنشاط الترقية العقارية حيث سيتم التطرق من خلال هذا المطلب للالتزامات التي تعتبر هامة ولها تداخل مع مجال أو بالأحرى تخصص قانون الأعمال وهي على النحو الآتي:

الفرع الأول: التزامات المرقى العقارى الناجمة عن ممارسة نشاط الترقية العقارية.

يتحمل المرقى العقارى التزامات عند ممارسته لنشاط الترقية العقارية وسيتم التطرق إليها تباعا وفقا للآتي:

أولا: التزام المرقى العقارى باحترام قواعد أخلاقيات المهنة.

إنه وما من شك بأن المرقى العقارى يمارس نشاطاته العقارية وفق ضوابط وقواعد يجب أن يحترمها ضمانا منه للتنفيذ والسير الحسن لهذه الأنشطة حيث تعرف قواعد أخلاقيات المهنة على أنها "نظام المبادئ الأخلاقية أو قواعد الممارسة التي أصبحت معيارا للسلوك القويم فكل مهنة أخلاقياتها التي تشكلت وتطورت تدريجيا مع الزمن..."²، كما تجدر الإشارة إلى مفهوم أخلاقيات المهنة من منظور إسلامي حيث تعرف على أنها "الصفات السلوكية الحسنة المطلوب تحلية النفس بها في مجال العمل المهني المشروع

¹-تخونى أسماء، شرح القانون المدنى الجزائري، " النظرية العامة للالتزام"، دون طبعة، برتي للنشر، دالي إبراهيم، الجزائر، ص 7

²-طوبال إبراهيم، أثر ومفهوم أخلاقيات المهنة بين الوعي وتحسين الأداء، مجلة الميدان للعلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد: 03، العدد: 03، السنة: 2021، ص ص166/153

بعد تخليتها من الصفات السلوكية السيئة " ¹، ولاشك أن نشاط المرقى العقارى يجب أن يكون ملتزما فيه بقواعد أخلاقيات المهنة التي يمارسها كون أن المرسوم 12-85 يحدد ما يجب على المرقى العقارى أن يلتزم به فوضع له دفتر شروط يلتزم بإعداده حيث يحدد هذا الدفتر الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى من أجل الموافقة عليها²، كما أن هذه الالتزامات قد تنوعت بين القيام بعمل أو الامتناع عن عمل إذ يفرض على المرقى العقارى الامتناع عن كل ما من شأنه أن يمس بسمعته المهنية إضافة إلى أنه ملزم بالمساهمة من خلال سلوكه في إثراء أخلاقيات مهنة الترقية العقارية والاحترام الصارم لها. ³

ثانياً: التزام المرقى العقارى بتحديد الغلاف المالى مقابل خدماته وفقا لما هو منصوص عليه قانونا.

الملاحظ من خلال قراءة المادة 37 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أن سعر بيع العقار يكون عبر أقساط معينة وفقا لما تم إنجازه من أشغال حيث نصت المادة 37 من القانون 11-04 على: " يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال "، وبالتالي فإن المشرع يقر صراحة بالإلزامية تحديد سعر البيع ضمن أقساط من خلال استعماله لعبارة (آجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال).

كما أن المادة 42 من القانون 11-04 تنص على: " لا يمكن المرقى العقارى أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها... " ويعد هذا بمثابة ضمان بالنسبة للزبائن من أجل ألا يتم استغلالهم من قبل المرقى العقارى قبل إتمام مراحل الأشغال الملزم بتقديمها، حيث فرض المشرع صراحة على

¹ - أخلاقيات المهنة في الإسلام، شبكة الألوكة، الموقع الإلكتروني: (<https://www.alukah.net>)، تاريخ الاطلاع:

25 مارس 2023، الساعة 18:00

² - المادة 01 من المرسوم 12-85، السابق الذكر

³ - نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 81

المرقى العقارى التزامه بعدم قبوله لأي مبالغ مقدمة مسبقا خارج الإجراءات المعمول بها والمحددة قانونا.

وهذا ما تؤكدُه أيضا المادة 19 من المرسوم 12-85 حيث نصت على: " يتعهد المرقى العقارى في إطار ممارسته نشاطه، بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع ودفع جزئي و/ أو تسبيق بأي شكل من الأشكال إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز، كما نصت أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه."

ومنه فإن المشرع لم يترك أي ثغرة من شأن المرقى العقارى استغلالها، حيث كان معظمهم يستغلون الاختراق العلني الصريح لقواعد أخلاقيات المهنة وهذا من خلال تأسيس علاقات مع زبائنهم عن طريق منحهم مقررات استفادة لا قيمة لها مقابل ما يلقونه من تسبيق.¹

ثالثا: التزام المرقى العقارى بعدم المنافسة الغير المشروعة.

بالنظر إلى مختلف القوانين الجزائرية فإنها لم تنص على المنافسة الغير المشروعة بحد ذاتها، حتى بالنظر في قانون المنافسة الملاحظ أنه لم يتطرق لها حيث اكتفى بالنص على الممارسات الغير قانونية والتي تكون منافية لمبدأ المنافسة المشروعة، ويمكن تعريف المنافسة الغير مشروعة استنادا إلى بعض التعريفات التي صدرت من باحثين وأساتذة جزائريين، حيث تحدثت نادية فوضيل بقولها انه: " تدل على استخدام أساليب غير سليمة بقصد التأثير على العملاء واجتذابهم، كتخفيض ثمن السلع بشكل كبير..."² ، وباعتبار المرقى العقارى تاجرا ممارسا لمهنته العقارية فهو ملزم باحترام قواعد المنافسة المشروعة في السوق و الابتعاد عن الممارسات المشبوهة المنافسة لهذا المبدأ.

¹- نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 86

²- فوضيل نادية، القانون التجاري الجزائري، الطبعة السادسة، دون جزء، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 192

كما أن هناك من طالب بإخضاع المرقى العقاري لقانون المنافسة كون أنه مكتسبا لصفة التاجر وبالتالي فهو متعامل اقتصادي، إضافة إلى وجود المضاربة التي تشكل خطرا من خلال خلق حالة من لا استقرار في قطاع الاستثمار العقاري من حيث الأسعار وضبطها ، لذلك يحظر على المرقى العقاري أي سلوك من شأنه أو من أثره أن يؤدي إلى عدم التصنيع أو الإنتاج أو التوزيع و كذا ما يؤدي إلى منع المنافسة أو الإضرار بها مثل الاتفاقات المقيدة وإساءة استغلال وضع مهيمن وكذا عمليات التجميع الاقتصادي بحيث يحتمل أن تؤثر مثل هذه الممارسات على المنافسة في السوق ومن جهة أخرى فإن ردع مثل هذه التصرفات الغير مشروعة تعتبر وسيلة من أجل حماية المستهلكين من كل أساليب الغش والتدليس.¹

وبما أن المرقى العقاري ملزم بالالتزام بأحكام قانون المنافسة من حيث تكريس مبدأ المنافسة الحرة واحترام قانون السوق المتعلق بنشاط الترقية العقارية فإنه في حالة إخلاله بهذه الالتزامات تطبق عليه عقوبات، حيث أثبتت التحقيقات بأن الأفعال المنافية للمنافسة المنصوص عليها في المواد 06، 07، 10، 11، 12 من الامر 03-03² المتعلق بالمنافسة يملك مجلس المنافسة سلطة قمع هذه الممارسات و ذلك بتوقيع جزاءات مالية ضد الأطراف المعنية و كذا سلطته في إصدار الأوامر لوقف تلك الممارسات و نشر قراراته بحيث تختلف الجزاءات المطبقة باختلاف المخالفة المرتكبة إذ نجد إلى جانب الجزاءات المالية إجراءات مؤقتة وأوامر.³

رابعاً: التزام المرقى العقاري بالإعلام.

يعرف الالتزام بالإعلام على أنه ضرورة تنبيه الطرف الراغب في التعاقد وتوضيح الصورة له بشأن عنصر أو عناصر موجودة ضمن العقد المزمع إبرامه وبهذا يكون

¹-بلال سليمة، إخضاع المرقى العقاري لقانون المنافسة بين حتمية التطبيق والضرورة الاقتصادية، حوليات جامعة

قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد15، العدد 02، السنة: ديسمبر 2021، صص147-169

²-الامر رقم 03-03 مؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بالمنافسة، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003

³- بلال سليمة، المرجع نفسه، ص 161

الطرف المتعاقد على بينة من أمره تتيح له حق قبول التعاقد أو رفضه، كما أنه منصوص عليه في القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش¹

إن الالتزام بالإعلام الذي يسبق التعاقد يعد بمثابة مسؤولية تقع على عاتق كل مهني أثناء تعاملاته مع الزبائن الراغبين في خدماته، إضافة إلى أن المشرع الجزائري يعترف بهذا النوع من الالتزامات التي تكون قبل التعاقد فيما يخص علاقة المرقى العقارى بالمقتني حيث تنص المادة 5/47 من القانون 11-04 بوجوب أن تكون البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة من طرف المرقى العقارى لمقتضيات النشاط صحيحة²، كما أن المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 السابق الذكر تنص على: " يتعين على المرقى العقارى أن تتوفر لديه محلات كافية و ملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين.."، والملاحظ من خلال قراءة المادة أن المشرع ألزم المرقى العقارى بضرورة توفير محلات ملائمة لزبائنه المحتملين وكذا من أجل إعلامهم وهذا تأكيد على ضرورة التزام المرقى العقارى بالإعلام في جميع صورته المتعلقة بنشاط الترقية العقارية .

ومن بين الصور التي تؤكد ذلك (التزام المرقى العقارى بالإعلام في عقد البيع على التصاميم)، حيث يفهم من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أن الشخص الملتزم بالإعلام هو المرقى العقارى دون باقي المتدخلين في نشاط الترقية العقارية³، كما يعزز ما تم ذكره فيما يخص التزام المرقى العقارى بالإعلام المرسوم التنفيذي رقم 12-85 السالف الذكر في نص مادته 25 وجاء فيها: " يتعين على المرقى العقارى قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروع ضمان إظهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام..."، وبالتالي فإن القانون يفرضه على المرقى العقارى

¹قانون رقم 09-03 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة في 8 مارس 2009

² نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 95

³ -تسبية أعمار، كيجل كمال، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 08، المجلد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية-أدرار، الجزائر، ص 192، ديسمبر 2017

التحلي بهذا النوع من الالتزام يكون قد ساهم في حماية المقتني من وقوعه ضحية استغلال من طرف المرقى العقاري الذي تتوفر لديه كل المعلومات المتعلقة بالمشروع.¹

خامسا: التزام المرقى العقاري بالإعلان.

من أجل توفير الحماية القانونية للمقتني قبل التعاقد فإن المشرع قد ألزم المرقى العقاري بالإعلان عن مشروعه من أجل تبصير كل من يهمه الأمر وإعلامه بكل المعلومات اللازمة والأساسية²، كما أن الإعلان يعتبر بمثابة دعوة للتعاقد وهو اختياري بحسب الأصل لكن المشرع جعله إلزاميا من أجل تمكين المواطن من الاطلاع عليه³.

الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري التعاقدية.

تعددت صور الالتزامات الواجب على المرقى العقاري التحلي بها أثناء تعاقد مع المقتني، لذلك اخترنا الحديث عن التزامات المرقى العقاري الناتجة عن عقد المقاوله على اعتبار أن مشاريع المرقى العقاري يمكن أن يستعين فيها بمقاول، أو بصفته هو مقاولا في حد ذاته، وهذا راجع إلى طبيعة المشاريع المنجزة وأهميتها وفقا لما سيتم تناوله.

أولا: التزام المرقى العقاري بصفته رب عمل.

يقصد برب العمل صاحب المشروع و لقد عرفته المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وهو معدل بالقانون 04-06، حيث جاء في نص المادة: " يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما"⁴، حيث أن الملاحظ من قراءة

¹- تسيبة عمار، كichel كمال، المرجع نفسه، ص 188

²-بوراس نجية، التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد4، العدد3، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر، ص70، 2017/12/15

³-بوراس نجية، المرجع نفسه، ص 70

⁴- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، الصادرة بتاريخ 25 مايو 1994،

المادة هو أنها تنطبق على المرقي العقاري، إذ أنه إذا لجأ إلى التعاقد مع مقول بموجب عقد المقولة فإنه يبقى هو رب العمل و صاحب المشروع.¹

إن المرقي العقاري بصفته رب عمل تنوعت الالتزامات المفروضة عليه، والملاحظ كونها منصوص عليها في القانون المدني هي نفسها التي نص عليها القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، حيث لم يذكر المرقي العقاري بصفته رب عمل خصوصاً وهذا ما يستشف من نص المادة 47 فجاء فيها: " الوفاء، في كل الحالات، بالالتزامات... "، كون أن من يتمعن فيما نص عليه القانون يجده ينص على الالتزامات على المرقي العقاري بصفته بائع.

وعلى عكس ما تم ذكره نجد المرسوم 12-85 الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ينص على بعض الالتزامات و يخص بالذكر المرقي العقاري بصفته رب عمل حيث نصت المادة 20 من المرسوم 12-85 على: " يتعين على المرقي العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه و حتى الانتهاء منها ، الوسائل المالية والتقنية المادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز"، وبالتالي فإن القراءة المتمعنة لنص المادة يستشف منها أن المشرع ألزم المرقي العقاري بالقيام بكل ما هو واجب و ضروري من أجل تنفيذ العمل وهذا باعتباره رب عمل أو صاحب المشروع، إضافة إلى هذا فيلتزم المرقي العقاري بتوفير الوسائل اللازمة من أجل تنفيذ العمل والتي تدخل ضمن الأساسيات من آلات وأدوات من أجل تنفيذ العمل .

كما أن من بين الالتزامات الواجبة على المرقي العقاري بصفته رب عمل أن يقوم بدفع الأجر حيث نصت المادة 549 من القانون المدني على : " المقولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر" ، وبالتالي فإن المرقي العقاري ملزم بدفع الأجر عند تعاقد مع مقول من أجل تنفيذ العمل الموكل إليه وهذا حق للطرف الآخر المتعاقد معه يتم استيفاءه منه، سواء كان

معدل و-06 مؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، ج ر، العدد51،

الصادرة بتاريخ 18 أوت 2004

¹- نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 133

مهندساً باختلاف صفاته ممثلاً في مكتب الدراسات أو مقاولاً بما في ذلك المقاولين الفرعيين في حالة كون المرقى العقارى رب عمل مقاولاً وفي نفس الوقت تعاقد معهم بموجب عقد المقاولة الفرعية إذ أنه في كل الحالات هو ملزم بدفع الأجر لهؤلاء مقابل العمل الذي يقومون بتأديته.¹

ثانياً: التزامات المرقى العقارى بصفته مقاول.

يمكن تقسيم التزامات المرقى العقارى باعتباره مقاول إلى التزامات بصفته مقاول في مواجهة رب العمل وكذا بصفته مقاولاً في مواجهة المقاولين الفرعيين وفقاً لما سيتم ذكره:

1- التزامات المرقى العقارى بصفته مقاول في مواجهة رب العمل.

إن هذا النوع من الالتزامات يفرض على المرقى العقارى أن يقوم بإتمام الأشغال الموكلة إليه وفقاً للضوابط المنصوص عليها قانوناً، كون أن الأمر الطبيعي هو تحقيق النتيجة، ولا يكون هذا إلا في حالة احترام ما ينص عليه العقد وكذا ما يأمر به القانون الخاص بنشاط الترقية العقارية وقوانين البناء، وجاءت المادة 17 من المرسوم 85-12 السابق الذكر لتبين جملة من الواجبات التي ينبغي على المرقى العقارى أن يتحلى بها بالنسبة للبناء وكيفية إنجازه حيث نصت على: " يتعين على المرقى العقارى السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية"، وبالتالي فإن اعتبار المرقى العقارى مقاولاً يلزمه أن يوفر كل الوسائل التي تكون لازمة لإنجاز الأشغال مع مراعاة الأنظمة التقنية المعمول بها.

