

نشاط المرقبي العقاري مهنة مقننة بصدور القانون 04/11

The Real Estate Promoter Activity as Regulated by the Promulgation of the Law N° 04/11

¹ غضبان نور اليقين*، ² بن لشهب أسماء

¹ جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1- (الجزائر)، nour-el-yakine.ghodbane@doc.umc.edu.dz

مخبر العقود و قانون الأعمال

² جامعة الإخوة منتوري قسنطينة -1- (الجزائر)، asma.benlecheheb@umc.edu.dz

مخبر الدراسات القانونية التطبيقية

تاريخ النشر: 2025/12/18

تاريخ القبول: 2025/11/19

تاريخ الاستلام: 2025/06/24

ملخص:

يشكل تنظيم نشاط الترقية العقارية، احد أكثر التحديات التي واجهت المشرع الجزائري، و على مر إصداره للقوانين المتعلقة بالنشاط العقاري لم يتمكن من سد الثغرات و الإحاطة بجميع الجوانب المتعلقة بهذا النشاط، الى غاية صدور القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، حيث قام بتقنين نشاط اهم عنصر متدخل فيه، وهو المرقبي العقاري. وعليه تهدف هذه الدراسة للتعريف بالمرقبي العقاري، وإبراز الشروط والالتزامات التي فرضها المشرع الجزائري عليه من اجل ممارسة مهنته، والجزء الإداري المطبق في حالة مخالفتها.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية، المرقبي العقاري، المقتني، سحب الاعتماد، جزاء إداري.

Abstract:

Regulating the real estate activity has been one of the most prominent challenges faced by the Algerian legislator. Despite of the promulgation of laws related to these activities, the legislator has been unable to close the loopholes and address all aspects of this activity, until the issuance of Law 11/04, which includes the rules governing real estate activities. This law regulated the activity of the most important intervening element, which is the real estate promoter.

Accordingly, this paper aims at shedding light on the promoter as the most significant actor in this field and highlighting the conditions and obligations imposed by the Algerian legislator on this latter in order to practice their profession as well as the administrative penalties applied in case of non-compliance.

keywords: the real estate promotion, the real estate promoter, the purchaser, withdrawal of accreditation.

مقدمة:

شهد نشاط الترقية العقارية في الجزائر بعد الاستقلال عجزا في تلبية الطلبات المتزايدة على السكن، نتيجة تزايد عدد السكان والنزوح نحو المدن، و رغم محاولة الدولة بعث المشاريع الترقية، و توفير مختلف الصيغ التي تتلاءم مع رغبات طالبي السكنات، الا ان إدخال الخواص في مجال الترقية العقارية، كان خطوة لا بد من اتخاذها من قبل الدولة بعدما كان هذا النشاط حكرا عليها، غير أن عدم وضع خطوط تحدد كيفية ممارسة هذا النشاط من قبل الخواص بصفة دقيقة عن طريق القوانين المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، سمح بحدوث تجاوزات وانتهاكات خطيرة في هذا المجال، حيث تعرض المقتني والذي يعتبر الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية التي تقوم بينه وبين صاحب المشروع العقاري لعمليات احتيال أدت لهدر أمواله وسرقتها، وكان ذلك بسبب ظهور مرقبين عقاريين مزيفين يروجون لمشاريع عقارية وهمية، من أجل النصب والاحتيال والحصول على دفعات من طرف المقتني.

