# الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات

**بوعتبة فوزية**
كلية الحقوق
جامعة د.يحي فارس المدية

## ملخص

يعتبر تدخل المرقي العقاري الخاص في نشاطات الترقية العقارية مهما وأساسيا باعتباره هو من يتولى زمام المبادرة بالمشاريع العقارية ويسهر على تسييرها بالتنسيق مع المهندسين المعماريين والمقاولين وغيرهم من المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، فنظرا لأهمية المركز القانوني الذي يحتله المرقي العقاري في العلاقة القائمة بينه وبين مقتني العقار الذي يضع ثقته الكاملة في المرقي العقاري من أجل الحصول على السكن، وجب ضبط مضمون هذه العلاقة وذلك من خلال وضع ضوابط قانونية لممارسة هذه المهنة مما يوفر الحماية للراغبين في اقتناء السكنات والتعامل مع المرقيين العقاريين بكل ثقة وأمان، وهذا ما سنحاول توضيحه في هذا المقال.

## مقدمة:

يعتبر المرقي العقاري الخاص الجهاز الأساسي في نشاط الترقية العقارية[1]ولقد عرف عدة تسميات في التشريعات المنظمة للترقية العقارية، فسمي لأول مرة بالمكتتب وذلك بموجب المادة **08** من القانون **86-07** المؤرخ في **1986/03/04**[2]، ثم أطلق عليه تسمية المتعامل في الترقية العقارية في إطار المرسوم التشريعي رقم **93-03** المؤرخ في **1993/03/01**[3]، واعتمد المشرع الجزائري بصدور القانون رقم **11-04** المؤرخ في **17** فبراير **2001**[4] المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية مصطلح المرقي العقاري، وهو في نظرنا المصطلح الأنسب، بحيث أن المرقي لغة هو مصطلح مشتق من المصدر الذي هو الترقية، والمقصود بها في هذا المقام الرفع والتصعيد[5]، ومهمة المرقي العقاري تكمن أساسا في البناء أي التعلية .

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للمرقي العقاري الخاص إلا في إطار القانون **11-04**، فنصت المادة **14/03** منه على أنه «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 أو تأجيرها.»، وعرفه أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم **12-84** المؤرخ في **20** فبراير **2012**[6]، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتماد ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون **11-04**.

لم تعرف مهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائر ياطارا قانونيا ينظمها، الأمر الذي أدى إلى ظهور عدة نزاعات قانونية بسبب انحراف المرقين العقاريين عن التزاماتهم ونصيهم واستغلالهم لحاجة الفرد للسكن، كما أدى إلى ظهور العديد من الدخلاء على هذه المهنة، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري في إطار القانون **11-04** إلى تقنين مهنة المرقي العقاري الخاص من خلال وضع ضوابط قانونية لممارستها، وتحديد قانون أساسي للمرقي العقاري بهدف ضبط مضمون العلاقة بين المرقي ومقتني العقار.

أصدر المشرع الجزائري بغرض تفعيل الإطار القانوني المنظم لمهنة المرقي العقاري المرسومين التنفيذيين رقم **12-84** المشار إليه أعلاه، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم **13-96** المؤرخ في **26** فبراير **2013**[7]، والمرسوم التنفيذي رقم **12-85** المؤرخ في **20** فيفري **2012**، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[8]، فشكلت هذه النصوص التنظيمية الجانب التطبيقي لضوابط ممارسة مهنة المرقي العقاري.

وعليه فإن الإشكالية التي نطرحها: ما هي الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري؟ وما هي الجزاءات المترتبة عن مخالفتها؟

للإجابة عن هاته الإشكالية، نقسم دراستنا إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص، ونبين في المبحث الثاني الجزاءات المترتبة عن مخالفتها.