كما نصت المادة 10 من المرسوم 85-12 على وجوب احترام المرقى العقارى للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المعمول بها في التشريع وكذا الالتزام بالمخططات المنصوص عليها قانوناً أثناء مراحل تصميم وإنجاز المشاريع العقارية، أما بالنسبة للمواد

¹بونيف لقمان، التزامات المرقى العقارى في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برد بوعريريج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2019-2020، ص 52، متوفرة على الموقع (<https://www.dspace.univ-bba.dz>)، تاريخ الاطلاع 2023/03/15، الساعة 18:20

التي تستعمل في إنجاز أشغال البناء فقد أعطت المادة 550 من القانون المدني نوعاً من حرية اختيار المرقى العقاري بين التعهد بتقديم خدماته بشرط أن يتم تقديم المادة من طرف رب العمل أو تقديم العمل وكذا المادة، في حين أن المادة 16 من نفس المرسوم تنص على: " يتعين على المرقى العقاري السهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبي المعايير المعمول بها"، وبالتالي فإن المرقى العقاري ملزم بتوفير مواد البناء المطابقة للمعايير المعمول بها حيث يكون حريصاً على جودة هذه المواد .

كما أنه حتى لو كانت المواد المستعملة لإنجاز الأشغال مقدمة من رب العمل فإن المرقى العقاري ملزم بمراقبة صلاحيتها للاستعمال من عدمه وفحصها عند الاستلام مع مراعاة أيضاً حفظها من التلف بسبب طول مدة إنجاز الأشغال حيث تكون هذه الإجراءات اللازمة واجبة خاصة إذا كان رب العمل غير خبير في مجال فن البناء .¹

إضافة إلى اعتبار أن المرقى العقاري مقاول، ينبغي عليه الأخذ بعين النظر مدة إنجاز الأشغال وأن يكون حريصاً على إتمام الأشغال طبقاً لما تم الاتفاق عليه في بنود العقد، إذ لا بد عليه أن يراعي مدة الإنجاز كون أن هذه الأنشطة والمشاريع لا تمنح نظراً لأهميتها إلا لمحترفين ممن يمتلكون قدرات مالية كافية تمكنهم من الخوض في هذا المجال طبقاً لما جاء في نص المادة 12 من القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وهكذا الحال بالنسبة للمرقى العقاري باعتباره أحد المحترفين حيث يجب عليه مراعاة مدة العقد والإنجاز وكذا آجال تسليم العمل .

2- التزامات المرقى العقاري باعتباره مقاول في مواجهة مقاولين فرعيين

إن المرقى العقاري في مواجهة المقاولين الفرعيين يأخذ صفة رب العمل عند إبرامه لعقد المقاولة، وبالتالي فإن ذلك يرتب عليه التزامات تكون في ذمته، حيث نجد من بين الالتزامات التي تترتب عليه:

¹ - نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 152

- الالتزام بتمكين المقاول الفرعي من إنجاز الأشغال.

حيث يقوم المرقى العقارى في هذه الحالة بتزويد المقاول الفرعي بكل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعمل من أجل تنفيذه على أكمل وجه، كما يجب على المرقى العقارى طبقا لهذا الالتزام بصفته المقاول الأصلي أن ينسق بين عماله والمقاول الفرعي وبين المقاولين الفرعيين في حالة تعددهم.¹

- الالتزام بتسليم العمل من المقاولين الفرعيين

إن المرقى العقارى باعتباره رب العمل في مواجهة المقاولين الفرعيين فإن ذلك يلزمه بتسليم العمل حال إتمامه، حيث تقضى المادة 558 من القانون المدني بوجود تسليم المرقى العقارى العمل المنجز، إذا تفرض عليه المبادرة في ذلك بأسرع ما يمكن طبقا للمعاملات التي تسري بين الأطراف، كون أن هذا الالتزام يقع على عاتقه، وبالتالي فإن أي مماطلة أو تأخر في تسليم العمل من المقاولين الفرعيين يترتب عليه مسؤولية يتحملها المرقى العقارى وحده إذا لم يبادر بتسليم العمل من المقاولين في الحالة العادية أو بموجب إعدار رسمي، كما يترتب على تسليم المرقى العقارى للعمل من المقاول الفرعي أن تنتقل تبعات هلاك الشيء إليه وكذا حراسة الشيء مقابل تبرأت ذمة المقاول الفرعي من العيوب الظاهرة واستحقاق الأجر نظير العمل الذي قام به.²

- الالتزام بدفع الأجر للمقاولين الفرعيين.

نصت المادة 559 من القانون المدني على: " تدفع الأجرة عند تسليم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الاتفاق خلاف ذلك"، وبالتالي فإن المرقى العقارى ملزم بدفع الأجر للمقاولين الفرعيين طبقا لما تم الاتفاق عليه في بنود العقد، باعتبار العقد شريعة المتعاقدين، لكن ما يطرح الإشكال هو في حالة عدم اتفاق الطرفين على تحديد الأجر

¹برجم صليحة، المقاول الفرعية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص88ص89، متوفرة على الموقع (<https://www.theses-algerie.com>)، تاريخ الاطلاع 2023/04/10، الساعة 12:30

²نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 156

في العقد، حيث نصت في ذلك المادة 562 من القانون المدني على أنه في حالة عدم تحديد الأجر من قبل فإنه وجب الرجوع لتحديد قيمة نفقات العمل وكذا نفقات المفاوض.

ملخص الفصل الأول:

وفقا لما تم التطرق اليه من خلال الفصل الأول تحت عنوان ماهية المرقى العقارى فإن من الواضح أن المشرع لم يتطرق تعريف المرقى العقارى بشكل دقيق في ظل القانون 07-86 وكذا المرسوم التشريعي 03-39 السابقين الذكر، في حين خصه بتعريف واضح في ظل القانون 04-11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية، وقد كان من الضروري أيضا التمييز بين المرقى العقارى الذي يعتبر أهم القائمين على نشاط الترقية العارية ومن يتشابه معه من المتدخلين لاسيما المقاول.

إضافة الى ما تم ذكره فإن نشاط المرقى العقارى كان يكتسي طبيعة مدنية في ظل القانون 07-86 ثم اكتسى الطابع التجارى في ظل المرسوم التشريعي 03-93، كما تجدر الإشارة إلى أن المرقى العقارى نوعين حيث نجد المرقى العقارى العام مثل البلدية الولاية وغيرها من المعتمدين المنصوص عليهم قانونا، إضافة إلى المرقى العقارى الخاص الذي نص عليه المشرع في ظل المرسوم التشريعي 03-93 السابق الذكر، حيث يتوجب على من يريد ممارسة هذه المهنة أن تتوفر فيه شروط معينة نص عليها المشرع وذلك بهدف تحديد أشخاص المؤهلين.

ونظرا إلى أن المرقى العقارى يعتبر أهم القائمين على نشاط الترقية العقارية والمبادرين لإنجاز المشاريع فإنه يتمتع بحقوق وامتيازات لا تكون لغيره، كما أن عليه التزامات تستوجب منه التحلي بها ضامانا لحسن سير نشاط الترقية العقارية وكذا مهنته.

الفصل الثاني:

صور مسؤولية المرقى
العقارى

تمهيد:

أثناء ممارسة المرقى العقارى لمهنته فإنه يكون مجبرا على احترام ما يفرضه عليه القانون من التزامات، حيث أنه يكون مسؤولا عن أي خطأ محتمل قد يقع فيه ويؤدي به الى تحمل عقوبات تفرض عليه جراء تجاوزاته.

ونظرا لتعدد مهام المرقى العقارى والتي تتخللها مراحل تستلزم عليه الحرص على تنفيذها بشكل متقن فإن مسؤولياته أيضا تتنوع باختلاف مهامه، حيث تترتب عليه مسؤولية مدنية في حال الإخلال بالتزامات تؤدي إلى قيامها، إضافة إلى مسؤولية إدارية متعلقة بتعاقداته، وكذا مسؤولية جزائية، فيكون بذلك ملزما باحترام كل ما هو متعلق بالمهنة و النشاط الذي يمارسه كاحترام قواعد وأخلاقيات مهنته وشروط التعاقد و ضمان حسن إنجاز المشروع و متابعتة من مراحله الأولية، ناهيك عن احترامه للالتزامات المهنية والتجارية وتقديم كافة الضمانات والتأمينات وغيرها، وفي كل الأحوال فإن المشرع نص على عقوبات صارمة في حال تحققت شروط قيام مسؤولياته ، إذ يهدف بها إلى ردع المتجاوزين من القائمين على هذا النشاط بصفة عامة وبصفة خاصة المرقى العقارى موضوع الدراسة.

إن المشرع من خلال النصوص القانونية التي ألزم المرقى العقارى باحترامها يكون بذلك قد فرض حماية لهذا النشاط إضافة إلى حماية المقتنين المتعاملين مع المرقى العقارى من كافة أنواع الأضرار التي قد تلحق بهم جراء التعاقد معه.

وبما أن موضوع الدراسة في الفصل الثاني هو مسؤولية المرقى العقارى، فإنه سيتم التطرق إلى مسؤوليته المدنية ومعرفة ما يتعلق بها من خلال المبحث الأول، إضافة إلى معرفة المسؤولية الإدارية الخاصة به والعقوبات الموقعة حال قيامها ناهيك عن السلطة المخولة قانونا لتوقيع جزاءاتها من خلال المبحث الثاني، ثم محاولة معرفة ماهية المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى والعقوبات الموقعة عليه في حال قيامها من خلال المبحث الثالث، وهذا وفقا لما سيتم الحديث عنه تباعا.

المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

إن المسؤولية المدنية للمرقى العقاري تقوم نتيجة إخلاله بإحدى التزاماته عموماً والتي تكون مفروضة على عاتقه، إذ أنه ستنتم محاولة الإلزام من خلال هذا المبحث بمعرفة أركان هذه المسؤولية وما ينجم عنها من آثار وجزاء بالنسبة للمرقى العقاري.

المطلب الأول: أركان المسؤولية المدنية للمرقى العقاري.

لا شك أن الأركان المتعلقة بأقسام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري متعددة ومتنوعة كون أنها تختلف بحسب الالتزامات التي خالفها، وهو ما سيتم ذكره كما هو مبين تباعاً.

الفرع الأول: الخطأ المتعلق بالمسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري.

إن المسؤولية بوجه عام هي تحميل الشخص نتائج فعله المتضمن مخالفة الواجب الملقى على عاتقه أي اقترافه لفعل خاطئ أو بشكل مجمل الخطأ¹، وبالتالي فإن المرقى العقاري عند إخلاله بالالتزامات الواقعة على عاتقه يكون قد وقع في الخطأ، حيث أن الخطأ الذي وقع فيه يكون قد أدى إلى إحداث ضرر بالنسبة للطرف الآخر في مواجهة المرقى العقاري وهو المقتني، وعليه فإن المرقى العقاري يكون مخطئاً إذا لم يلتزم وما يتماشى مع الضوابط العلمية والفنية المعروفة في مجال مهنة نشاط الترقية العقارية التي يباشرها حيث يتعين عليه مواكبة التطورات العلمية التي من شأنها توفير الضمان والحماية وكذا تطوير المشاريع.²

إن هذا الخطأ في ظل المسؤولية المدنية للمرقى العقاري يكون ناتجاً عن إخلاله بمسؤوليات تكون متعلقة بتعاقداته، وبالتالي يكون أمام مسؤولية عقدية أو من جهة أخرى قد يكون الخطأ نتيجة تقصير في التزاماته وبالتالي يكون أمام مسؤولية تقصيرية.

¹ بلخوجة فريال، بن ناصر مروة، الخطأ في المسؤولية المدنية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد بوضياف المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية: 2021-

2022، ص 10

² -نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 235

إذا فإن الخطأ الذي يقع فيه المرقى العقاري يختلف باختلاف نوع المسؤولية حيث سنذكر البعض من أنواع الأخطاء وفقا للآتي:

أولا: الخطأ العقدي للمرقى العقاري.

ويتمثل هذا النوع من الأخطاء في إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية وعدم الوفاء بها لسبب من الأسباب إما تأخر أو تماطل عمدا أو غيره من الأسباب، وبالتالي تقوم المسؤولية العقدية للمرقى العقاري في هذه الحالة، حيث يتحقق الخطأ العقدي إذن بمجرد عدم الوفاء بالتزامات ولا يؤثر في تحقيقه أن يكون عدم الوفاء راجع إلى عمله الشخصي كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقا للمواصفات المحددة في العقد أو إلى فعل الغير أي فعل شخص آخر حل محله في تنفيذ الالتزام كالمقاول أو المهندس المعماري فإذا وجد عيب في البناء المشيد نتيجة أخطاء المقاول أو المهندس فإن المرقى العقاري هو من يتحملها اتجاه المضرور وكذلك عدم الوفاء الراجع إلى فعل الأشياء حيث تتحقق هنا مسؤولية المرقى العقاري نتيجة خطأ منسوب إلى شيء هو في حيازة المدين استخدمه في تنفيذ التزامه.¹

كما أن الخطأ العقدي للمهندس المعماري يتحقق إذا أخل بالتزامات المفروضة عليه بموجب العقد الذي يربطه برب العمل أو بموجب قواعد قانونية مكملة للعقد باعتبار المهنة التي يمارسها هي مهنة منظمة و بالتالي يجب عليه احترام القواعد المنظمة لمهنته حيث ينص على ذلك المرسوم التشريعي 94-07 الذي يحدد شروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري²، وهذا على اعتبار أن المرقى العقاري يمارس نشاطه بصفته مقاولا في مواجهة رب العمل، وبالرجوع إلى المادة 176 من القانون المدني التي تنص على: " إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينيا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه..." فإنها تنص على قيام مسؤولية المدين في حال عدم وفائه

¹ - إقنولي/أولدرابح صافية، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، مجلة القانون العقاري، دون عدد، دون مجلد، مخبر

القانون و العقار، جامعة البليدة، الجزائر، ص 276

² - نواري أحلام، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد1، العدد1، عدد

تجريبي، السنة 2013/09/01، ص 323

بالتزاماته، وبالتالي فإن هذه المادة تشير إلى الخطأ العقدي الذي يلزم فيه المدين بتحمل مسؤوليته.

إذا ما يفهم مما سبق ذكره فإنه لقيام مسؤولية المرقى العقاري وجب أن يكون هناك عقد صحيح إضافة إلى وجود خطأ عقدي من شأنه أن يحدث ضرر للطرف المتعاقد مع المرقى العقاري أثناء ممارسته لنشاط الترقية العقارية.

ثانياً: الخطأ المهني للمرقى العقاري.

إن الخطأ المهني الذي قد يقع فيه المرقى العقاري أثناء مزاولته لنشاط الترقية العقارية أو قيامه بإحدى المشاريع المهنية يكون سبباً لقيام مسؤوليته المهنية ، وهذا راجع إلى الإخلال بالتزاماته المهنية مثل عدم الحفاظ على السمعة المهنية أو الإخلال بتنفيذ ما جاء في بنود دفتر الشروط النموذجي و غيرها، حيث وعلى الرغم من وعي المشرع الجزائري بأهمية مهنة المرقى العقاري و خطورتها إلا أنه قصر في ترجمة هذه الأهمية عبر نصوص صارمة تركز رقابة شديدة على المرقى العقاري قبل وقوع الخطأ¹، ولقد اكتفى القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية بالنص على معاينة المخالفة بعد حدوثها وعقوبتها حيث يتعرض المرقى العقاري في حالة إخلاله بقواعد أخلاقيات مهنته إلى جزاءات مختلفة وهذا باختلاف طبيعة الخطأ مدنياً كان أو جزائياً إذ من الممكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى عقوبات خطيرة تصل إلى حد السحب النهائي للاعتماد²

وعلى نطاق واسع فإن الخطأ المهني للمرقى العقاري يشمل العديد من الالتزامات التي أخل بها حتى أدت إلى وقوعه في الخطأ وقيام المسؤولية ، حيث يعتبر المرقى العقاري مخطئاً عند عدم التزامه بالضوابط والشروط المفروضة لممارسة نشاط الترقية العقارية، فإذا لم يلتزم بالواجبات المنصوص عليها في القوانين والمراسيم المنظمة لنشاط الترقية

¹ - حمليل نورة، دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقى العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-243، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد: 01، المجلد 59، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي

وزو، الجزائر، السنة: 2022، ص 13

² - حمليل نورة، المرجع السابق، ص 14

العقارية اعتبر مخلا بها، وبالتالي فإنه يعتبر مسؤولاً عن كل خطأ ينجم عنه تعطيل للمشاريع التي تكفل بإنجازها، إذ يعتبر هو المسؤول الأول في حالة عدم حسن اختياره للمقاولين وأصحاب الخبرة والمهندسين المعماريين وكل الأطراف المساهمة في إنجاز المشاريع التي تكفل بها إضافة إلى إخلاله بالتزاماته في حالة عدم تمويله للمشاريع و إنتهائها في المدة المحددة وكذا عدم التزامه بواجبه المهني بالإعلام فكل هذا يدخل ضمن الأخطاء المهنية للمرقى العقاري.¹

كما يعتبر المرقى العقاري مخطئاً في حالة عدم تحليه بأخلاقيات مهنته سواء في علاقته مع المرقين العقاريين حيث ينتج عنه ضرر بسمعة زملائه أو حتى مع زبائنه أما إذا أخل المرقى العقاري بالتزاماته المهنية دون قصد الأضرار بأخلاقيات المهنة كما في حالة عدم الحيطة والحذر أثناء ممارسته لمهنته فهنا تقوم مسؤوليته المهنية بينما الأخطاء العمدية فهي لا ترتب مسؤولية مهنية بل تتدرج ضمن مسؤولياته العقدية والتقصيرية على اعتبار تداخل قواعد القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية نتج عنه عادة قيام المسؤولية المهنية بجوار المسؤولية المدنية التي قد تكون إما عقدية أو تقصيرية²، كون أن القانون 04-11 السابق الذكر لا يعتبر الوحيد الذي ينص على المسؤوليات التي تقوم نتيجة أخطاء المرقى العقاري، حيث أن القانون المدني على سبيل الذكر ينص على المسؤولية المدنية أيضاً وبالتالي تتحقق فكرة تداخل قواعد القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية مع قوانين أخرى.