لذلك استوجب الأمر التدخل السريع من قبل المشرع الجزائري حتى يضبط نشاط المتدخلين في مجال الترقية العقارية وعلى رأسهم المرقي العقاري، كونه العنصر الفعال في نشاط الترقية العقارية، وبإصدار المشرع الجزائري للقانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي تلتته هو الآخر مجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تطبيقه، لم يعد هنالك مجال لحدوث مثل تلك التجاوزات التي حصلت في الفترة التي كان يطبق فيها القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ومن أجل التطرق للإجراءات الجديدة لممارسة مهنة المرقي العقاري التي جاء بها المشرع الجزائري في القانون 04/11 المذكور أعلاه ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

ماهي الآليات القانونية المستحدثة في ظل القانون 04/11 لضبط مهنة المرقي العقاري؟

ولالإجابة على التساؤل المطروح سوف نتبع المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال استقراء النصوص القانونية وتحليل ما جاء ضمنها، مقسمين موضوعنا إلى ثلاث محاور أساسية: حيث سوف نتناول في:

المحور الأول شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، ثم في المحور الثاني الالتزامات المفروضة على ممارس مهنة المرقي العقاري، لنتطرق في المحور الثالث للجزاء الإداري المطبق في حالة تخلف او مخافة شروط ممارسة المهنة.

المحور الأول: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

لقد وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط الواجب توافرها في الشخص الراغب في ممارسة مهنة المرقي العقاري، وقد حددها من خلال نصوص المواد التي جاء بها في القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ملخصة في ضرورة الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل بالسجل التجاري، وإضافة الى ذلك اشترط المشرع الجزائري على الحاصل على الاعتماد التسجيل في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين، وقبل دراسة هذه الشروط وجدنا ضرورة التطرق أولا لتعريف المرقي العقاري وأنواعه، ثم الشروط التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 12/84 المتعلق بكيفيات منح الاعتماد.

أولا: تعريف المرقي العقاري

لتعريف للمرقي العقاري، سوف نتناول مجموعة من التعريفات الفقهية وأخرى قضائية، وبعدها نورد التعريف التشريعي الذي تضمنه القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

1- التعريف الفقهي للمرقي العقاري:

وردت عدة تعاريف فقهية للمرقي العقاري في عديد الدول حيث عرفه الفقه الفرنسي على أنه هو الوكيل الاقتصادي الذي يتولى إنجاز بناء أو أكثر كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية¹.

اما الفقهاء المصريين فقد اطلقو عليه تسمية المطور العقاري، وهو في نظرهم الشخص الذي يتولى مقابل اجر متفق عليه انجاز العملية المعمارية تبعا لعقد التمويل العقاري².

2- التعريف القضائي للمرقي العقاري:

لقد عرف القضاء الفرنسي المرقي العقاري من خلال اجتهادات محكمة النقض الفرنسية التي تعتبره كل شخص يأخذ بزمام المبادرة في المجال العقاري ومن يباشر في أعمال هامة في التجديد قبل بيع البناية كما يعتبره القضاء الفرنسي وسيط لكل العمليات القانونية للأشخاص المتدخلة في عملية الإنجاز .

3- التعريف التشريعي للمرقي العقاري:

تدخل المشرع الجزائري ووضع تعريف دقيق للمرقي العقاري حتى لا يتم الخلط بين المرقي العقاري والفاعلين الاخرين في هذا النشاط كالمقاول مثلا وقد جاء القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتعريف دقيق للمرقي القاري في المادة 03 منه حيث جاء فيها:

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 أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها وتأجيرها³.

ثانيا: أنواع المرقي العقاري

بما أن نشاط الترقية العقارية يمكن أن يكون إما عاما أو خاصا، وهذا وفقا للشخص القائم به، أي المرقي العقاري الذي يمارس هذا النشاط، حيث يمكن أن يكون المرقي العقاري شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، وقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا من أشخاص القانون الخاص، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

1- المرقي العقاري العام:

يعتبر مرقيا عقاريا عموميا كل شخص معنوي عمومي تابع للدولة خاضع لأحكام القانون العام، ويتمثل المرقي العقاري العمومي في الوكالات العقارية، وديوان الترقية العقارية، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁴.