## المبحث الأول: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص

يمثل ممارسة نشاط الترقية العقارية مهنة مقننة تقوم خاصة على عدم جواز الجمع بينها وبين نشاط آخر مدفوع الأجر[9]، وهي مهنة تخضع لضوابط محددة قانونا حيث اشترط المشرع الجزائري لممارستها ضرورة استيفاء جملة من الشروط القانونية وهي كالآتي:

### المطلب الأول: إلزامية الحصول على الاعتماد

إن أهم ما جاء به القانون **11-04** هو إلزامية حصول المرقي العقاري الخاص على اعتماد لممارسة هذه المهنة، فالاعتماد هو بمثابة ترخيص إداري مسبق إجباري لممارسة مهنة المرقي العقاري، ويتضح ذلك من خلال المادة **2/04** من القانون **11-04** التي تنص: « لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد.....» وأكد المشرع الجزائري على هذا الشرط في نص المادة **04** من المرسوم التنفيذي رقم **12-84** فجاء فيها:« تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد...»

وبما أن الاعتماد شرط لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص، فلا يمكن لأي كان الحصول عليه إلا إذا توفرت فيه شروط قانونية.

### الفرع الأول: الشروط القانونية للحصول على الاعتماد

من خلال دراسة أحكام القانون **11-04**، يتضح جليا اشتراط المشرع الجزائرF ضرورة الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص دون أن يحدد الشروط الواجب توفرها في المرقي العقاري الخاص الذي يطلب الاعتماد، بل اكتفى بالنص في المادة **21** منه على ضرورة تمتع المرقي العقاري بحقوقه المدنية، وأحال كيفية منح الاعتماد إلى التنظيم، وفعلا صدر المرسوم التنفيذي رقم **12-84** الذي حدد وبدقة الشروط التي يجب توفرها في المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا لطلب الاعتماد.

#### أولا: الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي:

تطبيقا لنص المادة **06** من المرسوم التنفيذي رقم **12-84**، لا يمكن لأي كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوفي الشروط الآتية:

**1-السن:** يشترط في المرقي العقاري بلوغ سن **25** سنة على الأقل، ولعل السبب في اشتراط المشرع الجزائري هذا السن هو محاولته لتقريب المرقي العقاري الخاص من بعض أصحاب المهن الحرة التي عادة ما يشترط فيها بلوغ هذا السن كمهنة الموثق مثلا، خاصة أن المشرع الجزائري قد اعتبر مهنة المرقي العقاري الخاص مهنة حرة.

**2- الجنسية:** يشترط في المرقي العقاري أن يكون من جنسية جزائرية، ويعد هذا الشرط تراجعا عن المبادئ التي كرسها المرسوم التشريعي رقم **93-03** المتعلق بالنشاط العقاري، أين فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب[10].

**3-التمتع بالحقوق المدنية: يقصد** بالحقوق المدنية الحقوق المقررة لحماية الشخص أو الفرد بهدف تمكينه من القيام بأعمال يستفيد منها في حياته ونشاطه كحق الملكية مثلا، وتنقسم الحقوق المدنية إلى حقوق عامة وحقوق خاصة، فالأولى هي التي تضمن للشخص حريته في مظاهرها المختلفة كالحقوق المتعلقة بالحرية والمساواة، وهي حقوق تقررها فروع القانون العام، أما الحقوق الخاصة فيقررها فروع القانون الخاص وتشمل الحقوق المالية وحقوق الأسرة[11].

**4- اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته :** أكد المشرع الجزائري على هذا الشرط في إطار المرسوم التنفيذي رقم **12-85** المشار إليه أعلاه، فنصت المادة **06** منه على «يتعين على المرقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية.»

يعرف عقد التأمين بأنه «عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايرادا أو أي عوض مالي آخر، في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.»[12]

ويقصد بالتأمين من المسؤولية، العقد الذي بموجبه يؤمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق به من جراء رجوع الغير عليه بالمسؤولية، وذلك بسبب الأضرار التي يلحقها المؤمن له بالغير، والضرر المؤمن منه ليس ضرر يصيب المال بل هو ضرر ينجم عن دين في ذمة المؤمن له بسبب تحقق المسؤولية التقصيرية.

أما عن تأمين المسؤولية المدنية والمهنية لنشاطات المرقي العقاري، فيقصد بها التأمين عن الأضرار التي قد تنجم بسبب نشاطات الترقية العقارية[13].

أما عن اكتتاب تأمين ضد العواقب المالية، فحسب رأينا المشرع الجزائري قد قصد به اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[14] الذي يختص بضمان نشاطات الترقية العقارية[15].