ثالثاً: الخطأ التقصيري للمرقى العقاري.

تقوم المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري في حال تحققت شروطها، إذ يعتبر الخطأ شرطاً أساسياً لها، وهذا على اعتبار أن المسؤولية التقصيرية هي الأصل العام، حيث تنقسم المسؤولية التقصيرية إلى ثلاث أنواع متمثلة في كل من المسؤولية التقصيرية عن الأعمال الشخصية، إضافة إلى مسؤولية تقصيرية عن عمل الغير، وكذا مسؤولية

¹ -نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 236

² - بوداود نشيدة، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة،

العدد:02، المجلد08، السنة:2021، ص:594

تقصيرية ناشئة عن الأشياء، وبما أن صدد الدراسة يتمحور عن خطأ المرقى العقاري الناتج عن إخلاله بالتزاماته فبالتالي المسؤولية الناتجة عن الأعمال الشخصية هي التي تنطبق عليه، فإذا تحقق ركن الخطأ من طرف المرقى العقاري نتيجة تقصيره كان أمام مسؤولية تقصيرية.

وبالتالي إن الشخص متى ما كان أخل بقاعدة قانونية أو استعمال حق بشكل تعسفي بمحض إرادته سواء كان ذلك نتيجة إهمال أو تقصير أو بقصد فإنه يكون قد حقق عنصر التعدي مع شرط عنصر الإدراك حتى يكون مسؤولاً عن أفعاله¹، كما تنص المادة 42 من القانون المدني على أنه لا يمكن للشخص الذي له عته أو سفه أو جنون ويكون صغيراً في السن مباشرة الحقوق المدنية له حيث اعتبر المشرع كل شخص لم يتجاوز سن 13 سنة شخصاً غير مميز و بالتالي لا يمكن مسائلته عن الأفعال والأخطاء الصادرة منه، وبالرجوع لشروط ممارسة مهنة المرقى العقاري فإنها تنص على بلوغ سن 25 سنة كاملة، مما يفهم من ذلك أنه يكون مسؤولاً عن الأخطاء التي ارتكبها وكذلك الأخطاء المرتكبة من قبل العاملين لديه والمتعاقدين معه من عمال في إطار ممارسة نشاطه وتنفيذاً لمشاريعه، وبالتالي فإن المرقى العقاري يصبح ملزماً بتعويض الغير عن الضرر الذي ألحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعه خطئه.²

¹ - ليزلي علي، لافي عمر، مسؤولية المرقى العقاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوثنريسي، تيسمسيلت، معهد العلوم القانونية والإدارية، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية: 2017-2018، ص 10، متوفرة على الموقع (<https://www.univ-tissemsilt.dz>)،

تاريخ الاطلاع 2023/05/24، الساعة 11:28

² - إقلولي/أولدراج صافية، المرجع السابق، ص 279

الفرع الثاني: الضرر والعلاقة السببية في ظل المسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري.

أولاً: الضرر.

قبل الحديث عن الضرر المتعلق بالمسؤولية المدنية وجب تعريفه، وهو الأذى الذي يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة له سواء كان ذلك الحق أو تلك المصلحة ذا قيمة مالية أو لم يكن¹

فبذلك حتى تقوم المسؤولية المدنية لا بد من وجود ضرر يصيب الغير بحيث يعد ركناً أساسياً فمتى تحقق وتم إثباته تقوم هذه المسؤولية واستوجب التعويض عنه.²

بالنسبة للمرقى العقاري فإنه لا يكفي إخلاله بالالتزامات الواقعة على عاتقه سواء كانت مسؤولية عقدية أو تقصيرية، حيث أن الخطأ لا يكفي وحده لقيام المسؤولية العقدية مثلاً بل يجب إثبات الضرر، ويقع عبئ إثبات الضرر على عاتق المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب للمرقى العقاري قد تسبب فيه هذا الأخير وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة طرق الإثبات بما فيها البيينة والقرائن حتى يتسنى مسائلة المرقى العقاري إذ يكون إخلاله بالتزامه في إنجاز بناية مثلاً أو عدم مطابقتها حتماً سيؤدي إلى إحداث أضرار مالية تصيب المضرور مما تستوجب على المرقى العقاري تعويضها³، أما بالنسبة لقيام المسؤولية التقصيرية فهي تفترض عدم وجود رابطة الالتزام بين المضرور والمسؤول كون أن هذه الأخيرة تترتب نتيجة الإخلال بواجب قانوني واحد وهو عدم الالتزام بإضرار الغير فإذا تم الإخلال بهذا الالتزام نتيجة فعل غير مشروع قامت المسؤولية.⁴

¹ - بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 462.

² - بريق رحمة، دلاج محمد لخضر، التعويض عن الضرر المعنوي في نطاق المسؤولية المدنية ومعايير تقديره، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 02، المجلد 06، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، السنة: 2020، ص: 166

³ - إقلولي/ أولدرابح صافية، المرجع السابق، ص ص 276/277

⁴ - بوداود نشيدة، المرجع السابق، ص 595

ثانيا: العلاقة السببية.

تعتبر العلاقة السببية أهم أركان قيام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري سواء كانت مسؤولية عقدية أو تقصيرية، وتعني وجوب وجود علاقة مباشرة بين الخطأ الذي ارتكبه الشخص المسؤول وبين الضرر الذي وقع بالشخص وحتى يستحق المتضرر التعويض يجب عليه إثبات علاقة سببية بين الخطأ والضرر كما يجب من جهة أخرى على المسؤول في حالة أراد أن ينفي علاقة السببية أن يثبت السبب الأجنبي أي السبب الذي لا يد فيه.¹

إن علاقة السببية تعتبر شرط ضروري لقيام المسؤولية سواء كان أساسها الخطأ أو دون ذلك بحيث يستفاد من نص المادة 124 من القانون المدني التي تنص على: " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء يخطئه ويسبب ضررا... " أن المسؤولية لا تتحقق إلا إذا كانت رابطة السببية متوفرة²، حيث تعتبر العلاقة السببية أداة وصل بين الخطأ الذي ارتكبه المرقى العقاري والضرر الذي تسبب به.

كما تناول المشرع الجزائري في المادة 125 من القانون المدني العلاقة السببية من حيث وجودها و شروط قيام المسؤولية بالنسبة لمرتكب الخطأ ونتيجته والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر بحيث اشترط في الشخص الذي تسبب في الضرر للغير أن يكون مميزا، وهذا ينطبق على المرقى العقاري باعتباره مؤهلا قانونا لممارسة نشاط الترقية العقارية وبالتالي يسأل عن الأخطاء والأضرار التي كان سببا فيها، إلا أن تطبيق نصوص القانون المدني تكون صعبة نوعا ما نظرا لتعدد الأطراف المتدخلة في عمليات البناء وتشابك مراحلها مما يؤدي ذلك حتما إلى وقوع الأخطاء، وبالتالي صعوبة إثبات العلاقة السببية بمعنى البحث عن السبب المباشر في وقوع الضرر كحالة تأخر تسليم المشروع العقاري في العلاقة بين المرقى العقاري والمقاول إذ يؤدي هذا الأمر إلى تحمل المرقى

¹-عسالي صباح ، محاضرة بعنوان: (أركان المسؤولية التقصيرية)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجلفة، الموقع الإلكتروني (<https://ww.elearning.uniiv-djelfa.dz>)، تاريخ الاطلاع : 17 افريل 2023 ، الساعة 18:30

²- عزري عز الدين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 22، دون مجلد، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، التاريخ: ديسمبر 2004، ص 92

العقاري لغرامات التأخير عن التسليم في علاقته مع المستفيد وهذا راجع إلى صعوبة تحديد السبب المباشر في وقوع الضرر كون أن السبب قد يكون خطأ منتج للضرر أو منتج للضرر بصفة غير مباشرة.¹

وباعتبار المرقى العقاري صاحب المشروع ومحترفا في نفس الوقت في مجال البناء إذا لم يتم بالتنسيق بين مختلف العمليات التي تدخل في إطار إنجاز المشروع العقاري فمثلا قام المهندس التنفيذي بالموافقة على تنفيذ تصميم معيب دون مراجعته ثم قام المقاول بتنفيذ هذا التصميم المعيب على الرغم من كونه محترف ومن المفروض أن يكتشف العيب ويظهر بعد ذلك عيب في البناء أدى إلى هدمه كلياً أو جزئياً وبالتالي تأخر الإنجاز ففي هذا المثال يظهر أن السبب المنتج للضرر هو خطأ المهندس التنفيذي الذي أخل بالتزامه بالرقابة والإدارة إذ ما يمكن فهمه مما تم ذكره أن تداخل الموجود بين مراحل التشييد في مجال الترقية العقارية و تعدد المتدخلين يمكن من شأنه أن يحدث ضرراً يصيب المتعاقد أو الغير نتيجة تداخل الأسباب بسبب عدم القدرة أو صعوبة إثبات العلاقة السببية بين الخطأ والضرر في كثير من الحالات.²

المطلب الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقى العقاري.

تعد المسؤولية العشرية من أهم المسؤوليات الواقعة على عاتق المرقى العقاري، حيث يمكن اعتبارها الضمان الحقيقي الذي يلتزم به ه

ذا الأخير في مواجهة مقتني العقار، وسيتم التفصيل في ذلك فيما يلي.

الفرع الأول: ماهية المسؤولية العشرية.

تعد المسؤولية العشرية أو ما يسمى بالضمان العشري ضماناً كلاسيكياً وجد من أجل تغطية وإصلاح العيوب الخفية التي قد تشوب البناية محل العقد طيلة فترة عشر سنوات.³

¹ - إقلولي/ أولدرايح صافية، المرجع السابق، ص 277

² - نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 261

³ - إقلولي/ أولدرايح صافية، المرجع السابق، ص 284

ولقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بالمسؤولية العشرية منذ صدور القانون 07-86 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الذي ألغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03 السابق الذكر والملغى هو بدوره من خلال نص المادة 41 منه التي نصت على أن المكتتب هو من يتحمل العيوب الخفية بإحدى عمليات الترقية العقارية، طوال عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة والتي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل.¹

كما نصت نص المادة 26 لفقرة 3 من القانون 04-11 على: "غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري،.....".

بالإضافة إلى المادة 46 من نفس القانون حيث نصت على: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

كما تنص المادة 30 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 12-85 السابق الذكر على: "يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

وبالتالي فإن المسؤولية العشرية للمرقى العقاري هي عبارة عن ضمان يلتزم به المرقى العقاري في مواجهة مقتني العقار يهدف إلى ضمان العيوب الخفية التي قد تظهر على العقار لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ تسليم البناء للمقتني.

وما يمكن ملاحظته مما سبق ذكره، هو كثرة المواد القانونية التي تناولت المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، وهذا إن دل على شيء فإنه يدل على الأهمية الكبرى التي

¹ - المادة 41، من القانون 07-86، السابق الذكر

يكتسبها هذا النوع من الضمان ومدى أهميته بالنسبة لمقتني العقار، خاصة وأن العيوب في أغلب الأحيان لا تظهر على المباني إلا بعد مرور سنوات من بنائها.

وتأكيدا على الأهمية الكبرى للمسؤولية العشرية لابد هنا من الإشارة إلي أن المشرع الجزائري قد اعتبر بأنه يعد باطلا بطلان مطلق كل اتفاق يعني المرقى العقاري أو المقاول أو المهندس المعماري من المسؤولية العشرية حيث نصت المادة 45 من القانون 04-11 على أنه يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء كان ذلك عن طريق استبعاد أو حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري.

وهو ما يتطابق مع نص المادة 556 من القانون المدني التي تنص على أنه يكون باطلا الشرط الذي يكون القصد منه إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه.

وعليه الملاحظ من خلال المادتين السالفتين الذكر أن المشرع قد استخدم عبارتي "يعد باطلا" و"يكون باطلا" تجعل المسؤولية العشرية من النظام العام لأنها تهدف إلى حماية أرواح الناس.¹

وعليه فإن الضمان العشري يعد من بين أهم الضمانات التي يلتزم بها المرقى العقاري ويعد وسيلة من بين وسائل الردع خاصة لما نلاحظه في الواقع العملي من تجاوزات قد تكون سببا في مقتل الآخرين.

الفرع الثاني: شروط قيام المسؤولية العشرية.

حتى تقوم المسؤولية العشرية للمرقى العقاري لابد من توفر شرطين أساسيين وهما حدوث ضرر أو عيب في البناء، وأن يحدث هذا الضرر أو العيب في فترة الضمان، وهو ما سيتم التفصيل فيه كالاتي:

¹ - إقلولي/أولدرابح صافية، المرجع السابق، ص286

أولاً: وجود ضرر أو عيب في البناء.

أثناء ممارسة نشاط الترقية العقارية يلتزم المرقى العقاري ببناء العقارات بجودة عالية وطبقاً للمعايير المعمول بها وذلك طبقاً لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي 12-85 السابق الذكر التي تنص على: "يتعين على المرقى العقاري السهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبي المعايير المعمول بها، بالإضافة إلى المادة 17 من نفس المرسوم التي نصت على: "يتعين على المرقى العقاري السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية وكذا القواعد الفنية".

أي أن المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة وهي في هذه الحالة بناء العقارات طبقاً للمعايير المعمول بها، وفي حال الإخلال بهذا الالتزام تقوم في مواجهته المسؤولية العشرية فور حدوث أي تدهم كلي أو جزئي في البناء¹ وقد نصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على أن التدهم يمكن أن يكون بسبب عيوب في البناء أو رداءة الأرض.

ويجب توفر شرطين في العيب أو الضرر الذي قد يظهر في البناء حتى يترتب عنه قيام المسؤولية العشرية:

– أن يكون العيب خطيراً.

من خلال المواد 46 من القانون 11-04 و30 من المرسوم التنفيذي 12-85 يمكن ملاحظة أن المشرع الجزائري قد استعمل كلمة "عيب" إلا أنه ربط هذا المصطلح بحصول واقعة سقوط أو زوال البناية، وهو ما لا يمكن حدوثه إلا إذا كان العيب على درجة معينة من الجسامة كقيلة بالتنسب بانهيار البناء بشكل كلي أو جزئي، ولا يمكن أن يكون نتيجة عيوب بسيطة².

وبالتالي لا بد أن يكون العيب خطيراً لدرجة تهدد سلامة البناء وسلامة مستعمليه.

¹ -سعدى عبد الحليم، "المسؤولية العشرية للمرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، العدد 01،

المجلد 10، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022، ص1071

² - سعدى عبد الحليم، المرجع نفسه، ص1072

– أن يكون العيب خفياً.

يشترط لتحقيق المسؤولية العشرية أن يكون العيب خفياً فإذا كان ظاهراً ويمكن لأي شخص ملاحظته لو بدل في ذلك عناية الرجال العادي، فإن تسلمه للبناء دون اعتراض يعد نزولاً منه عن الضمان ما لم يكن هناك احتيال من قبل الطرف الآخر.¹

فبالرجوع إلى نص المادة 41 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية يلاحظ أنه قد جاء فيها عبارة "العيوب الخفية" للإشارة إلى العيوب المشمولة بالضمان العشري.

ثانياً: أن يحصل التهدم خلال فترة العشر سنوات.

