

الترقية العقارية مهنة مقننة

Real Estate Promotion is a Regulated Profession

والي عبد اللطيف⁽¹⁾ زغلامي حسيبة⁽²⁾

⁽¹⁾ جامعة المسيلة الجزائر

ouali.latif@yahoo.fr

⁽²⁾ جامعة تبسة الجزائر

Hassiba.zoghlami@univ-tebessa.dz

تاريخ النشر:

2021/04/21

تاريخ القبول:

2021/04/07

تاريخ الارسال:

2020/12/26

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم خاصية من الخصائص التي يتميز بها نشاط الترقية العقارية، كونه يدخل ضمن إطار الأنشطة التجارية المقننة، التي تتمتع بنوع من الخصوصية، الأمر الذي جعل من المشرع يضع قيودا لمباشرتها، يتمثل في الحصول على رخصة تسمح بذلك، بحيث تتمثل الرخصة التي يستوجب على المرقى العقاري الحصول عليها في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية في الاعتماد الذي نظمته المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الكلمات المفتاحية: ترقية عقارية؛ مهنة مقننة؛ مرقى عقاري؛ الاعتماد؛ سجل تجاري؛ نشاط تجاري.

Abstract:

This study aims to shed light on the most important feature of the real estate promotion activity as it falls within the framework of regulated commercial activities, which have a kind of privacy. This has led the legislator to set restriction for its initiation represented in obtaining a license to permit it. The license that a real estate promoter is required to obtain within the framework of executing the real estate promotion activity is represented in the accreditation regulated by the legislator through Executive Decree No. 124-12, dated February 20, 2012, which determines the methods for granting accreditation to practice

the profession of real estate promoter, as well as the way to maintain the national schedule of real estate promoters.

Keywords: Real estate promotion, Regulated profession, Real estate promoter, Accreditation, Cadastre/Real-estate Registry.

مقدمة:

لقد جعل المشرع من نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا، وهو ما نستشفه من خلال التعديلات التي أدخلت على القانون التجاري وتحديد الباب الخاص بالأعمال التجارية حيث فسخ مجال المشاركة في نشاطات الترقية العقارية للشركات التجارية، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية، التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، كما أضفى الصبغة التجارية على القائم بهذا النشاط وهو ما نصت عليه صراحة المادة 19 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ولم يكتف المشرع بجعل نشاط الترقية العقارية عملا تجاريا، بل صنفه ضمن الأنشطة التجارية المقننة، حيث أنه بالرجوع الى نص المادة 04 من القانون رقم 08-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم نجد أن المشرع يصنف الأنشطة التجارية الخاضعة للقيد في السجل التجاري إلى أنشطة حرة، وأخرى مقننة، حيث يشترط لممارسة الأولى القيد في السجل التجاري، أما الثانية فتخضع وجوبا إلى الحصول على رخصة أو اعتماد لممارستها، وهو ما صرح به نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، في ما يتعلق بنشاط الترقية العقارية، حيث نصت على أنه: "يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما".

ويقصد بالمهنة أو النشاط المقنن، كما ورد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234، المؤرخ في 29 أوت 2015، المحدد لشروط وكفاءات ممارسة الأنشطة، والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، بأنها الأنشطة والمهن التي تعتبر من حيث طبيعتها أو موضوعها، أنشطة ومهن على نوع من الخصوصية، ولا

يسمح بممارستها إلا إذا توفرت فيها الشروط التي يتطلبها التنظيم وذلك لاعتبارات متعلقة بانشغالها، ومصالح أساسية.

انطلاقاً مما سبق، يمكن طرح الإشكالية التالية، ما هي الدوافع التي جعلت من المشرع يصنف نشاط الترقية العقارية ضمن المهن المقننة التي تقتضي الحصول على ترخيص لممارستها؟

للتعامل مع إشكالية هذه الورقة البحثية سنحاول ضبط المادة العلمية المتوفرة لدينا وفق اطار منهجي يستند أساساً على المنهج الوصفي التحليلي في الدمج بين معطيات متعددة وفقاً لخطة عمل تعتمد على تقسيماً ثنائياً على النحو التالي:

المبحث الأول نتناول فيه علاقة الترقية العقارية بالمصالح الأساسية التي يتضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15-234¹، مقسم إلى ثلاث مطالب وهي علاقة الترقية العقارية بحماية حقوق الخواص ومصالحهم المشروعة كمطلب أول و علاقة الترقية العقارية باحترام البيئة والاطار المعيشي للسكان كمطلب ثاني و علاقة الترقية العقارية بالممتلكات والأشخاص كمطلب ثالث أما المبحث الثاني فنتناول فيه الحصول على الاعتماد كقيد لممارسة نشاط الترقية العقارية باعتبارها من المهن المقننة وبدوره قسم إلى ثلاث مطالب وهي مفهوم الاعتماد وعلاقته بالقيد في السجل التجاري كمطلب أول و ضوابط الحصول على الاعتماد كمطلب ثاني وأخيراً إجراءات الحصول على الاعتماد كمطلب ثالث .