إن الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مقصور على المرقين العقاريين المعتمدين، فكيف يعقل أن يشترط القانون على المرقي العقاري اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية بالانتساب إلى هذا الصندوق قبل الحصول على اعتماد؟

### ثانيا: الشروط الخاصة بالشخص المعنوي

يمكن أن يكون المرقي العقاري الخاص شخصا معنويا إما في إطار شركة ذات الشخص الوحيد**(EURL)** أو في شكل أشخاص متعددة ذات مسؤولية محدودة (**SARL**) أو في شكل شركة توصية بالأسهم، أو شركة مساهمة ( **SPA**)، وعلى هذا الأساس يمكن للشخص المعنوي أن يطلب اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري متى توافرت فيه الشروط الآتية:

**1-الخضوع للقانون الجزائري:** يقصد بهذا الشرط خضوع المرقي العقاري الخاص كشخص معنوي من حيث إنشائه وممارسة نشاطه للتشريع المتعلق بالشركات التجارية طالما أنه يأخذ شكل من أشكالها[16].

### ثالثا: الشروط المشتركة بين الشخص الطبيعي والمعنوي

**1-القدرة المالية:** اشترط المشرع الجزائري في إطار القانون **11-04** أن يكون للمرقي العقاري قدرات مالية كافية حتى يمكنه المبادرة بالمشاريع العقارية[17] المعدة للبيع أو الإيجار، وحرص المشرع على تجسيد هذا الشرط من خلال

نص المادة **06** من المرسوم التنفيذي رقم **12-84** التي أكدت على ضرورة أن يثبت المرقي العقاري امتلاكه لموارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

أحال المشرع الجزائري كيفية تطبيق هذا الشرط إلى صدور قرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن، إلا أن هذا القرار لم يصدر بعد، وفي نظرنا يمكن إثبات شرط القدرة المالية بالنسبة للمرقي العقاري الخاص متى كان شخصا طبيعيا بالشهادة المصرفية أو شهادة إمكانية قبول المترشح للقرض الصادرة عن المؤسسة المالية الممولة، أو بشهادة تثبت ما في ذمته المالية صادرة إما عن البنك أو مكتب البريد، كما يمكن إثبات هذا الشرط عن طريق المحافظة العقارية التي تسلم شهادة توضح فيها ما يملكه المرقي العقاري من عقارات مسجلة باسمه.

أما عن إثبات شرط القدرة المالية بالنسبة للشخص المعنوي، فيمكن الرجوع إلى القانون الأساسي للشركة والذي يحدد فيه رأسمالها وكذا رقم الأعمال المحدد بموجب التصريحات المقدمة لمصالح الضرائب والكشوف البنكية التي تثبت رصيد الشركة[18].

**2-تقديم ضمانات حسن السلوك والكفاءة وعدم الوقوع في أحد موانع الممارسة:** اشترط المشرع الجزائري أن يقدم المرقي العقاري متى كان شخصا طبيعيا، والمالك أو الملاك بالنسبة للشخص المعنوي ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.

أول ما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام، أن المشرع الجزائري استعمل لفظ المالك أو الملاك بالنسبة للشخص المعنوي، وهو في نظرنا لفظ غير دقيق فالأصح هو لفظ الشريك أو الشركاء، أو المسير، فبالرجوع إلى أحكام القانون التجاري نجد أن المشرع يستعمل تسمية الشريك أو الشركاء في الشركات التجارية، وتعتبر ذمة الشريك منفصلة عن ذمة الشركة لأنها أحد عناصر الشخص المعنوي[19].

لم يبين المشرع الجزائري المقصود بضمانات حسن السلوك، وفي اعتقادنا أنه يمكن للمرقي العقاري أو الشريك بالنسبة للشخص المعنوي أن يثبت حسن السلوك بتقديم مستخرج من صحيفة السوابق العدلية، أما عن ضمان الكفاءة فيمكن إثباته بموجب شهادات حسن الانجاز.

أما عن موانع الممارسة فقد نصت عليها المادة **20** من القانون **11-04** التي جاء فيها « لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات،
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد،
- رشوة موظفين عموميين،
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.»