كما سبق وأن تمت الإشارة إليه من خلال نصوص المواد 41 من القانون 86-07 والمادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 فإن المرقى العقاري يكون مسؤولاً مسؤولية عشرية طوال فترة عشر سنوات تبدأ من تاريخ تسليم البناء للمقتني، وعليه فإنه لا يكفي أن يكون العيب جسيماً وخفياً فقط، بل لابد من أن يكون ضمن فترة العشر سنوات المحدد قانوناً. ويكون المرقى العقاري ملزماً بالضمان عما يحدث من تهدم كلي أو جزئي خلال فترة عشر سنوات.

ثالثاً: حالات سقوط المسؤولية العشرية للمرقى العقاري.

يمكن أن تسقط مسؤولية المرقى العقاري العشرية بسبب عدة عوامل يشترط فيها أن تكون خارج عن نطاق سيطرته ويكون غير قادر على التحكم فيها وتكون على نوعين هما القوة القاهرة وتدخل الغير وذلك عملاً بأحكام المادة 127 من القانون المدني التي نصت على: " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة القاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك. "

¹ - سعدي عبد الحليم، المرجع السابق، ص1072

من خلال المادة أعلاه يمكن أن يفهم أنه حتى تسقط المسؤولية العشرية عن المرقى العقاري في هذه الحالة يجب عليه أن يثبت أن الضرر الذي لحق بالبناء كان نتيجة عوامل لا دخل له فيها حيث أنه كان قد قام بتشديد البناء طبقاً للمعايير المعمول بها قانوناً.

أولاً: القوة القاهرة.

وتعني القوة القاهرة وقوع حدث مفاجئ واستثنائي من غير الممكن توقعه أو دفعه ولا يد للمرقى العقاري فيه¹.

وتعود للقاضي سلطة تقدير ما إذا كان الحادث يمثل قوة القاهرة تعفي المرقى العقاري من المسؤولية العشرية أم لا، وذلك وفقاً لظروف الزمان والمكان الذي وقعت فيه، ووفقاً لمدى إمكان توقعه من خلال الدراسات و التقدم المعماري، فيمكن أن لا تعتبر بعض الظواهر قوة القاهرة كحدوث الزلازل إذا لم يعتمد المرقى العقاري في عملية البناء على المعايير الحديثة لمقاومة الزلازل، كما لا تعتبر عيوب الأرض من قبيل القوة القاهرة وذلك بصريح نص المادة 46 من القانون 04-11 فالمرقى العقاري مسؤول عن تهدم البناء إذا كان ناجماً عن النوعية الرديئة لأرضية الأساس.²

وبالتالي فإن المسؤولية العشرية للمرقى العقاري تسقط إذا حدث تضرر في البناء بسبب عوامل مفاجئة وغير متوقعة علماً بأن المرقى العقاري كان قد قام ببناء البناية طبقاً لمعايير البناء والتعمير المعمول بها والتي تتماشى مع نوعية أرضية الأساس الملزم بها قانوناً.

¹-وطواط محمد، المسؤولية الإدارية و الجزائرية للمرقى العقاري في ظل القانون 04-11، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، العدد 5، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي

تيسمبيلت، الجزائر، جوان 2018، ص 139

²-نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 346

ثانياً: خطأ الغير.

يمكن أن تسقط المسؤولية العشرية للمرقى العقاري وذلك لحدوث الضرر في البناء بسبب مباشر من الغير لا يد للمرقى العقاري فيه ويمكن أن يكون هذا الغير على نوعين إما متدخل في عملية البناء أو غير متدخل في عملية البناء.

الغير المتدخل في عملية البناء.

في بعض الأحيان يمكن أن يمارس المرقى العقاري مهنته تحت إشراف رب عمل، وقد يتحقق خطأ رب العمل هنا من خلال تدخله في عملية البناء من خلال إعطاء تعليمات خاطئة أو توريد مواد بناء ذات نوعية رديئة أو بأي طريقة أخرى، وقد تناول الفقه الفرنسي هذه المسألة حيث أقر بأن المرقى العقاري يكون مسؤولاً إلى جانب رب العمل إذا كان على علم بالتعليمات الخاطئة التي صدرت عن رب عمله، أو رداءة مواد البناء المستعملة ولم يبدي اعتراضاً، وهذا في حال ما إذا كان الرب العمل خبيراً في مجال البناء، أما إذا كان رب العمل لا يملك خبرة في المجال فهنا لا تسقط مسؤولية المرقى العقاري.¹

كما يمكن أن يستلم المرقى العقاري مهمة البناء خلفاً لمرقى آخر ترك عملية البناء أو أبعدها عنها لسبب ما، فيكون هنا مسؤولاً عن تصحيح عيوب التصميم التي تسبب بها المرقى السابق، إلا إذا كانت عملية البناء قد وصلت إلى مرحلة يستحيل فيها اكتشاف هذه العيوب فهنا لا يسأل عن هذه العيوب شرط إثباته لاستحالة اكتشافها.²

الغير المتدخل في عملية البناء.

يمكن أن يحدث ضرر في البناء كفيل بتفعيل المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، إلا أن مسؤولية المرقى العقاري تسقط بسبب كون هذه الأضرار قد حدثت نتيجة لأفعال الغير، كقيام أي شخص آخر بعمليات حفر في الأرض أو بناء أو أشغال عمومية، بالقرب من البناء تتسبب بشكل مباشر في تضرره، وقد سبق لهذا وأن حدث في بلدية العاشور

¹ -نوي عقيلة، المرجع السابق، ص349

² -وطواط محمد، المرجع السابق ص 139

ولاية الجزائر العاصمة سنة 2016، حيث كشف المرقى العقاري أن تهدم العمارة كان نتيجة لعمليات حفر قام بها مرقى عقاري آخر بالقرب منها¹.

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن قيام المسؤولية العشرية.

في حال توفر الشروط السالفة الذكر لقيام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، فإن هذا يعطي الحق لمقتني العقار بطلب التعويض وجبر الضرر الذي تعرض له عملا بأحكام المواد 164، 174 و 157 من القانون المدني، بالإضافة إلى المادة 13 من القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك ويكون جبر الضرر عن طريق التعويض على نوعين إما التعويض العيني أو التعويض بمقابل.

أولاً: التعويض العيني.

التعويض العيني في هذه الحالة يتمثل في أن يقوم المرقى العقاري بجبر الضرر إما عن طريق إعادة بناء المبنى في حال كان الانهيار الكلي، أو إعادة بناء الجزء المنهار إذا كان الانهيار جزئي أو عن طريق الترميم، أو بأي وسيلة أخرى تضمن جبر الضرر الحاصل. ويكون ذلك على نفقته الخاصة دون تحميل الطرف الآخر أي أعباء إضافية².

وتجدر الإشارة إلى أنه في حال رفض المرقى العقاري جبر الضرر جاز للمستفيد أن يطلب ترخيصاً من القاضي لجبر الضرر على نفقة المرقى العقاري إذا كان ممكناً طبقاً لأحكام المادة 170 من القانون المدني التي نصت على: "في الالتزام بعمل، إذا لم يحم المدين بتنفيذ التزاماته جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً".

ثانياً: التعويض بالمقابل.

في حالة استحالة تنفيذ التعويض العيني، يلتزم المرقى العقاري بالتعويض بالمقابل بدلاً من ذلك، ففي كل الأحوال يكون المدين مجبراً على تعويض الضرر الناجم عن تأدية

¹ -نوي عقيلة، المرجع السابق، ص350

²-أنظر المادة 13 الفقرة 4 من القانون 03-09 التي تنص على: "يستفيد المستهلك من تنفيذ الضمان المنصوص عليه أعلاه دون أعباء إضافية"

التزامه ما لم يتحقق سبب خارج عن إرادته أدى الى استحالة التنفيذ¹، ويمكن أن يكون التعويض في هذه الحالة إما نقداً أو بأي طريقة أخرى تضمن التعويض.

المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري.

أثناء ممارسة المرقى العقاري لمهنته تقع على عاتقه مسؤولية إدارية وذلك في حال إخلاله بالتزاماته الناتجة عن العقود التي يبرمها مع الغير، أو في حال عدم احترامه لقواعد وأخلاقيات المهنة، أو أي تصرف يمكن أن يضر بالغير أو بالنظام العام، ونتيجة لهذه المسؤولية يمكن أن يتعرض المرقى العقاري لعقوبات إدارية.

ومن خلال هذا المبحث سوف يتم التفصيل في هذه المسؤولية فيما يأتي:

المطلب الأول: تعريف المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري والجهات المختصة بتوقيع جزاءاتها.

بداية ومن خلال هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي للمسؤولية الإدارية، ثم الجهات المختصة بتوقيع جزاءاتها.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري.

تعد المسؤولية الإدارية من بين المسؤوليات التي يتحملها المرقى العقاري في حال أخل بالتزاماته التعاقدية، حيث سيتم التطرق إلى تعريف المسؤولية الإدارية أولاً وفقاً للآتي:

أولاً: التعريف اللغوي للمسؤولية الإدارية.

يقصد بها قيام شخص ما بأفعال أو تصرفات يكون مسؤولاً عن نتائجها، أي حالة مؤاخذه أو تحمل التبعة عن الأمور والأفعال التي أتى بها إخلالاً بقواعد وأحكام أخلاقية وقانونية، فالمسؤولية بالمعنى العام قد تكون أخلاقية أو أدبية.¹

¹-أنظر المادة 176 من القانون المدني التي تنص على: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذه التزمه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزمه"

ثانيا: التعريف الاصطلاحي.

المسؤولية الإدارية هي تلك الجزاءات ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطاتها اتجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم الوظيفية، وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح، حيث استخدمها المشرع الجزائري حتى تشكل رقابة قبلية وضمان فعال لمقتني العقار ضد المرقين المقصرين في تنفيذ التزاماتهم.²

وعليه ومن خلال التعريف فإن المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري هي مجموعة المخالفات التي يمكن أن يرتكبها هذا الأخير، والتي يمكن أن تعرضه لعقوبات ذات طابع إداري.

الفرع الثاني: الجهات المختصة بتوقيع الجزاء الإداري.

بدايتنا فإنه لا بد من الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعتمد العقوبات الإدارية في مواجهة المرقى العقاري إلا مع صدور القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، حيث أن القوانين السابقة المتعلقة بالترقية العقارية لم تتضمن أي نوع من أنواع الجزاءات الإدارية.³

وقد اعتمد المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 نوع واحد من العقوبة الإدارية للمرقى العقاري وهي سحب الاعتماد وهو ما سيتم التطرق إليه في موضع لاحق، لكن لا بد أولا من التطرق إلى الجهات المختصة بتوقيع الجزاء الإداري.

¹- وطواط محمد، المرجع السابق، ص133

²- وطواط محمد، المرجع السابق، ص133

³- نوي عقيلة، المرجع السابق، ص355

أولاً: لجنة اعتماد المرقين العقاريين.

لقد نصت المادة 65 من القانون 11-04 في الفقرة الثانية منها على: "تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محدد بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران."

وتتأسس هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالعمران، ويرأسها ممثله وتتكون من:

ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.

ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.

ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.

المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله

وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.¹

ويعين أعضاء اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء مهام أحد أعضاء اللجنة المعينين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها.²

ثانياً: دور اللجنة فيما يتعلق بالجزاءات الإدارية.

لقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 12-84 على المهام المختلفة التي تتولاها لجنة اعتماد المرقين العقاريين، ومن بين هذه المهام هنا هو دور اللجنة فيما يتعلق بتوقيع الجزاءات الإدارية على المرقى العقاري وفي هذا الصدد فإن لها مهمتين أساسيتين:

¹ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84، السابق الذكر

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 12-84، السابق الذكر

1- دراسة قرارات سحب الاعتماد.

لا يمكن أن تطبق العقوبات الإدارية على المرقى العقاري إلا بعد دراسة القرار من طرف اللجنة، حيث تتولى اللجنة مهمة دراسة كل قرارات سحب الاعتماد التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن، وتبدي رأيها فيها سواء بسحب الاعتماد أو رفضه.

2- دراسة الطعون.

بعد صدور قرار سحب الاعتماد في حق المرقى العقاري فإنه وطبقا لنص المادة 65 من القانون 04-11 يمكن له تقديم طعن في هذا القرار لدى الوزير المكلف بالسكن، الذي يعرض الملف الطعن على اللجنة التي تتولى دراسة الطعن وإبداء رأيها فيه سواء بالموافقة أو الرفض.

لكن ما يمكن ملاحظته في هذه النقطة هو أن دراسة الطعون تمارس من قبل نفس الجهة التي كانت قد قامت بدراسة قرار العقوبة الإدارية قبل صدوره، وهو ما يفتح الباب للتشكيك في مدى جدوى هذا الطعن.

الفرع الثالث: إجراءات التحقيق وتنفيذ العقوبات الإدارية والطعن فيها.

لقد حدد المشرع الجزائري وبهدف تحديد المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها للتحقيق، كما أجاز للمرقى العقاري الطعن في العقوبة الإدارية الصادرة في حقه.

أولاً: إجراءات التحقيق في المخالفات.

زيادتا على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، بمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري.¹

¹ - المادة 66 من القانون 04-11، السابق الذكر

وتؤدي معارضة المخالفات إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها.¹

ويوقع المحضر من قبل العون الذي قام بمعارضة المخالفة بالإضافة إلى المخالف، وفي حال رفض هذا الأخير التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس ويرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة في غضون 72 ساعة، وترسل منه نسخة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 7 أيام ابتداء من تاريخ المعارضة.²

ثانيا: الطعن في العقوبة الإدارية.

سبق وأن تمت الإشارة إلى أنه يمكن للمرقي العقاري أن يتقدم بطعن ضد العقوبة الصادرة في حقه أمام الوزير المكلف بالسك والعمران، وذلك طبقا لما جاء في نص المادة 65 من القانون 04-11، ليسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكابه للمخالفة، أو عدم استفادته من الآجال القانونية الممنوحة له، والملاحظ أن الطعن يوجه إلى نفس الجهة التي أصدرت القرار لهذا قد لا تتراجع عن قرارها، وتعتبره مشروعا، وعليه فإنه يحق للمرقي العقاري التقدم إلى مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء هذا القرار شرط إثبات عدم ارتكابه للمخالفة التي نتج القرار عن ارتكابها.³

المطلب الثاني: العقوبات الإدارية في ظل المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري.

لقد استحدثت المشرع الجزائري مجموعة من القواعد الردعية الصارمة في شكل عقوبات إدارية في ظل القانون 04-11 المتعلقة بنشاط الترقية العقارية لم تكن منصوص عليها من قبل في القوانين السابقة إذ كان نشاط المرقي العقاري يخضع للقواعد العامة فقط حيث جاءت هذه العقوبات الإدارية من خلال المادة 64 من القانون 04-11 لتتنص على عقوبة سحب الاعتماد فقط التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري في حالة ارتكابه

¹ -المادة67من القانون 04-11، السابق الذكر

² -المادة 68 من القانون 04-11، السابق الذكر

³ -زيتوني زكريا، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، مجلة دائرة البحوث القانونية والسياسية، العدد

2، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة تونس المنار، جوان 2017، ص265

لمخالفة¹، وسيتم معرفة من خلال هذا المبحث حالات سحب الاعتماد التي يمكن أن يتعرض لها المرقى العقاري وفقا للآتي:

الفرع الأول: السحب المؤقت للاعتماد.

يعتبر السحب المؤقت للاعتماد من بين العقوبات الشديدة المعرض لها المرقى العقاري باعتبار أن المشرع لم ينص على غير هذه العقوبات بحالاتها كإنذار أو تحذير حتى لا يرتكب المرقى العقاري المخالفة من جديد، حيث تكون مدة هذه العقوبة محددة بـ 6 أشهر وفقا لما جاء في نص المادة 64 من القانون 04-11، فقرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقاري مع مراعاة حقوق المقتني في إطار البيع على التصاميم بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام إنجاز الأشغال في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وإعطائهم امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى العقاري²، وبالتالي فإن المرقى العقاري هو وحده من يقع على عاتقه الحفاظ على سمعته وكذا صفته كتاجر.

تنص المادة 64 من القانون 04-11 على أن المرقى العقاري يتعرض إلى عقوبة السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر في الحالات الآتية:

أولاً: حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزامه تجاه المقتنين.