2- المرقي العقاري الخاص:

لقد فتح المشرع الجزائري أمام الخواص مجالا للتدخل في عملية توفير السكن للتقليص من الأزمة التي عاشتها البلاد بعد الاستقلال وذلك بداية من سنة 1993، وهو ما جعل عدد المرقيين العقاريين الخواص في تزايد مستمر، ما خلق بعض المشاكل منها التحايل وظهور الكثير من المرقيين العقاريين المزيفين، وهو نفس السبب الذي جعل المشرع الجزائري يلجأ إلى إصدار القانون 04/11 من أجل تنظيم مهنة المرقي العقاري، وتسطير الشروط والواجبات والعقوبات التي تلحق بالمرقي العقاري في حالة الاخلال بها، حيث حدد المشرع في نصوص مواد القانون 04/11 التزامات المرقي العقاري بدقة واشترط عدم مزاوله هذه المهنة مع نشاط آخر، وللحرص على فرض الرقابة اللازمة والتخلص من المرقيين العقاريين الوهميين فقد فرض المشرع مسك جدول وطني للمرقيين العقاريين الذي يعتبر التسجيل فيه بمثابة رخصة للحصول على الاعتماد القانوني لممارسة مهنة المرقي العقاري⁵.

ثالثا: شروط امتحان نشاط المرقي العقاري

لقد نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشروط التي ينبغي أن تتوفر في كل شخص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، حتى يتمكن من مزاوله المهنة، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.

وقد جاء في المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه أن ممارسة مهنة المرقي العقاري تستوجب الحصول المسبق على الاعتماد، والتسجيل في السجل التجاري وكذلك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.⁶

1 شرط الحصول على الاعتماد:

اشترط المشرع الجزائري، بل ألزم الشخص الراغب في مزاوله مهنة المرقي العقاري، الحصول على اعتماد من أجل ممارسة المهنة، حيث يمنح الاعتماد من قبل الجهة المخولة قانونا منحه، متمثلة في الوزير المكلف بالسكن، وذلك بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية⁷، متى استوفى الشخص طالب الاعتماد الشروط المنصوص عليها قانونا متمثلة في:

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي:

حتى يتمكن الشخص الطبيعي من الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط، على رأسها بلوغه السن القانونية المطلوبة لممارسة المهنة وهي 25 سنة على الأقل، وأن يكون حاملا للجنسية الجزائرية، كما ينبغي على طالب الاعتماد أن لا يكون تحت طائلة أحد موانع ممارسة المهنة وأن يقدم ضمانات لحسن سلوكه، كما يجب أن يكون متمتعا بكافة حقوقه المدنية، وأن يثبت أن له كفاءات مهنية ترتبط بممارسة نشاطه، وأن يكتسب عقد تأمين لتغطية مسؤوليته المالية والمدنية والمهنية.⁸

ب- بالنسبة للشخص المعنوي:

أجاز المشرع الجزائري للأشخاص المعنوية ممارسة نشاط المرقي العقاري في حال توافر الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 84/12 وهي: أن يكون الشخص الطبيعي الطالب للاعتماد خاضعا للقانون الجزائري، وأن يثبت قدرته المالية ووجود موارد كافية لتغطية تكاليف مشروعه أو مشاريعه العقارية، كما يجب توافر الشروط المطلوبة للشخص الطبيعي في شخص المسير، من شرط انعدام موانع ممارسة المهنة وامتلاكه لكفاءات متعلقة بنشاط الترقية العقارية، وأن يتميز بحسن السلوك.⁹

وقد أضاف المشرع الجزائري إلى الشروط التي ينبغي توافرها في الشخص الطبيعي أو المعنوي طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، أن يوفر محلات ذات استعمال تجاري مجهزة بوسائل اتصال تكون ملائمة لممارسة مهنة المرقي العقاري، كما يجب إثبات وجودها قبل التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹⁰.

2- شرط التسجيل في السجل التجاري:

جاء في نص القانون أن الشخص حتى يتمكن من ممارسة مهنة المرقي العقاري إضافة لحصوله المسبق على الاعتماد، لا بد من تسجيله في السجل التجاري¹¹، وباستقراء نص المادة 19 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يتبين لنا أن اكتساب المرقي العقاري لصفة التاجر هو أحد الأسباب التي تمكنه من ممارسة نشاط الترقية العقارية، حيث جاء فيها: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..."