**3- إثبات وجود محلات ذات استعمال تجاري ملائمة :** طبقا لنص المادة **07** من المرسوم التنفيذي رقم **12-84**، يجب على المرقي العقاري أن يثبت وجود محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، واشترط المشرع تقديم هذا الإثبات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين .

لم يبين المشرع الجزائري المواصفات الواجب توفرها في المحلات حتى تكون ملائمة لممارسة مهنة المرقي العقاري، بحيث إذا رجعنا إلى القوانين المنظمة للمهن الحرة كمهنة المحاماة أو التوثيق نجدها تحدد المقاييس والشروط الواجب توفرها في المكاتب حتى تكون ملائمة لممارسة المهنة، فعلى المشرع الجزائري توضيح هذا الشرط.

**4- الكفاءة المهنية:** يجب أن يثبت المرقي العقاري، والمسير بالنسبة للشخص المعنوي حيازته كفاءات مهنية مرتبطة بالنشاط الذي يمارسه، ويقصد بالكفاءة المهنية طبقا لنص المادة **06** من المرسوم التنفيذي رقم **12-84**، حيازة المرقي العقاري لشهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، ويمكن للمرقي العقاري الذي لا يستوفي شرط الكفاءة المهنية أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه شرط الكفاءة المهنية، لكن ما يجب الإشارة إليه أن المشرع في إطار المرسوم التنفيذي رقم **13-96** المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم **12-84**، لم يشترط حيازة المرقي العقاري شهادة جامعية بل يكفي تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه، لكن التساؤل الذي يطرح كيف تثبت الكفاءة المهنية دون حيازة المرقي العقاري لشهادة جامعية ؟

## الفرع الثاني: الإجراءات القانونية للحصول على الاعتماد

### أولا: إيداع الطلب

يودع طلب الاعتماد من طرف الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني الأساسي للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن[20]، ويشترط إرفاق طلب الاعتماد بالوثائق المنصوص عليها في المادة **3/8** من المرسوم التنفيذي **12-84**، ويمنح لطالب الاعتماد وصل بالاستلام.

### ثانيا: دراسة الطلب من طرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين

تطبيقا لنص المادة **14** من المرسوم التنفيذي **12-84**، تنشأ لجنة لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين، يرأسها ممثله وتتكون من الأعضاء المحددة في المادة **14**، وتمارس اللجنة المهام المنصوص عليها في المادة **16** من نفس المرسوم.

تجدر الإشارة، إلى أن رأي اللجنة إلزامي لأن منح قرار الاعتماد مرتبط بمرافقتها[21]، واشترط المشرع الجزائري بالإضافة إلى دراسة طلب الاعتماد من طرف اللجنة، خضوعه إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، والتي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين **(2)** ابتداء من تاريخ مراسلتها[22].

### ثالثا: صدور قرار الاعتماد

نميز في هذا الشأن بين حالتين:

**1- قرار منح الاعتماد:** إذا توفرت في المرقي العقاري الشروط القانونية المحددة في المادة **6** و**7** من المرسوم التنفيذي **12-84**، وجب على الوزير المكلف بالسكن الرد على الطلب في أجل**(03)** ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، وبالتالي تسليم قرار الاعتماد بعد موافقة لجنة اعتماد المرقين العقاريين.

**2- قرار رفض منح الاعتماد:** يمكن رفض منح الاعتماد إذا لم يستوفي المرقي العقاري الشروط القانونية، أو سحب منه الاعتماد بصفة نهائية في الحالات المحددة في المادة **64** من القانون **11-04**، ويشترط في هذه الحالة أن يكون قرار الرفض مبررا، وأن يتم تبليغه إلى صاحبه برسالة موصى عليها مع وصل الاستلام، ويمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا في أجل ثلاثين **(30)** يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بالرفض، يوجه إلى الوزير المكلف بالسكن ولهذا الأخير أجل **(02)** شهرين للرد على الطعن تسري من تاريخ تقديم الطعن[23].

تجدر الإشارة، إلى أن الاعتماد الممنوح للمرقي العقاري شخصي، ويترتب على ذلك عدم جواز التنازل عنه أو تأجيره بأي شكل من الأشكال[24].