حيث اعتمد المشرع لتطبيق العقوبة في هذه الحالة على معيار تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين كالتأخر في التسليم أو عدم تسليم

¹- وطواط محمد، المرجع السابق، ص134

²- باككرة رتيبة، حاج عمار مريم، المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري، مذكرة تخرج تدخل ضمن مقتضيات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية: 2017-2018، ص 28، متوفرة على الموقع (<https://www.dspace.univ-eloued.dz>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/23، الساعة 12:00

نظام الملكية المشتركة للمقتني عند إبرام عقد البيع على التصاميم أو عدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزامه بإبرام العقد النهائي المترتب عن عقد حفظ البيع.¹

ثانيا: حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.

تنص المادة 03 من المرسوم 12-85 على : " يتعين على المرقي العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة" ، وهنا استحدثت المشرع الجزائري هيئة تسهر على ضمان احترام أخلاقيات المهنة وهذا من خلال القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية متمثلة في المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري إذ تتمثل مهمتها أساسا في السهر على احترام قواعد أخلاقيات مهنة المرقي العقاري وكذا إبداء الرأي في كل المسائل المتعلقة بالمهنة سواء بطلب من السلطات العمومية أو عن طريق مبادرة من المجلس إضافة الى اقتراح التدابير التي يمكن أن تساهم في تدعيم نشاط الترقية العقارية.²

ثالثا: حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

ويقصد بالالتزامات التي يجب على المرقي العقاري أن يحترمها و العمل على تنفيذها تلك الالتزامات المنصوص عليها في القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وبالتالي فإن المرقي العقاري معرض للجزاءات الإدارية في حالة إخلاله بالتزاماته المبينة في الفرع الأول من الفصل السادس من القانون 04-11³، حيث نجد أن المرقي العقاري لا يمكنه ممارسة نشاط الترقية العقارية إلا بعد الحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وكذا الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

¹-تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون 04-11، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، جامعة يحيى فارس بالمدينة (الجزائر)، العدد 02، المجلد 07، السنة: جوان 2021، ص 581

²-بكاكرة رتيبة، حاج عمار مريم، المرجع السابق، ص 33

³-سنوسي علي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته، مجلة التعمير والبناء، العدد 02، المجلد 03، السنة: 10 جوان 2019، ص 99

في الترقية العقارية والتزامه بالتوقيع على النظام الداخلي لصندوق الضمان إضافة إلى دفع الاشتراكات المنصوص عليها في النظام الداخلي.¹

لقد أحسن المشرع في تحديد مدة عقوبة سحب الاعتماد المؤقت ب 06 أشهر في الحالات التي تم ذكرها آنفا وهذا بهدف ردع الإدارة ومنعها من التعسف في استعمال السلطة الممنوحة لها في توقيع هذه العقوبة ولكن ما يعاب عليه أنه لم يأخذ بعين الاعتبار مدى حسن أو سوء نية المرقى العقاري في تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه كلها أو بعضها أي بمعنى آخر النظر بجدية في أسباب التقصير والإهمال قبل تطبيق العقوبة.²

الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد.

في حالة ما إذا أخل المرقى العقاري بالتزاماته متعمداً ذلك فيكون بذلك عرضة لعقوبة السحب النهائي للاعتماد وما يترتب عنه من شطب من الجدول الوطني للمرقين العقاريين وبالتالي عدم قدرته على ممارسة مهنته بالشكل الطبيعي، وتعتبر عقوبة السحب النهائي للاعتماد أشد عقوبة إدارية يمكن تطبيقها على المرقى العقاري وهي منصوص عليها في المادة 64 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية حيث نذكرها كالآتي:

أولاً: حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.

بالرجوع إلى ما نص عليه المشرع نجده قد وضع جملة من الشروط التي يجب أن تتوفر في المرقى العقاري من أجل حصوله على الاعتماد الذي يمكنه من ممارسة مهنته، وبالتالي فإن سقوط أي شرط يعتبر بمثابة مانع من حصوله على الاعتماد ومنه عدم قدرته على مزاوله نشاطه، وكمثال على ذلك أن يضع المرقى العقاري تحت تصرف السلطات المختصة بمنح الاعتماد معلومات مغلوطة منه بشأنه حيث يكون الهدف منها هو التضليل

¹ -تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 582 ص 583

² -طواط محمد، المرجع السابق، ص 135

أو وضع وثائق لا تمت له بالصحة، إذ من البديهي أن يكون هذا الأمر سببا قويا لسحب الجهات المختصة الاعتماد بشكل نهائي من المرقى العقاري .

ثانيا: حالة تجاهل المرقى العقاري عن قصد وبصفة متكررة وخطيرة للالتزامات الملقاة على عاتقه.

وهذه الحالة تفترض أن يكون الإخلال بالالتزام عن قصد ويشكل خطورة وبصفة متكررة¹، وبالتالي فإن تجاهل المرقى العقاري للالتزامات الملقاة على عاتقه بقصد متعمدا في ذلك عدم تنفيذها تثبت سوء نيته في أدائه لمهامه وهنا يكون السحب نهائيا.

ثالثا: حالة إنهاء المرقى العقاري لنشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطات التي سلمته الاعتماد.

إذا أنهى صاحب الاعتماد نشاطه دون سابق إنذار أو مبرر لذلك التوقف ولم يعلم السلطة التي سلمته الاعتماد عن توقيف نشاطه فيتم سحب اعتماده نهائيا عن طريق الوزير المكلف بالسكن²، فمن واجب المرقى العقاري أن يزاول مهنته بشكل متفاني ويظهر جديته وأن يحترمها كون أن المشرع لم يسمح له بممارسة نشاطه من جديد في حالة إنهائه له دون مبرر أو دون إخطار مسبق لوزارة السكن لما في هذا الوضع من تلاعب بالمهنة وبمصالح الغير.³

ربعا: حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

وهذا النوع من المخالفات يوجب على المرقى العقاري احترامه للعقد البرم وتنفيذ ما جاء في بنوده دون تماطل وتأخير، كما يفرض على المرقى العقاري عدم التقصير في واجباته اتجاه شركائه من المقاولين والمهندسين المعماريين، مع مراعاة احترام القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبيئة وكذا التنمية المستدامة مع التقيد بمعايير الجودة العالية

¹ - زيتوني زكريا، المرجع السابق، ص 262

² - بكاكرة رتيبة، حاج عمار مريم، المرجع السابق، ص 40

³ - نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 367

للبناء، حيث أن المشرع قد فرض على المرقى العقاري خاصة الذي قد يكون بائعا للعقارات على التصاميم لزاما احترام الشروط التي تقتضيها سلامة النظام العام العمراني بهدف الحفاظ على الأمن والصحة العموميين من مختلف المخاطر المهددة لهما إضافة إلى الحفاظ على الاستقرار والتوازن البيئي¹، وما يؤكد ذلك نص المادة 05 من القانون 11-04 السابق الذكر حيث نصت على أن نشاط الترقية العقارية يجب أن يخضع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المنصوص عليها قانونا، كما أنها فرضت على المرقع العقاري أن يلتزم بمخططات التهيئة والتعمير المنصوص عليها وهذا حفاظا على الطابع العمراني وجماليته.

مما تم ذكره سابقا فإن الملاحظ أن المشرع كان صارما وواقعا في تسليط هذه العقوبة حتى لا يفتح المجال أمام المرقين العقاريين لتجاوزاتهم وتلاعباتهم وعدم احترامهم للمهنة. إضافة للحالات التي تم ذكرها فإن الاعتماد يمكن سحبه تلقائيا من المرقى العقاري في الحالات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون 11-04 وهي:

- في حالة وفاة المرقى العقاري.

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

وفي هذه الحالة يمكن احتمال فرضيتين فإما أن يصاب المرقى العقاري بمرض أو تكون به عاهة مستدامة وبالتالي استحالة ممارسة مهامه بوضع صحي سليم، أو إصابته بعجز عقلي أيا كان صفته حيث يفقده أهليته أو ينقص منها بحكم القانون ومنه يسقط شرط الأهلية في المرقى العقاري لممارسة نشاطاته التجارية.

¹ - زيتوني زكريا، ضرورة استجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد 01، جانفي 2017

– إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

الغش الضريبي يكون في شكل صورتين، إما جريمة جزائية أو مخالفة جبائية، ويقصد بالغش الضريبي استعمال طرق احتيالية للتملص أو محاولة التملص كلياً أو جزئياً من وعاء الضريبة أو من التصفية أو من دفع الضرائب أو الرسوم المفروضة.¹

– إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

ويكون ذلك في حالة إفلاس المرقى العقاري، وباعتبار أن الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية قائماً حتى لو لم يرد بشكل مباشر بحيث يرخص للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية ويعد بالتالي المرقى العقاري تاجراً في معاملاته فإنه يخضع لإجراءات الإفلاس والتسوية القضائية² المنصوص عليها في أحكام القانون التجاري.

المبحث الثالث: المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري.

بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، واجه هذا القانون عدة انتقادات وذلك لكونه خالياً من الأحكام الجزائية بسبب أن هذا المرسوم لم يمر على وزارة العدل حيث تم إعداده من طرف وزارة السكن لوحدها، مما سبب اختلالاً في العلاقة بين المرقى العقاري ومقتني العقار لذا قام المشرع الجزائري وبهدف إعادة التوازن إلى هذه العلاقة بالتدخل من خلال إصدار القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي كرس المسؤولية الجزائية للمرقى لعقاري.³

المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري وشروط قيامها.

تكتسي التجاوزات في مجال الترقية العقارية قدراً كبيراً من الخطورة ذلك للطبيعة الحساسة لهذا المجال حيث يمكن أن يتسبب المرقى العقاري في مقتل الأبرياء بسبب

¹ - زيتوني زكريا، المرجع السابق، ص 261

² - حميدة نادية، النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، ص 7

³ - زيتوني زكريا، المرجع السابق، ص 267

خروقاته أو قلة مراعاته للأنظمة والمعايير المعمول بها، وبهدف وضع حد لهذه التجاوزات قام المشرع الجزائري بتخصيص فرع من القانون 11-04 بعنوان العقوبات الجزائية، هذه العقوبات سلطها المشرع على المرقى العقاري في حال قيام مسؤوليته الجزائية، إلا أن هذه المسؤولية لا تقوم إلا على أساس توفر شروط معينة، وهو ما سيتم التطرق إليه فيما يلي.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري.

في البداية وجب توضيح مفهوم المسؤولية الجزائية ثم تعريف المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري قبل المرور إلى شروط قيامها:

أولاً: مفهوم المسؤولية الجزائية.

تعني المسؤولية الجزائية تحمل الشخص تبعات أفعاله الجنائية المجرمة بمقتضى نص في القانون، فالمسؤولية الجزائية تترتب عن ارتكاب الشخص جريمة من الجرائم المحدد بالقانون وفقاً لمبدأ "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص" وتؤدي إلى معاقبة مرتكب هذه الجريمة، وتتعقد المسؤولية الجزائية بناء على الخطأ الشخصي المنسوب إلى الجاني سواء كان الخطأ عمدي أم غير عمدي.¹

ثانياً: الفرق بين المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية.

تقوم المسؤولية الجزائية جراء قيام الفرد بفعل مجرم بنص قانوني حتى ولو لم يسبب ضرراً للغير أما المسؤولية المدنية فهي تترتب عن ارتكاب الفرد لفعل مخالف للقانون أو الاتفاق، وينتج عن هذا الفعل ضرر للغير يستلزم التعويض بهدف إزالة أثر الفعل وهو

¹ - لشهب صاش جازية، محاضرات في مقياس المسؤولية الإدارية، موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص إدارة وتسيير الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، السنة الدراسية 2022-2023، ص15، الموقع الإلكتروني، (<https://www.imd.sahla-dz.com>)، تم الاطلاع عليه في

25 افريل 2023 الساعة 13:44.

هدف المسؤولية المدنية، أما المسؤولية الجزائية فتهدف إلى تسليط العقوبة على مرتكب المخالفة وردع غيره للحد من التجاوزات.¹

وبالتالي فإن المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري تقوم إذا قام بأفعال مجرمة ومعاقب عليها قانونا حتى إذا لم تسبب ضررا للغير.

ثالثا: تعريف المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري.

تعرف المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري على أنها الالتزام القانوني المتضمن تحميل المرقى العقاري الجزاء والعقاب نتيجة إتيانه فعلا أو امتناعه عن فعل يشكل مخالفة للأحكام التي قررها التشريع الجزائي والعقابي، ويعود التدخل العقابي إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها المسؤولية المدنية.²

الفرع الثاني: شروط قيام المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري.

إن المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ليست ركن من أركان الجريمة وإنما هي نتيجة لها، حيث تقوم هذه المسؤولية على أساس شرطين أساسيين وهما الخطأ وهو الفعل المرتكب من طرف المرقى العقاري والأهلية الجزائية.³

أولا: الخطأ.

يقصد بالخطأ عموما إتيان الشخص بعمل إرادي ينتج عنه ضرر، وبالتالي فإن المرقى العقاري في حال نتج عن فعله ضررا يؤدي به ذلك إلى قيام مسؤوليته الجزائية ويكون عرضة لعقوبات ناتجة عنها أيضا.

¹ - سماعلي عبد الحق حسين، موانع المسؤولية الجزائية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون جنائي وعلوم جنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي تبسة، الجزائر، 2019، ص14، متوفرة على الموقع (<https://www.dspace.univ-tebessa.dz>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة

10:40

² - وطواط محمد، المرجع السابق، ص137

³ - وطواط محمد، المرجع نفسه، ص138

بالإضافة إلى أن المشرع قد اشترط حرية الاختيار في ارتكاب هذا الفعل المخالف للقانون والدليل على ذلك أنه قد استبعد المسؤولية الجزائية في الحالات التي انتفت فيها حرية الاختيار¹ وذلك من خلال نص المادة 48 من قانون العقوبات التي نصت على: "لا عقوبة لمن اضطرته إلى ارتكاب الجريمة قوة لا قبل له بدفعها."²

ثانيا: الأهلية الجزائية.

تعرف الأهلية الجزائية على أنها قدرة الشخص على إدراك وفهم ما يترتب عن الأفعال التي يقوم بها مما يجعله حرا في اختيارها مع معرفة ماهيتها ونتائجها وتحمل تبعاتها³، وكون أن من بين شروط ممارسة المرقى العقاري لمهنته هو بلوغه سن 25 كما تم تبيانه مسبقا وفقا للقانون 12-84 السابق الذكر، فإنه يعد مسؤولا جزائيا عن كل تصرف يخل بالتزاماته كونه مستوفيا لشرط الأهلية الجزائية التي تترتب عنها قيام مسؤوليته.

وما يمكن استنتاجه مما سبق بشكل عام أن المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري تقوم على أساس تحمل هذا الأخير لنتائج أفعاله المجرمة قانونا والتي قام بها بمحض إرادته دون أي تدخل كونه مدركا لها ولنتائجها.

المطلب الثاني: العقوبات الجزائية في ظل المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري.

تترتب على المرقى العقاري عقوبات مختلفة في حال إخلاله بالتزاماته المؤدية لقيام مسؤوليته الجزائية ، حيث شهد مجال الترقية العقارية عدة خروقات وتجاوزات من قبل المرقين العقاريين وذلك بالرغم من وجود نصوص قانونية تجرم هذه التجاوزات

¹ - نجار عبد الله، مبدأ التدرج بين المسؤولية الجنائية وسن الحدث في التشريع الجزائري والقانون المقارن، مجلة المنار للبحوث القانونية والسياسية، العدد 5، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة يحي فارس، المدينة، 2018 الجزائر، ص361

² - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966 الذي يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 21-14 المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1443 الموافق 28 ديسمبر سنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 99، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2021

³ - وطواط محمد، المرجع السابق، ص138

سواء في قانون العقوبات أو القانون الخاص بالتهيئة والتعمير، إلى حين جاء الوقت الذي استحدث فيه المشرع عقوبات جزائية على المرقى العقاري وفقا للقانون 04-11 حيث تنوعت العقوبات الموقعة باختلاف الالتزام الذي أخله المرقى العقاري وكلها تهدف إلى ردع ومنع هاته التجاوزات التي من شأنها أن تضر بالمقتنين.

كما أنه من خلال قراءة النصوص الجزائية بالقانون 04-11 نجد أن المشرع الجزائري قد استعار تقنيات القانون الجزائي للأعمال في مسألة المرقى العقاري وذلك باعتباره من رجال الأعمال الملزمين باحترام قواعد تنظيم نشاط المشروع¹. ومن خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى العقوبات التي يتعرض لها المرقى العقاري في حال إخلاله بالتزاماته التعاقدية وكذا تلك المهنية والتجارية منها.