المبحث الأول : علاقة الترقية العقارية بالمصالح الأساسية التي يتضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15-234

يتم تقنين نشاط معين عن طريق وضع الاطار القانوني الخاص به، والذي يقتضي أن يبين بصفة أساسية الشروط والكيفيات المتعلقة بممارسته، وهو ما نصت عليه المادة 24 من القانون رقم 04-08، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية²¹ المعدل والمتمم، حيث نصت على أنه: "تخضع شروط وكيفيات ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري إلى القواعد الخاصة

¹ الجريدة الرسمية العدد 48 سنة 2015

² الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 2004 .

المحددة بموجب القوانين أو التنظيمات الخاصة التي تحكمها وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

ولقد شمل التقنين العديد من النشاطات التجارية، نظرا أن لكل نشاط ما يبرر تقنيته أو تأطيره، حيث نجد أن دوافع ومسوغات تقنين نشاط ما، ترتبط ارتباطا وثيقا بخصوصية طبيعة النشاط، أو خصوصية موضوعه، التي من شأنها أن تمس بانشغالات ومصالح لها علاقة مباشرة بمسائل أوردها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة، والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، والتي تتمثل في:

- النظام العام؛
- أمن الممتلكات والأشخاص؛
- الحفاظ على الثروات الطبيعية والممتلكات العمومية التي تشكل الثروة الوطنية؛
- الصحة العمومية؛
- البيئة؛

ويتضح أن نشاط الترقية العقارية، سواء من حيث موضوعه أو طبيعته له صلة بالعديد من المصالح المبينة أعلاه، وهو ما سنبينه في الآتي:

المطلب الأول: علاقة الترقية العقارية بحماية حقوق الخواص ومصالحهم المشروعة

لقد بذل المشرع من خلال القوانين الحالية المنظمة لنشاط الترقية العقارية جهدا معتبرا من أجل توفير حماية كافية لمقتني السكن، خاصة فيما تعلق ببيع العقار المقرر انجازه، بمختلف صيغه، وسواء كان ذلك قبل إنجاز المشروع أو بعد انجازه، فإن كانت هذه الصيغة الجديدة للبيع تعالج اقتصاديا حاجة ذوي المداخل المتوسطة في اقتناء سكن يظلمهم، إلا أنها في المقابل تنطوي على مخاطر تهدد نجاعتها كحلول قانونية للحصول على هذا المبتغى، باعتبار أن العقار غير موجود وقت العقد، ويتطلب وجوده مدة من الزمن، مع التزام المقتني بدفع تسبيقات ودفعات، إذ أثبتت التجربة المتمخضة عن الواقع العملي كثيرا من التجاوزات المرتكبة من قبل المرقين العقاريين، فيما يخص خرقهم لأحكام نشاط الترقية العقارية، وغياب الضمير المهني لدى كثيرين، سواء فيما تعلق بعدم إتمام المشاريع العقارية، وعدم مراعاة المعايير المعمارية، أو فيما يخص المتاجرة بمدخرات المواطنين وأموالهم، إذ ثبت قيام العديد من المرقين العقاريين

بالنصب والاحتلال، بغرض الكسب السريع دون مراعاة ظروف الطرف الآخر، ولهذا كان من اللازم إعادة النظر في مهنة المرقى العقاري، وعلى هذا الأساس عمل المشرع على تنظيم التزامات المرقى العقاري المهنية، التي تؤثر وترتبط بصفة مباشرة بتنفيذ التزاماته التعاقدية، وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري¹، حيث نص في مادته الثانية على أنه: "يتعهد المرقى العقاري بممارسة نشاطه في ظل الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 11-04، وكذا مجموع النصوص المتخذة لتطبيقه".