### المطلب الثاني: إلزامية التسجيل في السجل التجاري

طبقا لنص المادة **4** من المرسوم **12-84** يتعين على المرقي العقاري الخاص بعد حصوله على الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، التسجيل في السجل التجاري.

تتم طلبات التسجيل في السجل التجاري على استمارات يوفرها المركز الوطني للسجل التجاري، بحيث يقوم على نظام التصريح، كما يجب أن يحتوي طلب التسجيل على المعلومات المتعلقة بالمترشح المتمثلة في مسكنه، جنسيته، حالته المدنية وكفاءته وسوابقه القضائية، وكذا المعلومات المتعلقة بنشاطه كنوع النشاط المراد ممارسته، وتجدر الإشارة أن نشاط الترقية العقارية أصبح يدخل ضمن النشاطات الخاضعة للاعتماد، فلا بد للمرقي العقاري أن يقدم طلبه مرفقا بنسخة من قرار الاعتماد، وكذا سند ملكية المحل أو عقد إيجار، أما إذا تعلق الأمر بتسجيل الشخص المعنوي فيجب على الشخص الذي يقدم الطلب أن يصرح باسمه ولقبه وصفته وأن يقدم الوثيقة التي تؤهله بأن يطلب تسجيل الشخص المعنوي، كما يجب أن يرفق الطلب بالقانون الأساسي للشركة، ومداولات الجمعية العامة التأسيسية في حالة وجودها، ومحضر انتخاب أجهزة الإدارة، كما يجب أن يتضمن الوثائق الخاصة بوضعية الشركاء أو المسيرين أو أعضاء الهيئات الإدارية والرقابية.

### المطلب الثالث: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

طبقا لنص المادة **4** من المرسوم **12-84**، أصبحت مهنة المرقي العقاري الخاص، كغيرها من المهن التي يتطلب ممارستها الحصول على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري، وضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، غير أن المادة **23** من القانون **11-04** تنص على «يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه.»

يفهم من نص المادة **23** أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، إجراء أولي يقوم به المرقي قبل تقديم طلب الحصول على الاعتماد، وهذا يتعارض مع نص المادة **4** من المرسوم **12-84** التي نصت على خضوع مهنة المرقي إلى حصول مسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، فبتطبيق هذا النص تكون عملية التسجيل في الجدول آخر إجراء يقوم به المرقي العقاري الخاص لممارسة مهنته.

يتم تسجيل المرقين العقاريين الحائزين على الاعتماد والمقيدين في السجل التجاري، في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن، ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقي العقاري شهادة تسجيل[25].

تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة، ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية[26].

## المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص

رتب المشرع الجزائري جزاءات قانونية في حالة عدم التزام المرقي العقاري الخاص بالشروط المحددة قانونا لممارسة هذه المهنة، وتتمثل هذه الجزاءات في عقوبات إدارية وأخرى جزائية.

### المطلب الأول: العقوبات الإدارية

يقصد بالجزاء الإداري، الجزاء الذي يترتب على مخالفة قاعدة من قواعد القانون الذي ينظم مهنة أو وظيفة ما، ويستند إلى الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة بصفتها صاحبة سلطة وسيادة، حيث تستطيع أن تقرر جزاءات وتوقعها على من يخالف القانون دون اللجوء إلى العدالة كإجراء السحب مثلا[27]، وتتمثل العقوبات الإدارية

المقررة في إطار القانون **11-04** في سحب الاعتماد الذي تختلف درجته حسب نوع المخالفة المرتكبة من المرقي العقاري، فقد يتعرض إما لسحب الاعتماد مؤقتا أو بصفة تلقائية أو نهائية، والذي يهمنا في هذا المقال هو مخالفة الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري.

### الفرع الأول: السحب المؤقت

طبقا لنص المادة **64** من القانون **11-04**، يتم سحب الاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة **(06)** أشهر في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، بحيث يتعين على المرقي العقاري السهر بصفة دائمة على اثراء أخلاقيات المهنة، ويتحقق ذلك بالتزامه بالمصداقية والشفافية اتجاه المقتنين[28].