الفرع الأول: العقوبات الجزائية نتيجة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية.

وتتمثل ف ما يلي:

أولاً: العقوبات المقررة في حالة مخالفة شكل العقد ونظام الملكية المشتركة.

نصت المادة 72 من القانون 04-11 على: " يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)"، إن الملاحظ من خلال استقراء هذا النص هو أن المرقى العقاري ملزم بتبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين قبل التسليم بالنسبة للبنائيات محل الإنجاز قبل الآجال المنصوص عليها في العقد ، في حين أن المادة 38 في فقرتها الخامسة على: " يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد"، كما أن المرقى العقاري ملزم ببيع أو حجز العقار قبل الإنجاز إما في صيغة البيع

¹ -بن فريجة رشيد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في ظل أحكام القانون 04-11، المجلد4، العدد2 جامعة مستغانم، الجزائر، السنة: 2016/06/07، ص 2

على التصاميم أو عقد حفظ الحق¹، وفي حالة المخالفة يتعرض الفاعل إلى عقوبة الحبس وغرامات مالية كما هو منصوص عليه في القانون 04-11 السابق الذكر.²

ثانيا: العقوبات المقررة بسبب عدم احترام آجال وطرق الدفع والضمانات والتأمينات.

تنص المادة 71 من القانون 04-11 على: " يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو ايداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)".

ما يلاحظ من خلال نص المادة أن المرقى العقاري ملزم باحترام الآجال المنصوص عليها من أجل حصوله على عائداته المالية وأن محاولته للحصول على أي مبلغ مالي أو أي دفع آخر في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يعرضه لعقوبات تصل إلى الحبس وغرامات مالية كما هو مقرر في المادة أعلاه، حيث شدد المشرع العقوبات على المرقى العقاري حماية للراغبين في اقتناء السكن من أي احتيال يتعرضون له بفعل هذه الممارسات.

كما نصت المادة 74 من القانون 04-11 على: " يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)".

من خلال نص المادة نلاحظ أن المرقى العقاري يعاقب في حال عدم التزامه بالاكتتاب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من القانون

¹ زيتوني زكريا، المرجع السابق، ص 274

² المادة 70 التي تنص على: " كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد 27 إلى 199 من هذا القانون، يتعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)".

11-04، حيث يعتبر اكتتابه للتأمينات المطلوبة منه ضمان لمسؤوليته ومسؤولية المتدخلين في عملية الإنجاز وهذا الالتزام يعتبر من النظام العام الذي لا يجوز الاتفاق على مخالفته أو استبعاده أو حصر التضامن بالنسبة للمقاولين الثانويين مع المرقى العقاري تحت طائلة البطلان بالنسبة لهذا البند أو الاتفاق المكتوب في العقد¹، كما أن الملاحظ على العقوبات المنصوص عليها في المادة 74 من القانون 11-04 أنها عقوبات موحدة بالنسبة للإخلال بالضمانات الواجبة اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و التأمينات الإلزامية بحيث لم يحيلنا إلى القانون 95-07 المتضمن قانون التأمينات²، التي تقضي بعقوبات خاصة بالأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين المنصوص عليه في نفس القانون.

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية نتيجة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية والتجارية.

باعتبار أن المرقى العقاري يمارس نشاطات مهنية و تجارية فإنه يتعرض لعقوبات أثناء إخلاله بالالتزامات الواقعة على عاتقه سواء تلك المهنية أو التجارية، حيث نجد المرقى العقاري ملزم بالقيود في السجل التجاري كما يتوجب عليه احترام كافة الالتزامات المتعلقة بالأنشطة التجارية كونه مكتسبا لصفة التاج، وفي حالة تعديله لنشاطاته التجارية أو التوقف عنها فهو ملزم بتعديل البيانات التي قد كان دونها مسبقا في السجل التجاري بصفة قانونية وإلا كان معرضا لعقوبات تمس سمعته التجارية، وفي هذا الصدد نصت المادة 10 من القانون 13-06 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية على أنه يعاقب من لم يقيم باحترام ومخالفة الالتزامات بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) مع إعدام كل من خالف الالتزامات لمدة قانونية من أجل تسوية الوضعية في أجل ثلاث أشهر من يوم حصول الجريمة، كما يلتزم المرقى

¹مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2015/2016، ص 437، متوفرة على الموقع (<https://archives.umc.edu.dz>)، تاريخ الاطلاع

2023/05/25، الساعة: 11:00

²مسكر سهام، المرجع نفسه، ص 437

العقاري بدفع الضرائب المستحقة عليه وفي حالة محاولته تخفيض الوعاء الضريبي أو قد كان خفضه بالفعل عن طريق الغش فإنه يتعرض لغرامة مالية تتراوح من 5.000 دج إلى 20.000 دج والسجن من سنتين إلى خمس سنوات أو تطبق إحدى هاتين العقوبتين عملاً بنص المادة 119 من قانون التسجيل.¹

كما يعاقب كل من ثبتت مسؤوليته لارتكاب جريمة التفتيس بالتقصير بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 25.000 دينار إلى 200.000 دينار وكذلك التفتيس بالتدليس بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 100.000 دينار إلى 500.000 دينار كما يجوز حرمانه من إحدى الحقوق المنصوص عليها في المادة 9 مكرر 1 من قانون العقوبات لمدة سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر.²

إضافة إلى ما تم ذكره فإن المرقى العقاري يتعرض لعقوبات حال إخلاله بالالتزامات المهنية التي يجب عليه احترامها، حيث وضع المشرع بعض العقوبات التي رأى بأنها تتناسب وإخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية بهدف رده، حيث سيتم التطرق إلى أهم المخالفات والعقوبات المقررة لها وفقاً للآتي:

أولاً: ممارسة المهنة من غير الحصول على الاعتماد وعقوبتها.

تنص المادة 77 من القانون 04-11 على: " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى

بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-153 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، عندما تؤدي الممارسة غير القانونية كما هو منصوص عليها إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم."، ما يلاحظ على نص هذه المادة أنها تحيلنا إلى نص المادة 372 من قانون العقوبات والتي تنص على ما يلي: " كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو

¹ -مسكر سهام، المرجع نفسه، ص 429

² - المادة 51 من القانون 06-23 مؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1427 الموافق 20 ديسمبر 2006 المعدلة والمتممة للمادتين 383 و384 من الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 84، الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2006

تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها يعقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دينار..".

وبالتالي فإنه عملا بأحكام المادة 77 من القانون 04-11 التي تعاقب كل شخص قد ارتكب ممارسات غير شرعية قانونا ويكون الهدف منها النصب، فإنها تحيل إلى تطبيق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات التي تجرم عملية النصب، حيث تتم هذه الجريمة عن طريق اتخاذ المتهم اسم كاذب أو صفة غير صحيحة ولو لم يصحب ذلك مناورات احتيالية.¹

ثانيا: عقوبة عدم التزام المرقى العقاري بواجب الإعلام.

نص المشرع بموجب القانون 04-11 على أن المرقى العقاري في حالة إخلاله بواجب الإعلام خصوصا تلك البيانات المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون يعاقب بغرامات مالية تبدأ من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار وفقا لما جاء في نص المادة²، إذ يتوجب على المرقى العقاري أن يقوم بإعلام كل من يريد الاقتناء بكل المعلومات المتعلقة بأصل الملكية وشهادة التهيئة والشبكات وكذلك رخصة البناء وتاريخها إضافة إلى رقم السند العقاري عند الحاجة ومرجعيات رخصة البناء، وبذلك يكون ملتزما بما نصت عليه المادة أعلاه.

¹ - بوحليط يزيد، محاضرات بعنوان، القانون الجنائي الخاص و جرائم الفساد، جامعة 8 ماي 1945 -قائمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، السنة الجامعية: 2017-2018، ص41، متوفرة على الموقع

(<https://dspace.univ-guelma.dz>) ، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة 11:28

² - المادة 76 من القانون 04-11، السابق الذكر

ثالثا: عقوبة عدم الحصول على ترخيص مسبق من أجل عمليات التأهيل والتجديد العمراني والترميم العقاري وكذا إعادة الهيكلة.

طبقا لما جاء في نص المادة 06 من القانون 04-11 و التي جاء فيها: " تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق... " فإن المرقى العقاري لا يمكنه مزاوله هذا النوع من الأنشطة دون الحصول على رخصة مسبقة، وفي حالة إخلاله بالتزاماته فإنه يكون عرضة إلى عقوبة جزائية حددها المشرع بهدف رده وتطبيق عليه أحكام المادة 69 من نفس القانون التي جاء فيها: " كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) على مليوني دينار (2000.000 دج) "، حيث أن الجريمة تقوم إذا هم المرقى العقاري بمزاوله الأشغال المذكورة في نص المادتين 6 و69 دون الحصول على رخصة مسبقة وبذلك يكون مخالفا لالتزاماته ومعرضا للعقوبات المنصوص عليها قانونا، فبذلك يكون المرقى العقاري ملزما بالحصول على رخصة مسبقة من قبل السلطات المعنية جراء كل عملية يقوم بها سواء عمليات التهيئة أو تجديد أو إصلاح للبنىات وغيرها من العمليات التي تستوجب رخص، كما تجدر الإشارة إلى أن الترميم العقاري بالنسبة للبنىات ذات الطابع المعماري تكون خاضعة لأحكام القانون 98-04⁽¹⁾.

رابعا: عقوبة عدم التزام المرقى العقاري بكيفيات البيع المنصوص عليها وفق القانون 04-11.

تنص المادة 70 من القانون 04-11 على: " كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يتعرض

¹ -قانون رقم 04-98 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 17 يونيو 1998

الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف (200.000 دج) إلى مليوني (2000.000 دج).

وبالرجوع إلى ما نصت عليه المواد من 27 إلى 29 فإنها تضع شروطا على المرقي العقاري يجب أن يلتزم بها فيما يتعلق بعقد حفظ البيع وكذلك عقد البيع على التصاميم، كما خصته وحده بإبرام عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وفقا لما جاء في نص المادة 29 من نفس القانون طبقا للكيفيات المحددة منه.

وبالتالي فإن كل شخص يقوم بعرض أملاك عقارية للبيع في إطار مشروع عقاري مع مخافة تقنيات وشروط البيع المنصوص عليها في المواد 27 إلى 29 إضافة إلى كونه لا يكون حاملا لصفة المرقي العقاري قانونا يعرض لعقوبة الحبس المحددة من شهرين إلى سنتين ولغرامة مالية تبدأ من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار، وذلك لاعتبار كلا من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم من العقود التي تستوجب وضعها في إطار نموذجي، كما تعتبر تقنية عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم من التقنيات حديثة النشأة في الجزائر، فعمل المشرع على حماية المقتني بموجب هذه العقود وحصر إبرام هذان النوعان من العقود من طرف المرقي العقاري حصرا، ويعود السبب في ذلك كون أن هذه النوع من النشاط الذي يتطلب إنجاز برامج سكنية والمرقي العقاري هو الأنسب لهذا النوع من الأنشطة حيث أنه يتحصل على امتيازات تتمثل أساسا في سهولة حصوله على التمويل من الدولة عن طريق المؤسسات البنكية إضافة إلى الأولوية في حصوله على عقارات البناء بأسعار معقولة وكذا أولويته في الحصول على مواد البناء المسوقة من القطاع العام¹.

¹بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساس، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الجامعية 2016-2017، ص 132، متوفرة على الموقع (<https://www.e-biblio.univ-mosta.dz>)، تاريخ الاطلاع

10:30، 2023/03/18

خامسا: عقوبة الإدلاء بمعلومات خاطئة.

إن كل من يدلي بمعلومات كاذبة أو غير كاملة في العقود و الوثائق والصفقات في إطار عملية ترقية عقارية فإنه يتعرض لعقوبات تتمثل في الحبس والغرامات المالية حيث تنص المادة 7 من القانون 11-04 على: " يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات و غرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج) "، وإذا قام بتزوير في الوثائق الرسمية بهدف تغيير الحقائق وإعطاء معلومات مغلوطة فإنه يعاقب طبقا لأحكام المادة 216 من قانون العقوبات بالسجن ابتداء من عشر سنوات وتصل حتى عشرين سنة، إضافة إلى كونه يعاقب بالسجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات في حال استعمال ورقة كان يعلم مسبقا أنها مزورة وهذا عملا بما جاء في نص المادة 218 من قانون العقوبات.

سادسا: عقوبة مخالفة قواعد البناء والتعمير.

يعاقب المرقى العقاري في حالة إخلاله بقواعد التعمير والبناء المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث فرض المشرع على المرقى العقاري حصوله على رخصة قبل الشروع في الأشغال إضافة إلى وجوب احترامه للمخططات المتعلقة برخصة البناء¹، وتتمثل العقوبات الجزائية المفروضة على المرقى العقاري أساسا في غرامة مالية من ثلاثين ألف دينار وتصل إلى مليون دينار في حال خالف التزاماته متعمدا تجاهلها²، وهذا عملا بما جاء به نفس القانون.

كما أنه بالرجوع إلى القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات نجده ينص على عقوبات تفرض على كل من يخالف معايير المطابقة للبيانات، وذلك فباطار التدابير

¹ - المادة 76 من القانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004

² - المادة 77، القانون 90-29 السابق الذكر

المقررة في تسوية البناءات الغير المطابقة حيث حجبت عقوبات مؤقتة في حال مخالفة قواعد البناء والتعمير¹، وسنذكر هذه العقوبات باختصار وفقا للآتي:

يعاقب كل من شخص يقوم بمزاولة أشغال مجموعة سكنية أو تجزئة وهذا بدون رخصة بغرامة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين، إضافة إلى غرامة مالية تبدأ من مائة ألف دينار وتصل إلى مليون دينار، كما يعاقب كل من قام بتشييد بناية داخل تجزئة جون الحصول على رخصة بغرامة مالية تبدأ من مائة ألف دينار وتصل حتى مليون دينار، وتضاعف العقوبات المذكورة في حالة العود عملا بأحكام المادتين 74 و75 من القانون 15-08.

كما حدد المشرع الأشخاص الذين تنطبق عليهم العقوبات المذكورة أعلاه والمتمثلون في المقاول والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو أي شخص متخصص في الدراسات بحيث يساهم في ارتكاب المخالفة من خلال إعطائه للأوامر².

وفي حالة إنجاز البناية دون الحصول رخصة أو في حالة حصوله على رخصة البناء ولم يتم بإتمام إنجاز أشغال البناية في الآجال المحددة يتعرض الفاعل لعقوبة متمثلة في غرامة مالية تبدأ من خمسين ألف دينار وتصل إلى مائة ألف دينار عملا بأحكام المادتين 78 و79 من القانون 15-08، وفي حالة العود بالنسبة تشييد البناء دون الحصول على رخصة فتضاعف الغرامة مع معاقبة الفاعل بالحبس من ستة أشهر إلى سنة عملا بنص المادة 79 من نفس القانون.

وإذا حصل على رخصة لإتمام الأشغال ولم يتم بالشروع في الأشغال واحترام الآجال المحددة فيعاقب بغرامة مالية تبدأ من (10.000 دج) وتصل إلى (30.000 دج)³، إضافة إلى كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع السياج من أجل حماية الورشة أو لم يتم بوضع لافتة تدل إتمام الإنجاز بالنسبة للأشغال

¹ -مسكر سهام، المرجع السابق، ص 433

² - المادة 76 من القانون 15-08 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة

الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008

³ - المادة 90 من القانون 15-08، السابق الذكر

يكون عرضة لغرامة مالية تتراوح ما بين (5.000 دج) و(10.000 دج) مع مضاعفة العقوبة في حالة العود طبقا لنص المادة 89 من القانون 08-15، ويعاقب كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي بغرامة مالية تتراوح بين (5.000 دج) و(20.000 دج) مع مضاعفة الغرامة في حالة العود عملا بأحكام نص المادة 91 من نفس القانون، و الجدير بالذكر أن المشرع كان واضحا حيث نلاحظ أن المواد المذكورة أعلاه لا تحمل غموضا من حيث تحديد الأشخاص وكذلك العقوبات التي تطالهم قانونا.

في حالة نهاية الأشغال فإن المرقى العقاري يكون ملزما بالتصريح بنهايتها كما يقوم بمطالبة شهادة المطابقة، حيث تعتبر رخصة ضبط إدارية تلزم الإدارة بتسليمها في حال التأكد من مطابقة البناء والأشغال بصفة عامة لرخصة البناء، وبذلك فإن شهادة المطابقة تكتسي طابعا قانونيا هاما بحيث تدل على شرعية البناء كما أن ها تلعب دورا هاما في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويتجلى ذلك من خلال رفض منح هذه الشهادة.