المطلب الثاني: علاقة الترقية العقارية باحترام البيئة والاطار المعيشي للسكان

أضحت البيئة تكتسي أهمية متزايدة، ودورا متصاعدا في قانون العمران، الذي يعد بمثابة التشريع الذي يضبط العملية التخطيطية والتصميمية للتجمعات البشرية وينظم علاقة الإنسان ببيئته المكانية، على اعتبار أن مستقبل الحياة في المدن واستمراريتها، مرتبطا أساسا بتحقيق التوازن بين البيئة والنمو العمراني فعلى مستوى النشاط السكني: يجب اختيار مواقع المناطق السكنية بالبعد عن المناطق الصناعية وعن مخاطر المناطق الطبيعية، وعن جميع مصادر تلويث البيئة، مع الحفاظ على البعد الأخضر داخلها، بإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء، دون إهمال الجانب العمراني لتحقيق تجانس بين البيئة المشيدة والبيئة الطبيعية².

يشهد الواقع العملي في مجال البناء والتشييد في الجزائر، العديد من العيوب والنقائص في عدد كبير من المباني والمنشآت، فهناك من المباني ما تم تشييدها على أراض خصبة صالحة للزراعة³، ومنها ما يفتقر لأدنى شروط التهيئة والتعمير، ونقص في معايير النظافة والصحة العمومية، من خلال انتشار الأوساخ، والنفايات، وتسرب المياه القذرة، ومنها ما تم تشييده بمحاذاة المنشآت الصناعية التي تنبعث منها أدخنة وغازات

¹ الجريدة الرسمية العدد 11 سنة 2012.

² حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني جامعة بجاية، الجزائر عدد خاص المجلد 08 العدد 02، 2017، ص 347.

³ عبد القادر يزيد، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، الجزائر العدد 05، 2018، ص 69.

تؤثر سلبا على صحة السكان، ناهيك عن المشاريع التي تمس سلبا بالمساحات الخضراء والوسط الطبيعي من خلال قطع الأشجار وتجريد الأرض منها، ويعتبر كل هذا مساسا صارخا بالبيئة وتنميتها المستدامة.

أصبح المشرع الجزائري في الآونة الأخيرة يولي اهتماما لمشاكل العمران والبيئة حيث حاول من خلال مختلف النصوص القانونية، خلق توازن بين تنامي العمران والمحافظة على البيئة، من خلال تبني مقاييس في إطار انجاز المشاريع العقارية بصفة عامة والسكنية بصفة خاصة تحترم الجانب البيئي ومقوماته، وعليه نجد أن قانون الترقية العقارية رقم 04-11، جاء مجسدا للمقاييس البيئية وأخذا بها، من خلال إلزام المرقى العقاري في مجالات الترقية العقارية بتحقيق مستوى أفضل في أدائه، عند مساهمته في تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة قائمة، والعمل على تطويرها ورفع مستوى العمران فيها، بما يتوافق ومتطلبات المحافظة على البيئة، وهو ما نستشفه من خلال المادة 11 من القانون رقم 04-11: "لا يمكن انجاز إلا المشاريع العقارية...

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة".

المطلب الثالث: علاقة الترقية العقارية بأمن الممتلكات والاشخاص

يتعين على القائمين بنشاطات الترقية العقارية، اتخاذ التدابير اللازمة في مجال البناء عن طريق التقيد واحترام شروط السلامة والأمن العمومي، خاصة في مجال الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، وفقا لما جاء به القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹، الذي ترمي قواعده إلى الوقاية من الأخطار الكبرى والتكفل بآثارها على المستقرات البشرية ونشاطاتها وبيئتها، ضمن هدف الحفاظ على التنمية وتراث الأجيال القادمة، وتأمين ذلك، حيث نصت المادة 07 فقرة 02 منه على انه: "يجب مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء وكذا التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات".

¹ الجريدة الرسمية العدد 84 سنة 2004.

الفرع الأول : في مجال الأخطار الطبيعية

تعتبر سياسة التهيئة والتعمير أحد الركائز التي تقوم عليها التنمية على وجه العموم، والعمرانية منها على وجه الخصوص، خاصة في ظل المشاكل التي يتخبط فيها قطاع السكن وانتشار السكنات غير القانونية التي تعد أكثر تضررا جراء وقوع أي كارثة طبيعية، وهذا ما جعل المشرع يبحث عن أنجع الوسائل، وأفضل الأساليب، التي ينبغي تطبيقها في تشييد المساكن والبناءات الأكثر مقاومة لهذه المخاطر¹، وعلى هذا الأساس تعد المراقبة حلقة مفصلية في مجال الوقاية من الأخطار الطبيعية، حيث تسمح بكشف مخالفات التعمير المتعلقة بالبناء في المناطق المعرضة للأخطار، أو عدم احترام رخصة البناء في حد ذاتها، كما تشمل هذه الرقابة دراسة ومراقبة المواد المستعملة في البناء².