### الفرع الثاني: السحب التلقائي

يتعرض المرقي العقاري لسحب اعتماده تلقائيا إذا حكم عليه بعقوبة بسبب ارتكابه جريمة الغش الضريبي، والمقصود بهذا الأخير استعمال طرق احتيالية للتملص كليا أو جزئيا من وعاء الضريبة، أو من التصفية أو من دفع الضرائب والرسوم المفروضة[29].

### الفرع الثالث: السحب النهائي

يترتب جزاء السحب النهائي في حالة عدم استفاء المرقي العقاري للشروط القانونية التي مكنته من الحصول على الاعتماد، إن هذه الحالة غير منطقية لأنه يفترض في المرقي العقاري الذي حاز الاعتماد أنه استوفى كل الشروط القانونية خاصة وأن طلب الاعتماد يخضع لدراسة معمقة من طرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين، كما يخضع أيضا للتحقيق الإداري من طرف مصالح الأمن المختصة، فالأصح هو أن تكون الصياغة كالآتي: «في حالة فقدان المرقي العقاري لشرط من الشروط القانونية، يسحب منه الاعتماد بصفة نهائية»

## المطلب الثاني: العقوبات الجزائية

تقوم المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري الخاص في حالة إخلاله ببعض الالتزامات الهامة والتي هي على درجة من الخطورة، على هذا الأساس كرس المشرع الجزائري في إطار القانون **11-04** المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، وتتمثل هذه العقوبات فيما يلي:

### الفرع الأول: جريمة ممارسة المهنة دون اعتماد

تنص المادة **77** من القانون **04/11** عل أنه « يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة **243** من الأمر رقم **66-156** المؤرخ في **8** يونيو **1966**[30]، والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.»، وبالرجوع إلى نص المادة **243** فإن العقوبة المقررة هي الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من **20.000** إلى **100.000** دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

يتضح من خلال نص المادة **243** أن المشرع الجزائري أدخل ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد ضمن الجرائم المتعلقة بانتحال الوظائف والأسماء أو إساءة استعمالها، ويعتبر هذا جزاء لإخلال المرقي العقاري بالالتزام المقرر في المادة **04** من القانون **11-04** والتي تقضي بأنه لا يمكن لأي شخص ادعاء صفة المرقي العقاري ما لم يكن حاصلا على اعتماد.

### الفرع الثاني: جريمة النصب

عندما تؤدي الممارسة غير القانونية- أي دون الحصول على اعتماد- إلى النصب تطبق أحكام المادة **372** من الأمر **66-156**، بحيث يعاقب المرقي العقاري بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من **20.000** إلى **100.000** دج.

## الخاتمة

نخلص في الأخير، إلى القول بأن تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص من المواضيع الهامة والحساسة في التشريع الجزائري بسبب الفوضى والمشاكل التي عرفها نشاط الترقية العقارية من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لكثرة الاحتيالات التي عاشها المواطن من قبل المرقين العقاريين، الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى وضع ضوابط قانونية صارمة لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص الهدف الأساسي منها توفير الحماية القانونية لمقتني العقار بحكم العلاقة القوية التي تربطه بالمرقي العقاري.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع نعرض أهم النتائج:

- إن أهم ضابط قانوني كرسه المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لمهنة المرقي العقاري الخاص هو إلزامية الحصول على اعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية، وقد رتب المشرع الجزائري على مخالفة هذا الشرط جزاء جنائي يتمثل في الحبس من **3** أشهر إلى سنتين وغرامة مالية من **20.000** إلى **100.000** دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

- على غرار المرسوم التشريعي رقم **93-03** المؤرخ في **01-03-1993** المتعلق بالنشاط العقاري، فإن المشرع الجزائري في إطار القانون **11-04** المؤرخ في **17** فبراير **2001** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أكد بأن البناء عملية معقدة تتطلب كفاءات مهنية وقدرات مالية، لهذا اشترط المشرع في المرقي العقاري الكفاءة المهنية والقدرة المالية لممارسة المهنة، لكن ما يعاب على المشرع الجزائري هو أنه لم يحدد كيفية التمكين من هذا الشرط.