في حالة كانت المشاريع المنجزة مخالفة لما جاء في رخصة البناء وتمس البيئة أو صحة وأمن المواطنين وكذا المناظر الطبيعية¹.

وقبل ذلك فإن كل من يستغل البناء فإنه يعاقب بغرامة مالية تبدأ من (20.000 دج) وتصل إلى (50.000 دج) كما يجوز للجهة القضائية المختصة أن تطلب إخلاء المكان فورا عملا بأحكام المادة 82 من القانون 08-15، وفي حالة عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام إنجاز الأشغال في الآجال المحددة قانونا يحكم القاضي بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار وتصل إلى خمسين ألف دينار²، أما في حالة عدم إتمام البناء ولم يتم بالتصريح بشأن ذلك أو في حالة وجود بناية تستوجب تحقيق المطابقة فإنه يعاقب بغرامة

¹ -تونس صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1-بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018/2019، ص 265، متوفرة على الموقع (<https://www.elmizaine.com>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة 12:45

² - المادة 92 من القانون 08-15، السابق الذكر التي تنص على: " يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون "

مالية تتراوح بين مائة ألف دينار وثلاث مائة ألف دينار، إضافة إلى إمكانية هدم البناء في حالة عدم امتثال المخالف لما ينص عليه هذا القانون مع تحميله للمصاريف عملاً بأحكام المادة 83 من نفس القانون.

سابعاً: عقوبة إهمال التدابير الوقائية لتجنب الحوادث.

تنص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات المعدل والمتمم على أن كل من يقوم بإصلاح أو هدم بناء دون أخذ الاحتياطات اللازمة من أجل تلافي الحوادث فإنه يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 8000 دج و16.000 دج إضافة إلى أنه يمكن تطبيق العقوبة السالبة للحرية المتمثلة في الحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين كأكثر تقدير.¹

¹ - عند مراجعة القانون 04-11 تجدر الإشارة إلى أنه لم يتضمن ضرورة التزام المرقى العقاري بأخذ الاحتياطات لتلافي الأحداث المحتملة، إضافة إلى أنه لم يحيل إلى نص المادة 441 من قانون العقوبات المعدل والمتمم، إضافة إلى القانون 90-29 الذي لم يتضمن هذا النوع من الالتزام بالنسبة للمرقى العقاري.

ملخص الفصل الثاني:

وفقا لتما الحديث عنه أعلاه، فإن المرقى العقاري يتحمل مسؤوليات عديدة في حال أخل بالتزاماته وصدرت منه تجاوزات وخروقات، فنجد أن هذا الأخير يتحمل مسؤولية مدنية تقوم في حال تحققت أركانها، إضافة إلى مسؤولية عشرية نص عليها المشرع بحيث تعتبر كضمان للمقتني إذا توفرت شروطها المتمثلة أساسا في حصول الضرر خلال مدة زمنية معينة تستوجب من المرقى العقاري التعويض وجبر الضرر.

إضافة إلى المسؤولية المدنية نجد أن المرقى العقاري يتحمل مسؤولية إدارية أثناء إخلاله بالتزاماته التعاقدية، ويكون بذلك عرضة لعقوبات إدارية توقع من طرف هيئة مختصة تعرف بلجنة منح الاعتماد، فنجد أن المرقى العقاري معرض لعقوبة سحب الاعتماد المؤقت لمدة 6 أشهر كما هو منصوص عليها في القانون 11-04 السابق الذكر، ناهيك عن عقوبة السحب النهائي للاعتماد التي تؤدي به الشطب من الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وبالتالي يكون غير مؤهلا لممارسة المهنة بشكل طبيعي.

إلى جانب المسؤولية المدنية والإدارية نجد أن المرقى العقاري يتحمل أيضا مسؤولية جزائية يكون بها معرضا لعقوبات جزائية منصوص عليها في القانون 11-04 وكذا قانون العقوبات المعدل والمتمم ناهيك عن قوانين أخرى، وكل ذلك يهدف به المشرع إلى ردع المرقى العقاري وتنبهه من أجل الحرص على احترام القواعد القانونية المنصوص عليها، والوصول إلى تطبيق فعلي للمهنة بشكل إيجابي على أرض الواقع.

الخاتمة

الخاتمة

من خلال دراسة موضوع مسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري ، على ضوء مختلف القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية بدءا بالقانون 86-07 إضافة الى المرسوم 93-03 ولاسيما القانون 11-04 السابق الذكر الذي ينظم هذا النشاط الهام ، و كذا مختلف القوانين المنظمة لمهنة المرقي العقاري و شروط مزاولتها و ما تحمله هاته المهنة في طياتها من حقوق للمرقي العقاري و التزامات تقع على عاتقه ، فإن هذا المجال الخاص بالبناء و التعمير هو مجال واسع يشترط في من يريد مزاولته أن تتوفر فيه الكفاءة العالية و الخبرة نظرا لكونه معقد و هام باعتباره يساهم في تحريك عجلة اقتصاد الدولة ، فيشترط في من له علاقة بهذا المجال سواء كان مرقي عقاري أو مهندس أو مقاول أو طوبوغرافي أو غيره، أن تكون له من الخبرة و التكوين العالي في المجال ما يمكنه من الإشراف و متابعة مراحل الإنجاز بدءا من المراحل الأولية لإنجاز المشروع .

ونظرا لأهمية هذا المجال فقد أولى له المشرع أهمية كبيرة، خاصة بعد أن أصبح وبشكل كبير فاعلا في تحقيق التنمية الاقتصادية وحتى الاجتماعية منها، نظرا لارتباطه بالمشاريع الكبرى العقارية، حيث أدى هذا إلى تدخل المشرع من أجل تنظيم هذا النشاط وضبطه بفرض شروط محكمة لممارسته، في ظل التجاوزات والخروقات التي عرفها مجال الترقية العقارية بهدف ردع المسؤولين عن التجاوزات وعدم ترك المجال لهم من أجل ممارسة أفعالهم بأريحية ومحاسبتهم بما يستحقون من المسؤوليات.

ويظهر حسن فعل المشرع باهتمامه لهذا النشاط من خلال تحديد تعريف للمرقي العقاري فبالنظرة التالية تحديد الفئة التي يخاطبها ممن يستوفون الشروط القانونية لممارسة المهنة واستبعاد من لا يعتبرون أهلا لها، إضافة الى تحديد المهام التي تقع على عاتقه وبذلك فإن المشرع يحدد الأشخاص المؤهلين لإنجاز المشاريع العقارية الذين لهم القدرة المادية والكفاءة العالية لمتابعة الإنجاز بشكل تام.

كما قام المشرع بفرض الرقابة على المرقي العقاري أثناء ممارسته للمهنة ، خاصة باعتبار نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا كما اعتبر القائم بالنشاط تاجرا سواء كان هذا القائم شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا ممثلا في الشركات التجارية ، و تظهر هذه الرقابة من خلال اعتبار المتعامل مع المرقي العقاري مستهلكا و بالتالي يستوجب ذلك حصوله على الحماية القانونية المتمثلة في حماية أمواله و مصالحه الشخصية ، و هنا تكمن أهمية تنظيم هذا المجال و تقنينه بهدف استبعاد كل أشكال الوهمية في صفة هذه المهنة و تمكين المرقين العقاريين الحقيقيين من الدخول في النشاط ، و بما أن المرقي العقاري يمارس المهنة بشكل اعتيادي فهو بذلك مكتسبا لصفة التاجر وفقا للقانون التجاري الذي يعتبر كل شخص طبيعيا أو معنوي يمارس الأعمال التجارية بشكل معتاد.

ومنه فإن مدى تحمل المرقي العقاري للمسؤولية القانونية الملقاة عليه، مرتبط بالالتزامات التي يتحملها نظرا لتنوعها، وبالتالي تنوع المسؤولية أيضا حال الإخلال بالالتزامات حيث تركزت الدراسة في هذا الموضوع حول كل من المسؤولية المدنية وكذلك المسؤولية الإدارية والجزائية.

إضافة إلى ما تم ذكره وبعد معالجة جزئيات البحث الذي تم إعداده تم التوصل إلى بعض النتائج التي سيتم ذكرها تباعا وفقا لآتي:

1- من خلال القانون 04-11 عمم المشرع إلى وضع تعريف للمرقي العقاري وذلك من أجل التحديد الدقيق للأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مرقين عقاريين، وبالتالي خضوعهم للقوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وكذا تحملهم للالتزامات التي تقوم نتيجة الإخلال بها.

2- تعد المبادرة الفردية في المشاريع الترفوية هي الميزة الجوهرية التي يمتاز بها المرقي العقاري عن غيره من المتدخلين في هذا المجال خاصة المقاول.

3- من خلال القانون رقم 03-93 أضيف المشرع الجزائري الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية، وذلك بعد أن كان يعتبر نشاطا مدنيا من خلال القانون 07-86.

- 4- أولى المشرع لهذا النشاط أهمية بالغة كونه من الأنشطة التي تستوجب فرض الرقابة عليها وردع من لا يحترم شروط مزاولتها.
- 5- ممارسة مهنة الترقية العقارية لم تعتمد على نوع واحد من المرقين العقاريين كما في السابق، حيث نجد المرقى العقاري العام والخاص كذلك، فنجد أن نشاط الترقية العقارية العام تمارسه أشخاص معنوية عامة يكون رأسمالها مملوكا للدولة، أما نشاط الترقية العقارية الخاص تمارسه أشخاص طبيعية أو معنوية على شكل شركات سواء شركات أموال أو أشخاص.
- 6- حمل المشرع المرقى العقاري نتيجة إخلاله بالتزاماته مسؤولية مدنية، ويكون بذلك قد فرض عليه قيودا عليه الالتزام بها كون أن عدم امتثاله يؤدي به إلى مسائلته.
- 7- عمد المشرع أيضا حفاظا منه على مصالح الغير من المقتنين إلى تناول المسؤولية العشرية المدنية لما لها من أهمية بالغة في ضمان حماية المقتنين، فقد نصت على هذه المسؤولية قوانين شتى، وبالتالي فإن المشرع قد أولى أهمية كبيرة من أجل حماية الناس ومصالحهم من خلال ردع المرقى العقاري وإلزامه بوجوب احترام التزاماته المفروضة عليه التي تؤدي في حال إهمالها إلى أضرار ناهيك عن عيوب خطيرة تستوجب التعويض.
- 8- فيما يخص المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري، فإنها تقوم لزاما عليه في حال أخل بالتزامات تكون متعلقة بإبرامه للعقود مع الغير، وبذلك يكون عرضة لعقوبة إدارية وحيدة ما كانت لتوجد لولا القانون 04-11 الذي حملها بين نصوصه وهي سحب الاعتماد إما مؤقتا بتوفر شروطها أو قد يكون عرضة للسحب النهائي أيضا.
- 9- عمد المشرع إلى فرض عقوبات جزائية صارمة في حال ثبت قيام مسؤوليته الجزائية نتيجة تقصيره العمدي أو عن طريق الخطأ، حيث أن القانون 04-11 السابق الذكر إلى جانب قانون العقوبات ينصان على عقوبات منها ما هو سالب للحرية وكذا ما هو سالب للذمة المالية، وهذا سعيا منه لإجبار المرقى العقاري

وتتبيهه إلى التحلي والالتزام بما هو مفروض عليه تطبيقا للسير الحسن للمهنة،
وحماية للغير في مواجهته من المقتنين.

10- إضافة إلى ما تم ذكره فإن العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني تبقى علاقة
تحكمها الالتزامات الملقاة على كل واحد منهما دون إقصاء طرف على حساب
الأخر.


كما يمكن إبداء بعض من التوصيات التي قد تشكل إضافة إلى هذا النشاط الهام وكذا
مهنة المرقى العقاري على وجه الخصوص وهي كالآتي:

1- التأكيد على ضرورة تطبيق العقوبات الإدارية، حيث يشكل ذلك ردعا قانونيا
للتلاعبات وتجاوزات المرقى العقاري، وحفاظا على مصالح المتعاقدين معه من
خلال فرض حماية قانونية للعقد

2- من خلال قراءة ما يلتزم به المرقى العقاري والجزاءات التي يتعرض لها جراء
إخلاله بالتزاماته وتخلفه عنها، فإن المشرع لم ينص بموجب القانون 04-11
السابق الذكر عن ضرورة التزام المرقى العقاري بأخذ الاحتياطات الضرورية
لتلافي الحوادث المحتملة التي تكون سببا في عرضته للعقوبات، وبذلك يستحسن
أن ينص على هذا الالتزام الهام الذي قد يساهم في تحاشي الحوادث المسببة
للضرر بالنسبة للمرقى العقاري من جهة وكذلك المستفيد من جهة أخرى.

3- بالنظر إلى الحقوق التي منحها المشرع للمرقى العقاري، يمكن ملاحظة أنه قد بالغ
في منحه بعض الإعفاءات الضريبية خاصة المتعلقة منها بإعفائه من الضريبة على
الدخل، وذلك لما يجنيه هذا الأخير من أرباح طائلة كانت لتكون مورد هام للخزينة
العمومية لو كانت خاضعة للضريبة يمكن استخدامها في الدعم المباشر للمواطن
الراغب في اقتناء سكن، خاصة في حال ما إذا كان المرقى العقاري قد استفاد من
شراء عقار مملوك للدولة بسعر تفضيلي دون اللجوء للمزاد العلني، وهو ما يجعل
الخزينة العمومية الخاسر الأكبر هنا، ويفضل أن يتم إعادة النظر في هذا الحق أو

إلغاء إعفاء المرقى العقارى من الضريبة على الدخل فى حال ما إذا كان قد استفاد من شراء عقار مملوك للدولة بسعر تفضيلى دون اللجوء للمزاد العلنى.



قائمة المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ- القوانين

- 1- الأمر رقم 74-63 مؤرخ في 10 يونيو سنة 1974 يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 18 يونيو سنة 1974
- 2- قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986 (ملغى)
- 3- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89، الصادرة في 31 ديسمبر 1997
- 4- قانون 98-04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 17 يونيو 1998
- 5- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 20 أوت 2004
- 6- قانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004
- 7- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 21-14 مؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1443 الموافق 28 ديسمبر سنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 99، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2021

- 8- الامر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، الجريدة الرسمية، العدد31، الصادرة بتاريخ 13 مايو سنة 2007
- 9- القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد44، الصادرة بتاريخ 03 جوان 2008
- 10- قانون رقم 09-03 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد15، الصادرة في 8 مارس2009
- 11- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادرة بتاريخ 6 مارس2011
- 12- القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية الصادر في 29 فبراير سنة 2012، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة في 29 فبراير 2012
- 13- قانون رقم 13-06 مؤرخ في 14 رمضان عام 1434 الموافق 23 يوليو سنة 2013، يعدل ويتمم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، العدد 39، الصادرة بتاريخ 31 يوليو سنة 2013
- 14- الامر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-20 مؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1437 الموافق 30 ديسمبر 2015، الجريدة الرسمية، العدد71، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2015
- 15- القانون 11-10 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 37 الصادر في 3 يوليو 2011، المعدل والمتمم بالأمر رقم 13-21 المؤرخ في 31 أوت 2021، الجريدة الرسمية، العدد 67 الصادرة في 31 أوت 2021

16- القانون 04-08 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، العدد52،
الصادرة بتاريخ 18 غشت سنة 2004

ب- المراسيم

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 مايو 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد25، الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12 مايو سنة 1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد25، الصادرة بتاريخ 29 مايو 1991

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991 (ملغى)

4- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادرة بتاريخ 3 مارس 1993 (ملغى)

5- المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، الصادرة في 25 مايو سنة 1994، معدل و متمم بموجب القانون 04-06 مؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07، الجريدة الرسمية، العدد51، الصادرة بتاريخ 18 أوت 2004

- 6- مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد6، الصادرة بتاريخ 23 يناير 2009، معدل ومتم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 11-296 مؤرخ في 18 أوت 2011، الجريدة الرسمية، العدد48، الصادرة بتاريخ 24 أوت 2011
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد11، الصادرة بتاريخ 26 فبراير 2012
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 26 فبراير سنة 2012، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي 13-96 مؤرخ في 26 فيفري 2013، الجريدة الرسمية، العدد13، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2013
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد37، الصادرة بتاريخ 19 يونيو سنة 2014
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في

الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 19 يونيو سنة 2014، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 1997

12- المرسوم التنفيذي رقم 15-111 مؤرخ في 14 رجل عام 1436 الموافق 3 مايو 2015، يحدد كيفيات القيد في السجل التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 13 مايو سنة 2015

ثانيا: المؤلفات

- 1- بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
- 2- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2011
- 3- تخنوني أسماء، النظرية العامة للالتزام، دون طبعة، برتي للنشر، الجزائر، 2022
- 4- فوضيل نادية، القانون التجاري الجزائري، الطبعة السادسة، دون جزء، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 09-2004

ثالثا: المقالات

- 1- إقلولي أولدرايح صافية، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، دون عدد، دون مجلد، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، الجزائر
- 2- بريق رحمة، دلاج محمد لخضر، التعويض عن الضرر المعنوي في نطاق المسؤولية المدنية ومعايير تقديره مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 02، المجلد 06، السنة: 2020

- 3- بلال سليمة، إخضاع المرقى العقاري لقانون المنافسة بين حتمية التطبيق والضرورة الاقتصادية، حوليات دامة قامة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد02، المجلد15، السنة: ديسمبر 2021
- 4- بن فريحة رشيد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في ظل أحكام القانون 11-04، المجلد4، العدد2، جامعة مستغانم، الجزائر، السنة: 2016/06/07
- 5- بوداود نشيدة، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، الجزائر، العدد02، المجلد08، السنة: 2021
- 6- بوراس نجية، التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد4، العدد3، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة2، الجزائر، السنة: 2017/12/15
- 7- بوعتبة فوزية، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات، جامعة خديجي فارس المدية، الجزائر، دون عدد، دون مجلد
- 8- تسبية أعر، كيجل كمال، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد08، المجلد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية-أدرار، الجزائر، السنة: ديسمبر 2017
- 9- تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون 11-04، مجلة الدراسات القانونية (صنف ج)، العدد02، المجلد07، جامعة يحيى فارس المدية، الجزائر، السنة: جوان 2021
- 10- حمليل نورة، دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقى العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 19-243، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، العدد01، المجلد59، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، السنة: 2022

- 11- حميدة نادية، النظام القانوني لمهنة المرقى العقاري، دون عدد، دون مجلد، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم، الجزائر
- 12- خلوفي لامية، شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد01، المجلد02، السنة: 2022
- 13- ذبيح سفيان، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، العجج01، المجلد 06، السنة: جانفي 2020/جمادى الأولى 1441هـ
- 14- زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد8، المجلد02، السنة: جوان 2017
- 15- زيتوني زكريا، ضرورة استجابة عقد البيع على التصاميم للنظام العام العمراني، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد01، جانفي 2017
- 16- زيتوني زكريا، مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد02، دون مجلد، السنة: جوان 2017
- 17- سعدي عبد الحليم، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، العدد01، المجلد10، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة، الجزائر، السنة: 2022
- 18- سنوسي علي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، مجلة التعمير والبناء، العدد02، المجلد03، السنة: 10 جوان 2019
- 19- طوبال إبراهيم، أثر مفهوم أخلاقيات المهنة بين الوعي وتحسين الأداء، مجلة الميدان للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد03، المجلد03، السنة: 2021

- 20- عزري عز الدين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد22، دون مجلد، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، السنة: ديسمبر 2004
- 21- فكيري أمال، آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مجلة القانون العقاري، المجلد4، العدد3، مخبر القانون والعقا، جامعة البليدة2، الجزائر، السنة: 2017/12/15
- 22- قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان وتمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، المجلد1، العدد1، عدد تجريبي، السنة: 2013/09/31
- 23- لعريط لمين، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفق التشريع الجزائري، المجلة العربية في العلوم الإنسانية وال اجتماعية، العدد2، المجلد 11، السنة: 02 جوان 2019
- 24- نجار عبد الله، مبدأ التدرج بين المسؤولية الجنائية وسن الحدث في التشريع الجزائري والقانون المقارن، مجلة المنار للبحوث القانونية والسياسية، العدد05، دون مجلد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس-المدية، الجزائر، السنة: 2018
- 25- نواري أحلام، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد1، العدد1، عدد تجريبي، السنة: 2013/09/01
- 26- وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون 11-04، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد05، دون مجلد، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي-تيسمسيلت، الجزائر، السنة: جوان 2018

رابعاً: الرسائل والمذكرات

أ: الرسائل

1-تونسي صبرينة، النظام القانوني لل عمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة وال عمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1 بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2018/2019، متوفرة على الموقع (<https://www.elmizaine.com>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة

12:45

2-مسكر سهام، التزامات المرقى العقارى المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقارى وزراعى، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2015-2016، متوفرة على الموقع (<https://archives.umc.edu.dz>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة

11:00

3-نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة أمحمد بوقرة- بومرداس، السنة الدراسية 2017-2018، متوفرة على الموقع (<https://dlibrary.univ-boumerdes.dz>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة

الساعة 12:30

ب: المذكرات

1-بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقارى، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدنى الأساسى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية: 2016-2017،

متوفرة على الموقع (<https://www.e-biblio.univ-mosta.dz>)، تاريخ الاطلاع

2023/03/18، الساعة: 10:30

2-برجم صليحة، المقابلة الفرعية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق،

جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية: 2008-2009، متوفرة على

الموقع (<https://www.theses-algerie.com>)، تاريخ الاطلاع 2023/04/10،

الساعة 12:30

3-بكاكرة رتيبة، حاج عمار مريم، المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج

تدخل ضمن مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة حمه لخضر-الوادي، السنة الجامعية:

2017-2018، متوفرة على الموقع (<https://www.dspace.univ-eloued.dz>)

، تاريخ الاطلاع 2023/05/23، الساعة 12:00

4-بلخوجة فريال، بن ناصر مروة، الخطأ في المسؤولية المدنية، مذكرة مكملة لنيل شهادة

ماستر أكاديمي، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق،

جامعة محمد بوضياف-المسيلة، السنة الجامعية: 2021-2022، متوفرة على الموقع

(<https://dspace.univ-msila.dz>) ، تاريخ الاطلاع 2023/05/23، الساعة

17:00

5-بونييف لقمان، التزامات المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة

لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي-برج بوعريريج، السنة

الجامعية: 2019-2020، متوفرة على الموقع (<https://www.dspace.univ->

[bba.dz](https://www.dspace.univ-bba.dz))، تاريخ الاطلاع 2023/03/15، الساعة 18:20

6-سالمي محمد، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن

متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، السنة الجامعية: 2020-2021، متوفرة على الموقع (<https://dspace.univ-tebessa.dz>) ، تاريخ الاطلاع 2023/04/18، الساعة 15:30

7-سماعلي عبد الحق حسين، موانع المسؤولية الجزائية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون جنائي وعلوم جنائية، قسم الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، السنة الجامعية: 2018-2019، متوفرة على الموقع (<https://dspace.univ-tebessa.dz>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/25، الساعة 10:40

8-ليزلي علي، لافي عمر، مسؤولية المرقي العقاري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، قسم القانون الخاص، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، السنة الجامعية: 2017-2018، متوفرة على الموقع (<https://www.univ-tissemsilt.dz>)، تاريخ الاطلاع 2023/05/24، الساعة 11:28

خامسا: المحاضرات

1-بوحليط يزيد، القانون الجنائي الخاص و جرائم الفساد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08ماي 1945-قائمة، السنة الجامعية 2017-2018

2-عسالي صباح، أركان المسؤولية التقصيرية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجلفة، متوفرة على الموقع (<https://www.elearning.univ-djelfa.dz>) تاريخ الاطلاع 17 افريل 2023، الساعة 18:30

3-لشهب صاش جازية، محاضرات في مقياس المسؤولية الإدارية موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص إدارة وتسيير الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد لمين دباغين-سطيف2، السنة الدراسية

2022-2023، متوفرة على الموقع (<https://www.imd.sahla-dz.com>)،

تاريخ الاطلاع 25 افريل 2023، الساعة 13:44

سادسا: المواقع الالكترونية

1- الموقع الرسمي لوزارة التجارة وترقية الصادرات

<https://www.commerce.gove.dz>

2-الموقع الرسمي للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية <https://www.enpi.dz>

3-الموقع الرسمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

<https://www.fgcmpi.otg.dz>

4-موقع شبكة الألوكة <https://www.alukah.net>

5-الموقع الرسمي للمقالات <https://www.asjp.cerist.dz>

الفهرس

الفهرس

1	المقدمة
6	الفصل الأول: ماهية المرقى العقارى
7	التمهيد
8	المبحث الأول: مفهوم المرقى العقارى
8	المطلب الأول: تعريف المرقى العقارى وتمييزه عما يشابهه
8	الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي للمرقى العقارى
8	أولاً: التعريف الفقهي
9	ثانياً: التعريف التشريعي
11	الفرع الثاني: تمييز المرقى العقارى عما يشابهه
11	أولاً: تمييز المرقى العقارى عن المقاول
12	ثانياً: تمييز المرقى العقارى عن الوكيل العقارى
13	المطلب الثاني: طبيعة نشاط المرقى العقارى وشروط مزاوله مهنته
13	الفرع الأول: طبيعة نشاط المرقى العقارى
13	أولاً: الطابع المدنى للمرقى العقارى
14	ثانياً: الطابع التجارى للمرقى العقارى
15	الفرع الثاني: شروط مزاوله مهنة المرقى العقارى
15	أولاً: اكتساب صفة التاجر
17	ثانياً: التسجيل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد
18	1- الحلول والإنبابة قانونا عن المرقى العقارى
19	2- الحلول والإنبابة قانونا عن المقتنين فى حال إفلاس المرقى العقارى أو تصفيته
20	المبحث الثانى: أنواع المرقى العقارى فى التشريع الجزائرى
20	المطلب الأول: المرقى العقارى العام
21	الفرع الأول: الجماعات المحلية

22	الفرع الثاني: ديوان الترقية العقارية
23	الفرع الثالث: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
24	الفرع الرابع: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره
25	المطلب الثاني: المرقى العقاري الخاص
25	الفرع الأول: الطبيعة القانونية التجارية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص
26	الفرع الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص
26	أولاً: الزامية الحصول على الاعتماد
27	ثانياً: الزامية التسجيل في السجل التجاري
28	ثالثاً: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
29	رابعاً: التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
30	المبحث الثالث: حقوق والتزامات المرقى العقاري
30	المطلب الأول: حقوق المرقى العقاري
30	الفرع الأول: الحقوق القانونية للمرقى العقاري
31	أولاً: شراء العقارات المملوكة للدولة دون اللجوء للمزاد العلني
31	ثانياً: الاستفادة من التحفيزات الجزائية
32	الفرع الثاني: الحقوق التعاقدية للمرقى العقاري
32	أولاً: الحق في الحصول على المقابل المادي
33	ثانياً: الحق في فسخ العقد والحصول على التعويض
35	المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري
35	الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري الناجمة عن ممارسة نشاط الترقية العقارية
35	أولاً: التزام المرقى العقاري باحترام قواعد اخلاقيات المهنة
36	ثانياً: التزام المرقى العقاري بتحديد الغلاف المالي مقابل خدماته وفقاً لما هو منصوص عليه قانوناً
37	ثالثاً: التزام المرقى العقاري بعدم المنافسة الغير مشروعة
38	رابعاً: التزام المرقى العقاري بالإعلام

40	خامسا: التزام المرقى العقارى بالإعلان
40	الفرع الثانى: التزامات المرقى العقارى التعاقدية
40	أولا: التزامات المرقى العقارى بصفته رب عمل
42	ثانيا: التزامات المرقى العقارى بصفته مقاول
42	1- التزامات المرقى العقارى بصفته مقاول فى مواجهة رب العمل
43	2- التزامات المرقى العقارى باعتباره مقاول فى مواجهة مقاولين فرعيين
46	ملخص الفصل الأول
47	الفصل الثانى: صور مسؤولية المرقى العقارى
48	تمهيد
49	المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمرقى العقارى
49	المطلب الأول: أركان المسؤولية المدنية للمرقى العقارى
49	الفرع الأول: الخطأ المتعلق بالمسؤولية المدنية للمقى العقارى
50	أولا: الخطأ العقدي للمرقى العقارى
51	ثانيا: الخطأ المهني للمرقى العقارى
52	ثالثا: الخطأ التقصيرى للمرقى العقارى
54	الفرع الثانى: الضرر والعلاقة السببية فى ظل المسؤولية المدنية للمقى العقارى
54	أولا: الضرر
55	ثانيا: العلاقة السببية
56	المطلب الثانى: المسؤولية المدنية العشرية للمرقى العقارى
56	الفرع الأول: ماهية المسؤولية العشرية
58	الفرع الثانى: شروط قيام المسؤولية العشرية
59	أولا: وجود ضرر أو عيب فى البناء
60	ثانيا: أن يحصل التهدم خلال العشر سنوات
60	ثالثا: حالات سقوط المسؤولية العشرية
63	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن قيام المسؤولية العشرية

63	أولاً: التعويض العيني
63	ثانياً: التعويض بالمقابل
64	المبحث الثاني: المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري
64	المطلب الأول: تعريف المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري والجهات المختصة بتوقيع جزاءاتها
64	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري
64	أولاً: التعريف الفقهي للمسؤولية الإدارية
65	ثانياً: التعريف الاصطلاحي للمسؤولية الإدارية
65	الفرع الثاني: الجهات المختصة بتوقيع الجزاء الإداري
66	أولاً: لجنة اعتماد المرقيين العقاريين
66	ثانياً: دور اللجنة فيما يتعلق بالجزاءات الإدارية
67	الفرع الثالث: إجراءات التحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية والطعن فيها
67	أولاً: إجراءات التحقيق في المخالفات
68	ثانياً: الطعن في العقوبة الإدارية
68	المطلب الثاني: العقوبات الإدارية في ظل المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري
69	الفرع الأول: السحب المؤقت للاعتماد
69	أولاً: حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي والغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين
70	ثانياً: حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة
70	ثالثاً: حالة تقصير المرقي العقاري في التزامات كما هي محددة بموجب احكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه
71	الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد
71	أولاً: حالة عدم استيفاء المرقي العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد
72	ثانياً: حالة تجاهل المرقي العقاري عن قصد وبصفة متكررة وخطيرة لالتزامات الملقاة على عاتقه
72	ثالثاً: حالة إنهاء المرقي العقاري لنشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطات التي سلمته للاعتماد

72	رابعاً: حالة تقصير المرقى العقارى فى التزاماته كما تم الاتفاق عليها مع الدولة والمقتنين وشركائه
74	المبحث الثالث: المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى
74	المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى وشروط قيامها
75	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى
75	أولاً: مفهوم المسؤولية الجزائية
75	ثانياً: الفرق بين المسؤولية الجزائية والمسؤولية المدنية
76	ثالثاً: تعريف المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى
76	الفرع الثانى: شروط قيام المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى
76	أولاً: الخطأ
77	ثانياً: الأهلية الجزائية
77	المطلب الثانى: العقوبات الجزائية فى ظل المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى
78	الفرع الأول: العقوبات الجزائية نتيجة إخلال المرقى العقارى بالتزاماته التعاقدية
78	أولاً: العقوبات المقررة فى حالة مخالفة شكل العقد ونظام الملكية المشتركة
79	ثانياً: العقوبات المقررة بسبب عدم احترام آجال وطرق الدفع والضمانات والتأمينات
80	الفرع الثانى: العقوبات الجزائية نتيجة إخلال المرقى العقارى بالتزاماته المهنية والتجارية
81	أولاً: ممارسة المهنة من غير الحصول على الاعتماد وعقوبتها
82	ثانياً: عقوبة عدم التزام المرقى العقارى بواجب الإعلام
83	ثالثاً: عقوبة عدم الحصول على ترخيص مسبق من أجل عمليات التأهيل والتجديد العمرانى والترميم العقارى وكذا إعادة الهيكلة
83	رابعاً: عقوبة عدم التزام المرقى العقارى بكيفيات البيع المنصوص عليها وفق القانون 11-04
85	خامساً: عقوبة الإدلاء بالمعلومات الخاطئة
85	سادساً: عقوبة مخالفة قواعد البناء والتعمير
88	سابعاً: عقوبة إهمال التدابير الوقائية لتجنب الحوادث
89	ملخص الفصل الثانى

90	الخاتمة
96	المراجع
109	الفهرس