في إطار توقي المخاطر الطبيعية، تم تقرير عدم إقامة المباني في المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية، كالزلازل والفيضانات وانجراف التربة وغيرها³، حيث يجب دراسة طبيعة المناطق ونوع الأرضية، باعتبار أن الكثير من الدراسات أثبتت أن طبيعة الموقع وحجم المشروع لها تأثير كبير في حجم الأضرار⁴، فعلى سبيل المثال، نصت المادة 22 من القانون أعلاه، على إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل المنجزة، قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل، كما اشترطت في إطار انجاز المباني في ظل الأماكن المعرضة لخطر زلزالي، إلزام القوائم بنشاطات الترقية العقارية عند منحه لرخصة البناء احترام القواعد التقنية المضادة للزلازل.

¹ كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر السنة الجامعية 2011-2012، ص 06-07.

² خالد بوصفصاف، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية الكبرى وتسيير الكوارث في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سطيف 02، السنة الجامعية 2018-2019، ص 151.

³ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 34.

⁴ حسين حساني، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، واقع وآفاق، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، الجزائر المجلد 06 العدد 01، 2004، ص 39.

الفرع الثاني : في مجال الأخطار التكنولوجية

ترتبط المخاطر التكنولوجية بالنشاط البشري، ويتمثل في كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، وهو ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 04-20، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، وفي إطار توقي هذا النوع من المخاطر، نجد على سبيل المثال، أنه يمنع منعاً باتاً البناء في الأماكن التي تمر منها كوابل نقل الكهرباء ذات الضغط العالي، وهو ما نصت عليه المادة 05 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: الحصول على الاعتماد كقيد لممارسة نشاط الترقية العقارية باعتبارها من المهن المقتنة

ما يميز المهن أو الأنشطة المقتنة، أن المعني يجب أن يتحصل على ترخيص إداري يسمح له بممارستها نظراً لعدم امكانية القيام بهذا النوع من النشاط دون، فمسألة الحصول على ترخيص يتعلق بتنظيم الممارسة القانونية للمهنة، فهو يعد من ضمن الشروط اللازمة لإنشائها أو لمباشرتها، فهو يشكل القيد المتعلق باكتساب الصفة القانونية التي تؤهل صاحبها وتمكنه من ممارسة النشاط أو المهنة المنظمة تنظيمياً قانونياً مسبقاً.

ويكون الترخيص الإداري حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234، المؤرخ في 29 أوت 2015، المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة، والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري¹، في شكل رخصة أو اعتماد، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين²، المعدل والمتمم، نجد أن الترخيص الإداري المطلوب في نشاط الترقية العقارية يتخذ صورة الاعتماد.

¹ الجريدة الرسمية العدد 48 سنة 2015.

² الجريدة الرسمية العدد 11 سنة 2012.

المطلب الأول: مفهوم الاعتماد وعلاقته بالقيد في السجل التجاري
نتناول فيه نقطتين رئيسيتين وهما مفهوم الاعتماد كفرع أول و علاقة الحصول على الاعتماد بالتسجيل في السجل التجاري كفرع ثاني .

الفرع الأول : مفهوم الاعتماد

يعتبر الاعتماد من وسائل التقنين، يتمثل الهدف من اشتراطه في فرض رقابة مسبقة على نشاط الترقية العقارية باعتبارها من النشاطات المقننة الخاضعة للحصول عليه، وذلك نظرا لوجود انشغالات ومصالح أساسية يتعين حفظها، وهي نفس المصالح والأهداف والانشغالات التي حددها المشرع من أجل تبرير تقنين النشاطات، فهو إن كان يعد قيذا بالنسبة للراغب في ممارسة النشاط- المرقى العقاري-، كون أنه يمس إلى حد ما بالحرية الفردية في ممارسة النشاط، إلا أنه يحيي النشاط في حد ذاته، كما يحيي صاحب الاعتماد من خلال الامتيازات التي يوفرها له¹.