أ- آثار التسجيل في السجل التجاري:

يترتب على تسجيل المرقي العقاري في السجل التجاري جملة من الآثار القانونية، وأولها اكتساب صفة التاجر، وثانيها خضوعه للقانون التجاري في الشق الذي يتعلق بممارسة نشاطه.

ب- اكتساب صفة التاجر:

يعد القيد في السجل التجاري بمثابة دليل قاطع على تمتع الشخص بصفة التاجر، ويترتب عليه جميع الآثار القانونية الناتجة عن اكتساب هذه الصفة، حيث جاء في المادة 21 من القانون التجاري الجزائري¹²:

"كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري، يعد مكتسبا صفة التاجر إزاء القوانين المعمول بها ويخضع لكل النتائج الناجمة عن هذه الصفة"، كما جاء في نص المادة 2 من القانون 04/08¹³ المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية :

"يعد مستخرج السجل التجاري سنداً رسمياً يؤهل كل شخص طبيعي أو اعتباري يتمتع بكامل أهليته القانونية لممارسة نشاط تجاري، ويعتد به أمام الغير إلى غاية الطعن فيه بالتزوير."

وينتج عن اكتساب صفة التاجر جملة من الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب هذه الصفة منها الالتزام بمسك الدفاتر التجارية، حيث جاء في نص المادة 9 من القانون التجاري: "كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر ملزم بمسك دفاتر يومية يقيد فيها يوماً بيوم عمليات المقابلة..."، وبالتالي مسك الدفاتر التجارية واجب قانوني مفروض على كل من يكتسب صفة التاجر .

3- شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين:

إلى جانب إلزامية الحصول على الاعتماد المسبق، والتسجيل في السجل التجاري يشترط القانون لممارسة مهنة المرقي العقاري على الشخص الراغب في مزاولة هذه المهنة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حتى يتحصل على شهادة التسجيل، التي تعد ترخيصاً لممارسة مهنة المرقي العقاري¹⁴، ويتم الحصول على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بعد حصول الشخص على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري والقيام بإجراءات القيد في السجل التجاري، وتقديم جميع الوثائق المطلوبة للوزير المكلف بالسكن¹⁵.

المحور الثاني: الالتزامات المفروضة على ممارسة مهنة المرقي العقاري

لقد سن المشرع الجزائري ضمن نصوص المواد التي تضمنها القانون 04/11 الالتزامات المهنية الواجب على المرقي العقاري الالتزام بها، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، المعدل والمتمم¹⁶، كذلك المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل والمتمم، حيث أُلزم المرقي العقاري باحترام أحكام القانون 04/11 وغيره من القوانين التي لها علاقة بالنشاط العقاري احتراماً صارماً، كما يتعين عليه السهر على إثراء أخلاقيات المهنة بصفة دائمة ومستمرة¹⁷، وتنفيذ التزاماته اتجاه الدولة والمقتنين .

أولاً: الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة

بعد صدور القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أورد المشرع الجزائري في المادة 47 منه إلزام المرقي العقاري باحترام أخلاقيات المهنة خلال ممارسة نشاطه، من خلال الالتزام بها واحترامها والمداومة بصفة فعالة في إضفاء الاخلاق المهنية الحميدة، وممارسة كل ما من شأنه أن يساهم بصفة فعالة ودائمة في تحسين صورة هذا النشاط بعد أن تم تشويه هذا المجال من المرقيين العقاريين الوهميين والمزيفين.