وعليه، فيعتبر الاعتماد الرخصة القانونية لممارسة المرقى العقاري لنشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى اتخاذ الإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المحددة قانونا² كما أوجب المشرع في نص المادة 22 من القانون رقم 04-11، التي تقابلها المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، على عدم التنازل على الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل أو التسمية وعنوان الشركة خلال ممارسته لنشاطه، وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بقوة القانون، ويخضع تجديده إلى نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليه.

الفرع الثاني : علاقة الحصول على الاعتماد بالتسجيل في السجل التجاري

إن اشتراط الاعتماد كإجراء يتعلق بممارسة انشغال الترقية العقارية باعتباره نشاطا تجاريا مقننا، يرجع السبب فيه إلى احترام الشروط التقنية الخاصة بممارسة

¹ نعيمة دومة، النشاطات المقننة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 2015-2016، ص 68.

² زكرياء زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعودة، جامعة المدية، الجزائر المجلد 01 العدد 01، 2015، ص 18.

النشاطات المعنية، وليست الغاية منه الاعتراف للمرقي العقاري بصفة التاجر، لممارسة الأعمال التجارية أو فقدانها، لأن هذا الأمر يعنى به القانون التجاري¹.

ونصت المادة 25 من القانون رقم 04-08 السالف الذكر، المعدلة بموجب القانون رقم 18-08، المؤرخ في 10 جوان 2018، على أنه: "يتم التسجيل في السجل التجاري لممارسة نشاط أو مهنة مقننة دون الشرط المسبق المرتبط بضرورة تقديم رخصة أو اعتماد مطلوب لممارسة نشاط أو مهنة مقننة ما لم ينص التشريع على خلاف ذلك غير أن الشروع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري يبقى مشروطا بحصول المعني على الرخصة أو الاعتماد المطلوبين للذين تسلمهما الإدارات أو الهيئات المؤهلة".

يفهم من نص المادة أعلاه أن التسجيل في السجل التجاري لممارسة مهنة مقننة لا يرتبط بالحصول على الاعتماد مسبقا، إلا في حالات استثنائية يحددها القانون، أي بمعنى آخر أن المشرع جعل أمر الحصول على الاعتماد في بعض النشاطات التجارية كقيد على انشاء النشاط في حد ذاته، وفي هذه الحالة يجب الحصول على الاعتماد قبل التسجيل في السجل التجاري، أما البعض الآخر من النشاطات التجارية المقننة فقد جعل أمر الحصول على الاعتماد فيها كقيد على مباشرة النشاط، وعليه يمكن للراغب في الحصول على الاعتماد، التسجيل في السجل التجاري، ثم القيام بمباشرة اجراءات الحصول على الاعتماد.

وعلى هذا الأساس فإن السؤال الذي يمكن طرحه في هذا الصدد هو كالتالي: ما محل نشاط الترقية العقارية من حكم نص المادة أعلاه، فهل يجب حصول المرقي العقاري على الاعتماد قبل القيد في السجل التجاري، أو يمكنه التسجيل في السجل التجاري ثم الحصول على الاعتماد قبل الشروع الفعلي في ممارسة النشاط؟

إن الاجابة على هذا السؤال نجدها في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، حيث تنص على أنه: " عندما تبدي اللجنة رايها بالموافقة يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفق

¹ مراد بلكعبيات، ضوابط حرية ممارسة النشاط التجاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، المجلد 06 العدد 01، 2020، ص 132.

النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري".

من هنا نستنتج أن نشاط الترقية العقارية يعتبر من المهن المقننة التي يستلزم فيها المشرع حصول المرقى العقاري على الرخصة مسبقاً، ليتمكن بعد ذلك من اتخاذ إجراءات القيد في السجل التجاري وغيره من الإجراءات الأخرى المتعلقة بممارسة المهنة وهذا ما قصده المشرع من خلال نص المادة 25 من القانون رقم 04-08 المعدلة، بقوله: "... ما لم ينص التشريع على خلاف ذلك".

إلا أنه بالرجوع الى نص المادة 04 و المادة 04 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15-234، المعدل والمتمم¹ نجدها تقتضي حصول كل من يرغب في ممارسة أي مهنة أو نشاط مقنن دون استثناء، على الاعتماد أو الرخصة قبل التسجيل في السجل التجاري بل يجب ان يرفق هذا الاعتماد او الرخصة بملف التسجيل في السجل التجاري.

المطلب الثاني: ضوابط الحصول على الاعتماد

تختلف شروط اعتماد المرقين العقاريين، تبعاً لطبيعة الشخص طالب الاعتماد والتي تختلف في الشخص الطبيعي عنه في الشخص المعنوي:

فالشخص الطبيعي يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية²:

- أن يكون سنه 25 سنة على الأقل.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 11-04.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية، والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته.
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، ويقصد بالكفاءة المهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر، يسمح بممارسة نشاط المرقى العقاري، أما في حالة عدم استيفائه

¹ المرسوم التنفيذي رقم 20-355 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 الجريدة الرسمية العدد 73 سنة 2020.

² أنظر الفقرة الثانية من المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم .

لشروط الكفاءة المهنية، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

ثانيا: بالنسبة للشخص المعنوي:

تتمثل الشروط الواجب توفرها في هذا الأخير مايلي :

- أن يكون خاضعا للقانون التجاري.

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

- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم

الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المذكورة في المادة 20 من القانون التجاري.

- يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك، والكفاءات المهنية كما هي محددة بالنسبة للشخص الطبيعي.

نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدل والمتمم على أنه:

يمكن للمرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ، والذين يثبتون 05 سنوات من النشاط مع انجازهم الفعلي لمشاريع الترقية العقارية طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرق عقاري

أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابق، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 06 أعلاه.

نستنتج من نص المادة أعلاه، أن المشرع أورد استثناءين على نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المعدل والمتمم، التي تقتضي توفر مجموعة من الشروط في طالب الاعتماد حتى يتمكن من الحصول عليه، ومن ثمة يصبح بمقدرته مزاوله نشاط الترقية العقارية، وخص بهذا الاستثناء فئتين اثنتين.

يلاحظ على نص المادة، أن المشرع قد جعل من تطبيق هذا الاستثناء على الفئات المذكورة أعلاه عند تاريخ نشر هذا المرسوم بالجريدة الرسمية، ويكون بذلك قد خالف الصواب، باعتبار أنه بمجرد نشر المرسوم بالجريدة الرسمية يصبح ساري المفعول بأثر فوري ومباشر، ومن ثمة وجب على كل طالب للاعتماد مهما كانت صفته الخضوع لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي، وعليه كان من الأنسب والأصح أن يستعمل عبارة قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، حتى يفهم بذلك أن الفئات المعنية في نص

المادة 23 لا ينطبق عليها ما ورد من شروط في نص المادة 06، وذلك بحكم ممارستهم للنشاط قبل صدور المرسوم، وبهذا يكون المشرع قد أحاطهم بنوع من الخصوصية لاعتبارات بررتها المادة 23، وتتمثل هذه الفئات في:

1- الفئة الأولى: المرقون العقاريون الذين كانوا يمارسون نشاط الترقية العقارية بصفة فعلية قبل خمس سنوات أو أكثر من صدور المرسوم التنفيذي رقم 84-12، ونفهم من ذلك أن المشرع قد قصد المرقين العقاريين، الذين كانوا يخضعون للمرسوم التشريعي رقم 03-93 الملغى، أي قبل صدور القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري المفعول الآن، والعلة من ذلك تتمثل في عدم تعطيل مصالحهم، وتمكينهم من الاستمرارية في ممارسة النشاط، خاصة وأن المرسوم التشريعي رقم 03-93 السابق لم يشترط أمر الحصول على الاعتماد المسبق كقيد على ممارسة نشاط الترقية العقارية، وعلى هذا الأساس تم أخذ هذه الفئة بعين الاعتبار عند صدور المرسوم التنفيذي رقم 84-12، وجعل من عملية دراسة ملفات هؤلاء لحصولهم على الاعتماد تأخذ طابعا خاصا.

2- الفئة الثانية: وتشمل المرقين العقاريين الذين كانوا يمارسون نشاط الترقية العقارية، دون توفرهم على الشروط المنصوص عليها في المادة 06، وعلى وجه الخصوص، شرط الكفاءة المهنية، وعليه فإنه يمكنهم في هذه الحالة الحصول على الاعتماد، شرط إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية لمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 06. كما يجب أن يتوفر طالب الاعتماد، سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا، على محلات ذات استعمال تجاري ملائم، تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، التي يجب إثبات وجودها عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹.

المطلب الثالث: إجراءات الحصول على الاعتماد

تتمثل اجراءات حصول المرقى العقاري على الاعتماد في الآتي:

أولا: إيداع الطلب لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن:

يجب أن يودع طلب اعتماد المرقى العقاري على مستوى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، مصحوبا بملف، يتكون من مجموعة من الوثائق، منها ما يخص طالب

¹ أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

الاعتماد إذا كان شخص طبيعى، ومنها ما يخص طالب الاعتماد إذا كان شخص معنوي¹ ويتم الحصول بذلك على وصل استلام إذا كان الملف كاملاً.