وقد أشار المشرع الجزائري في نص المادة 47 السابقة الذكر، أنه على المرقي العقاري الالتزام على وجه الخصوص بالوفاء وإتمام التزاماته سواء أمام الدولة أو المقتني أو المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، في كل الحالات ملتزماً أساساً بضرورة حصوله على اعتماد لممارسة مهنته، مستوفياً لجميع الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط والذي جاء به المرسوم التشريعي رقم 85/12 وكذا المرسوم التشريعي رقم 84/12، وخضوع المرقي العقاري لهذه الشروط والتزامه بما يزيد من ثقة المقتني خلال التعامل معه، حيث بإمكان هذا الأخير التأكد من هوية المرقي العقاري بمجرد الاطلاع على الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

بالإضافة إلى ذلك ألزمه المشرع الجزائري بعدم قبول دفع أي مبالغ أو تسبيقات لا تدخل ضمن الديون المنتظمة¹⁸، كما لا يمكنه أن يطالب ولا أن يوافق على إيداع أو تسبيق أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل التعاقد أو قبل حلول موعد استحقاق مبلغ الدين وهذا ما جاءت به المادة 42 من القانون 04/11 الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري في نص المادة 47 بضرورة التزامه بتقديم إشهار حقيقي بعدم استعماله أسلوب الكذب والاستغلال لاجتذاب مقتنين بأي شكل أو وسيلة كانت في ذلك حسن نية المقتني ورغبته في اقتناء سكن لائق في مكان لائق وفق مواصفات معينة، كما يتعين عليه السهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.

ثانيا: الالتزام باحترام قوانين العمران و البناء

يرتبط نشاط الترقية العقارية بعديد الميادين، ما يجعل ممارس هذا النشاط ملزما باحترام القوانين المنظمة لتلك الميادين المرتبطة بنشاط الترقية العقارية وأهمها قوانين العمران والبناء، ويتجسد التزام المرقي العقاري باحترام قوانين العمران والبناء في:

1. الالتزام بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

ورد تعريفه في المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹⁹، والتي يستخلص منها بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الوسيلة المستخدمة للتخطيط لتسيير العمران وتحديد السياسة العمرانية وفقا لما يتماشى والاحتياجات المستقبلية للتعمير مع مراعاة وترشيد طريقة استعمال الأراضي²⁰.

2. الالتزام بمخطط شغل الأراضي :

عرفت المادة 31 من القانون رقم 29/90 مخطط شغل الأراضي بأنه يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء على ما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبالتالي فمخطط شغل الأراضي هو الوثيقة التي تتضمن طرق استغلال الأراضي وشغلها وكيفية بنائها²¹.

ثالثا: الزامية الحصول على الرخص الإدارية قبل ممارسة الاشغال:

فرض قانون التعمير والنصوص التنظيمية وسائل رقابة قبلية وجب على المرقي العقاري احترامها، متمثلة في ضرورة الحصول عليها قبل البدء في الإنجاز وهي رخصة البناء، ورخصة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال التي تعد وسيلة للرقابة البعدية التي تثبت إنجاز اشغال البناء وفقا للتصاميم المصادق عليها وما تم الترخيص به وفقا لرخصة البناء.

1. رخصة البناء:

لم يرد ضمن القوانين المتعلقة بالعمران أي تعريف خاص برخصة البناء، غير أن المشرع الجزائري قد ذكرها في المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنها ترخيص إداري يمنح من سلطة مكلفة بذلك من أجل إنجاز أي بناء مهما كان نوعه²². وقد وردت عدة تعريفات لرخصة البناء منها: "ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"²³.

2. شهادة المطابقة:

نصت المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة إثبات مطابقة الاشغال لما ورد في رخصة البناء عن طريق شهادة المطابقة، تسلّم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وذلك حسب الحالة.