1- الوثائق المكونة لملف الشخص الطبيعى: وتتمثل أساساً في² :

- نسخة من بطاقة التعريف.

- كل وثيقة تثبت المراجع المهنية.

- نسخة من الشهادة العليا.

- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقارى ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي والموقع من طرفه.

الوثائق المكونة لملف الشخص المعنوي: وتتمثل أساساً في³ :

- نسخة من القانون الأساسى للشخص المعنوي.

- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

- نسخة من المداولة التي تم من خلالها تعيين الرئيس أو عند الاقتضاء المدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء معينين من البداية في القانون الأساسى.

- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقارى ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي والموقع من قبل ممثله.

- إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني، يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعىة، أما في حالة عدم استيفاء هؤلاء لشروط التأهيل، وجب الحصول حينها على المساعدة الدائمة والفعلية لشخص طبيعى تتوفر فيه هذه الشروط.

ثانياً: دراسة طلبات الاعتماد من طرف لجنة مختصة:

¹ أنظر المادة 08 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19.

² أنظر المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19.

³ أنظر المادة 08 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19.

تنشأ لدى الوالي لجنة ولائية لاعتماد المرقيين العقاريين، يترأسها ممثله، وتدعى في صلب النص "اللجنة"¹، حيث تتولى هذه الأخيرة، دراسة طلبات الاعتماد وإبداء الرأي فيها².

تتكون هذه اللجنة من:

- المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.
- المدير الولائي المكلف بأملاك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير الولائي المكلف بالتعمير.
- المدير الولائي المكلف بالتجارة.

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، كما يمكن للجنة، الاستعانة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءاته أن يفيدها في أشغالها.

يحدد رئيس اللجنة جدول أعمال الاجتماعات، وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضائها قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، ويمكن تقليص هذا الأجل إلى 08 أيام بالنسبة للدورات غير العادية³، ولا تصح مداولات اللجنة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل، أما إذا لم يكتمل النصاب، فتجتمع اللجنة في الأيام الثمانية الموالية، وتصح مداولاتها حينها، مهما كان عدد الأعضاء الحاضرون، حيث تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة، وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس⁴.

ثالثا: قرار اللجنة بمنح الاعتماد من عدمه:

تدون مداولات اللجنة في محاضر، يوقع عليها أعضاؤها وترسل إلى الوالي خلال 08 أيام⁵، ليتخذ رأي اللجنة صورتين:

¹ أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19.

² أنظر المادة 16 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19.

³ أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

⁴ أنظر المادة 20 من نفس المرسوم.

⁵ أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19.

- 1- الموافقة على منح الاعتماد: عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن¹، وذلك خلال 03 أشهر ابتداء من استلام الطلب²، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري.
- 2- رفض منح الاعتماد: يتم رفض منح الاعتماد مع بيان أسباب الرفض³، والتي تتمثل في⁴:

- إذا كان طالب الاعتماد لا يستوفي الشروط المطلوبة.
- إذا كان طالب الاعتماد قد سحب منه الاعتماد نهائيا.
- إذا كان التحقيق سلبيا، حيث تخضع طلبات الاعتماد إلى التحقيق الإداري، الذي تتولى القيام به مصالح الأمن المختصة، والتي يتعين عليها التعريف بإجابتها، في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ مراسلتها، وتكون هذه الإجابة، إما بتقرير إيجابي أو تقرير سلبي²⁵.

يمكننا في هذا الصدد، إبداء ملاحظة بسيطة على نص المادة 16 المعدلة، من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، من حيث أن الحصول على الاعتماد من عدمه، يتخذ في شكل رأي، تبديه اللجنة الخاصة بدراسة الطلبات، حيث كان من الأصح أن تتوج مداوالات اللجنة بقرار وليس بمجرد رأي، لأن الرأي لا يمكن الطعن فيه على عكس القرار، خاصة وأن نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، قد نصت على وجوب تبرير قرار رفض الاعتماد، الذي يبلغ إلى صاحبه بكل الوسائل، حتى يتمكن هذا الأخير بالطعن فيه خلال 30 يوما من تبليغه بهذا القرار أمام الوالي، الذي يتعين على هذا الأخير الفصل فيه خلال شهرين من

¹ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

² أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

³ أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

⁴ أنظر المادة 11 من نفس المرسوم.