وبالتالي فإن شهادة المطابقة هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية تشهد فيه بموجب صلاحيتها، بمطابقة الأشغال لرخصة البناء الصادرة بشأنها.²⁴

رابعاً: الالتزام بالإعلان الحقيقي الغير مضلل

إن الالتزام بالإعلام أو الإعلان الحقيقي، هو التزام يرمي إلى لفت انتباه المستهلك وتمكينه من اقتناء المنتج عن طريق إرادة حرة وسليمة غير مشوبة بناء على البيانات الصحيحة التي يقدمها المرقى العقاري²⁵.
وكون المرقى العقاري الخاص يزاول نشاطاً تجارياً، فعليه الالتزام بالشفافية اللازمة عند إعلام زبائنه المستقبليين بالمعلومات التي يحتاجونها، ما يعزز قدرتهم على الامام بالمواصفات والمزايا ومعرفتهم معرفة جيدة بما سوف يقبلون عليه، وهو ما يمكن الزبون من اختيار السكن الملائم له.²⁶

وقد قام المشرع الجزائري من خلال القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتحديد طريقة الإعلام عن المشاريع العقارية للمرقى الخاص بدقة، في مجموعة من النصوص حيث جاء في المادة 1/41 من القانون 04/11: "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً وذلك قبل أي عرض للبيع"، أي أن الاشهار هو الوسيلة الأنسب للمرقى العقاري للإعلام عن مشروعه.
ونظراً للأهمية الكبيرة التي تكتسبها المشاريع العقارية، وجب أن يكون الإشهار صادقاً وواسعاً بمختلف وسائل الاعلام المرئية والواضحة، وبأماكن محددة، حيث يتوجب عليه أن يقوم بالإشهار على مستوى كل من مقره وموقع المشروع العقاري، وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى البلدية التي بها موقع إنشاء البناء .

وقد حرص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 4/47 من القانون 04/11 على منع المرقى العقاري من اللجوء إلى الاشهار الكاذب واستغلال حسن نية المقتنين بأي شكل من الاشكال، والتي جاء فيها: "عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه".²⁷
والمشرع الجزائري في نص هذه المادة ذكر مصطلح "شركائه" ما يشير إلى المقاولين والمهندسين والمتدخلين في عملية الإنجاز.
جاء في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12: "يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين".

وهنا تجدر الإشارة إلى أن الإعلام الذي يقدمه المرقى العقاري لشركائه، ليس الإعلام الذي يقدم لزبائنه، ولتوضيح الفكرة أكثر، فإن واجب الاعلام الذي يكون بين المرقى العقاري وشركائه من مقاولين ومهندسين ومتدخلين في عملية الإنجاز المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 85/12، هو التزام المرقى بإعطاء كافة المعلومات التقنية المرتبطة بالمشروع بصفته رب العمل، من أجل تنبيهه بالمخاطر المحتملة الوقوع أثناء إنجاز المشروع عن طريق حصوله على استشارة فنية من قبل المهندس الاستشاري، وإلا كانوا كلهم أمام مسؤولية الاخلال بالالتزام بالإعلام.²⁸

خامساً: الالتزام بالانتساب والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

جاء في المادة 55 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان".²⁹

وبالتالي فإن المرقي العقاري ملزم بالانتساب للصندوق من تاريخ الحصول على الاعتماد والا تعرض لعقوبة السحب المؤقت ثم النهائي للاعتماد في حالة عدم تسويته لوضعيته.

وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 182/14 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية³⁰، الذي فرض على المرقي العقاري الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بدفع حقوق الانضمام، وكذا بدفع الاشتراكات السنوية، وإلا تم وقف اعتماده مؤقتا بعد حصوله على إعدارين يتم إرسالهما كل 15 يوم دون حصولهم على رد، وفي حالة عدم التسوية في الأجل الإضافي الذي مدته سنة يتحول الوقف المؤقت إلى سحب نهائي للاعتماد³¹.

الخوارج الثالث: الجزاء الإداري المطبق في حالة تخلف أو مخالفة شروط ممارسة المهنة

بعد الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري يقع على عاتق المتحصل على الاعتماد مجموعة من الالتزامات المحددة قانونا، بحيث لا يمكن للمتحصل على الاعتماد التنازل عنه لشخص آخر أو التوقف عن ممارسة نشاطه الذي تم منح الاعتماد لأجله دون مبرر أو سابق إنذار ودون الحصول على ترخيص مسبق من الجهة المختصة، وإلا تحمل المسؤولية الكاملة اتجاه الدولة³². كما يمكن سحب الاعتماد من الشخص الذي منح له بصفة إما بصفة مؤقتة أو نهائية، أو تلقائيا، وذلك يكون حسب الحالة التي نص عليها المشرع الجزائري في نصوص المواد التي تضمنها القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أولاً: السحب المؤقت للاعتماد

يتم سحب الاعتماد مؤقتا من المرقي العقاري لمدة لا تتجاوز 06 أشهر في حالة تقصيره بصفة كلية أو جزئية تجاه المقتني ودون تبرير في تنفيذ الالتزامات المتفق عليها، كما قد يتعرض المرقي العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد في حال ارتكابه لفعل منافي لأخلاقيات المهنة أثناء ممارسة نشاطه، أو في حالة عدم تنفيذه للالتزامات القانونية الملقاة على عاتقه والمنصوص عليها والمحددة بموجب التنظيم المعمول به³³.

ثانياً: السحب النهائي للاعتماد

قد يترتب على ارتكاب المرقي العقاري لبعض الأفعال، أو إخلاله بواجباته المهنية السحب النهائي للاعتماد كعقوبة إدارية مطبقة على المرقيين العقاريين في الحالات الآتي ذكرها:

يتم سحب الاعتماد نهائيا في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي تتطلب حصوله على الاعتماد، وفي حالة تهربه من تنفيذ التزاماته عن قصد وعلى نحو من الخطورة وبصفة متكررة، أو في حالة إيقاف نشاطه دون ابلاغ السلطة المانحة للاعتماد مسبقا، كما يتم سحب الاعتماد الممنوح للمرقي العقاري نهائيا في حالة تقصيره في تنفيذ التزاماته تجاه الدولة، أو شركائه، أو المقتنين، التي تم الاتفاق عليها³⁴.

ثالثاً: السحب التلقائي للاعتماد

يتم سحب الاعتماد تلقائيا في حالة وفاة المرقي العقاري، أو وقوعه في وضعية استحالة جسدية أو عقلية، تحول بينه وبين إمكانية ممارسته لنشاطه وتنفيذ التزاماته، كما يمكن أن يتعرض المرقي العقاري للسحب التلقائي للاعتماد الممنوح له في حالة الحكم عليه بسبب الغش الضريبي أو كان موضع تصفية قضائية³⁵.

الخاتمة :

إن صدور القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومجموعة المراسيم التنفيذية التي توضح كيفية تنفيذها، كان بمثابة رسم الهيكل العام الذي يجسد المعالم الأساسية لنشاط الترقية العقارية، وتنظيم نشاط المرقي العقاري وجعله مهنة مقننة، وتحديد الالتزامات القانونية المفروضة على ممتن هذه المهنة، بعد استيفاء جميع الشروط المطلوبة والمحددة بموجب هذا القانون، هو نقطة التحول في مجال الترقية العقارية كون فرض شروط وتحديد الالتزامات التي يستوجب تنفيذها من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري، هي الأليات القانونية التي استحدثها المشرع خلال إصداره لهذا القانون، سعيا منه لضبط هذا النشاط وتوقيع الجزاء على من يقوم بمخالفتها، وفي نهاية هذه الدراسة نصل الى النتائج التالية:

- فرض شروط لممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا لدفتر الشروط الذي تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 12/84 حصر الفئة التي بإمكانها ممارسة مهنة المرقي العقاري والمتمثلة في الشخص الملم بالشروط القانونية المطلوبة لامتحان نشاط الترقية العقارية.
- فرض الالتزامات والواجبات المتعلقة بممارسة مهنة المرقي العقاري، وتحديد الجزاء المترتب حال مخالفتها، خلق نوعا من الانضباط في مجال الترقية العقارية، الا اننا نجد ان المشرع الجزائري ورغم الجهود التي بذلها لضبط هذا النشاط، الا انه اهمل الجانب الفني التقني الذي على المرقيين العقاريين اتباعه خلال انجاز مشاريعهم، وهو ما سنقدمه في شكل توصيات على النحو الآتي:
- بالإضافة لفرض شروط والالتزامات وواجبات على المرقي العقاري، حذا لو يتم فرض مقاييس ومعايير على المرقي العقاري من اجل ضبط النمط العمراني الذي يعكس التوجه الثقافي للمجتمع ويزيد من الجانب الجمالي للعمران في الجزائر.
- جعل الحفاظ على البيئة في اطار التنمية المستدامة، من بين الالتزامات التي تفرض على المرقي العقاري، وتخصيص المساحات الخضراء داخل المشاريع الترقية شرط للتخصيص بإنجاز المشروع.

قائمة المراجع :

النصوص القانونية:

- الامر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية رقم 101 مؤرخة في 19 سبتمبر 1975.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- المرسوم التشريعي رقم 01/93 مؤرخ في 19 يناير سنة 1993 المتضمن قانون المالية.
- القانون 04/08 المؤرخ في 14 اغسطس 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.
- القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مؤرخ في 17 فبراير 2011، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 11 مؤرخة في 26 فبراير 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 26 فبراير 2012.

الكتب:

- العربي بومعراف، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، ط2، ابن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024.
- اشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996.
- إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ابن النديم للنشر والتوزيع، السداسي الأول لسنة 2024، الجزائر.
- حمدي باشا عمر، منزعات التعمير، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2021.
- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاوم البناء: شروطها-نطاق تطبيقها-الضمانات المستحدثة فيها-دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، جامعة أسبوت، مصر، د ر ط، 1987 .

رسائل الدكتوراه والماجستير:

- زوبر ارقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، رسالة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2011.
- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، 2016.

المداخلات العلمية:

- ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء احكام القانون 04/11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وافاق، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

الهوامش:

- ¹ -العربي بومعراف، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، (ط2)، دار النشر ابن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024، ص31.
- ² -عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاوم البناء: شروطها-نطاق تطبيقها-الضمانات المستحدثة فيها-دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، جامعة أسبوت، مصر، د ر ط، 1987، ص542.
- ³ -المادة 03 القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية مؤرخ في 17 فبراير 2011، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06/03/2011.
- ⁴ - إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ابن النديم للنشر والتوزيع، السداسي الأول لسنة 2024، الجزائر، ص49.
- ⁵ -المرجع نفسه، ص47.
- ⁶ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012.

- 7 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.
- 8 - المادة 1/6 من المرسوم التنفيذي 84/12 المتعلق بكيفيات منح الاعتماد.
- 9 - المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي 84/12 المتعلق بكيفيات منح الاعتماد.
- 10 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتعلق بكيفية منح الاعتماد.
- 11 - المادة 3/64 من القانون 11/04 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 12 - الامر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية رقم 101 مؤرخة في 19 ديسمبر 1975.
- 13 - رقم 52 القانون 04/08 مؤرخ في 27 جمادى الثانية الموافق ل 14 غشت سنة 2004 متعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية.
- 14 - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.
- 15 - المادة 23 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 16 - المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، المعدل والمتمم.
- 17 - المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.
- 18 - المادة 47 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 19 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 20 - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، (ط2)، مدار هومة، الجزائر، 2021، ص 15.
- 21 - المرجع نفسه، ص 34.
- 22 - المرجع نفسه، ص 68.
- 23 - أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996، ص 1.
- 24 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131.
- 25 - زويير أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، رسالة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2011، ص 117.
- 26 - ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وافاق، يومي 28/27 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح-ورقلة.
- 27 - المادة 4/47 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 28 - سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، 2016، ص 98.
- 29 - المادة 55 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم الترقية العقارية.

- 30 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 37 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 31 - إيمان بوسطة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ص 80.
- 32 - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.
- 33 - المادة 64 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 34 - المادة 64 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 35 - المادة 3/64 من القانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.