⁵ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

تاريخ استلام الطعن، ومن هنا نرى أن موقف المشرع جاء متباينا فيما يخص المداوالت التي تتخذها اللجنة، حول ما إذا كانت تتوج بقرار أو بمجرد إبداء رأي، وهو الأمر الذي يستدعي إعادة النظر في نص المادة 16 المعدلة، من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

خاتمة:

نستنتج مما سبق أن المشرع عندما جعل من نشاط الترقية العقارية مهنة مقننة، فهو راجع إلى معرفته بخصوصية هذا النشاط ومدى ارتباطه بالمصالح والاعتبارات التي حددها في المرسوم التنفيذي رقم 84-15 المحدد لشروط وكيفية ممارسة الأنشطة والمهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، ولهذا السبب ألزم المرقى العقاري بضرورة الحصول على الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية قبل اتخاذ اجراءات القيد في السجل التجاري، وفقا لما قرره المادة 17 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ويمكن ابداء جملة من الملاحظات التي يمكن اعتبارها بمثابة توصيات فيما يخص المسائل التالية:

-إعادة النظر في المادة 16 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، وذلك بجعل الحصول على الاعتماد من عدمه يكون في شكل قرار اداري وليس مجرد رأي تبديه اللجنة الخاصة بدراسة الطلبات.

-إعادة النظر في نص المادة 25 من القانون رقم 04-08 المعدلة، التي قضت بإمكانية التسجيل في السجل التجاري ثم مباشرة اجراءات الحصول على الاعتماد إلا في الحالات التي استثناهها المشرع بنص، والتي يعتبر نشاط الترقية العقارية مثالا عنها، وتحيينها حتى لا يقع تصادم بين نص هذه المادة ونصي المادتين 04 و04 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 84-15، التي تنص على إخضاع جميع الراغبين في ممارسة المهن المقننة لوجوب الحصول على الرخصة أو الاعتماد لممارسة هذه الأنشطة قبل القيد في السجل التجاري دون استثناء.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر :

- 1- القانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.
- 2- القانون رقم 04-08 الصادر بتاريخ 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 2004 .
- 3- القانون رقم 04-20 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 سنة 2004.
- 4- القانون رقم 11-04 الصادر بتاريخ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 سنة 2011.
- 5- القانون رقم 18-08 الصادر بتاريخ 10 جوان 2018 المعدل والمتمم للقانون رقم 04-08 الصادر بتاريخ 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية الجريدة الرسمية العدد 35 سنة 2018 .
- 6- المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر بتاريخ 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14 سنة 1993 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الصادر بتاريخ 20 فيفري 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية العدد 11 سنة 2012.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الصادر بتاريخ 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري الجريدة الرسمية العدد 11 سنة 2012.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 15-234 الصادر بتاريخ 29 أوت 2015، المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة، والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري الجريدة الرسمية العدد 48 سنة 2015.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الصادر بتاريخ 08 سبتمبر 2019، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية العدد 55 سنة 2019.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 20-355 الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-234 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة، والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري الجريدة الرسمية العدد 73 سنة 2020.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الرسائل الجامعية :

- 1- كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر السنة الجامعية 2011-2012.
- 2- نعيمة دومة، النشاطات المقننة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01،الجزائر السنة الجامعية 2015-2016 .
- 3-عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر السنة الجامعية 2009-2010.
- 4- خالد بوصفصاف، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية الكبرى وتسيير الكوارث في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سطيف 02،الجزائر السنة الجامعية 2018-2019.

ب- المقالات في المجلات:

- 1- زكرياء زيتوني، التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة المدية، الجزائر المجلد 01 العدد 01 ، 2015 ص 195-214 .
<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/20280>
- 2- حسين حساني، إدارة خطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، واقع وأفاق، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشلف، الجزائر المجلد 06 العدد 01 ، 2004، ص 32-42.
<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/73541>
- 3- حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني جامعة بجاية ، الجزائر عدد خاص المجلد 08 العدد 02 ، 2017، ص 346-361.
<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/40546>
- 4- مراد بلكعبات، ضوابط حرية ممارسة النشاط التجاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر ، المجلد 06 العدد01 ، 2020 ص 120-135.
<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/106261>
- 5- عبد القادر يزيد، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت ، الجزائر العدد 05، 2018، ص 68-78.