- اشترط المشرع الجزائري أن يكتتب المرقي العقاري عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته وذلك للحصول على شهادة تأمين ترفق بملف الاعتماد، فكيف يعقل أن يكتتب المرقي العقاري عقد تأمين قبل الحصول على الاعتماد .

- لضمان التطبيق الصارم للشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص، رتب المشرع الجزائري جزاءات إدارية وجزائية في حالة مخالفتها، ما يعاب على المشرع الجزائري في هذا الشرط أنه لم يتعرض للجزاءات المترتبة على المرقي العقاري الخاص كشخص معنوي وهذا يجعل المرقين العقاريين يمارسون نشاطات الترقية العقارية في شكل شخص معنوي للتهرب من المسؤولية.

## الهوامش

**1-** الترقية العقارية هي مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

**2-** القانون **07/86** المؤرخ في **1986/03/04** والمتعلق بالترقية العقارية،الجريدة الرسمية العدد **10**

**3-** المرسوم التشريعي رقم **03/93** المؤرخ في **1993/03/01** المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد **14**.

**4-** الجريدة الرسمية، العدد **14** الصادرة بتاريخ **06** مارس **2011** .

**5-** عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، عربي عربي، دار الكتب العلمية، بيروت لبنان، **2004**، ص **861**.

**6-** المادة **02** من المرسوم التنفيذي رقم **84/12** المؤرخ في **20** فيفري **2012**، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد **11**، الصادرة بتاريخ **26** فبراير **2012**.

**7-** الجريدة الرسمية، العدد **13**، الصادرة بتاريخ **06** مارس **2013**.

**8-** الجريدة الرسمية، العدد **11**، الصادرة بتاريخ **26** فبراير **2012**.

**9-** تنص المادة **03** من المرسوم التنفيذي رقم **84/12** على أنه « يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر.»

**10-** المادة **03** من المرسوم التشريعي رقم **93-03** المتعلق بالنشاط العقاري.

**11-** محمد علي الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، **2006**، ص **101**.

**12-** المادة **619** من الأمر **58/75** المؤرخ في **26** سبتمبر **1975**، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد **78**، الصادرة بتاريخ **1975/09/30**.

**13-** طبقا لنص المادتين **3** و**18** من القانون **04/11** فإن نشاطات الترقية العقارية كالآتي:

**- البناء** :كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، **– التهيئة**: كل عملية انجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، **الإصلاح**: استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية، **– الترميم العقاري**: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، **– التجديد العمراني**: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع، – **إعادة التأهيل**: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال، **– إعادة الهيكلة**: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، – **التدعيم**: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

**14-** عملا بأحكام المادة **131** من المرسوم التشريعي رقم **93-01** المؤرخ في **19** يناير **1993**، والمتضمن قانون المالية لسنة **1993**، أحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم **97-406** المؤرخ في **03-11-1997**، وهو عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لها طابع تعاوني ولا تسعى إلى تحقيق الربح، وهو موضوع تحت وصاية وزارة السكن، ونشير أنه لم يتم تنصيب هذا الصندوق فعليا إلا في سنة **2000**.

**15-** بموجب المادة **55** من القانون **04-11**، أصبح اكتتاب المرقين العقاريين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إجباري تحت طائلة العقوبات الجزائية، فنصت المادة **74** من نفس القانون « يعاقب كل مرقي عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة **55** من هذا القانون، بالحبس من شهرين(**02**) إلى سنتين (**02**) وغرامة من مائتي ألف دينار(**200.000** دج) إلى مليوني دينار(**2.000.000** دج)».

**16-** المواد من **544** إلى **839** من الأمر **75-59** المؤرخ في **26-09-1975**، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم **05-02** المؤرخ في **06-02-2005**، الجريدة الرسمية، عدد **11**، الصادرة بتاريخ **09-02-2005**.

**17-** المشروع العقاري هو مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات .

**18-** اشترط المشرع التونسي بموجب القانون **47/77** عرض رأسمال قدره **350000** دينار كحد أدنى لقبول اعتماد المرقي، تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية المتعامل الخاص، مذكرة ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، **2002**، ص **97** .

**19-** نادية فضيل، شركات الأموال في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 7، الجزائر، **2008**، ص **135**.

**20-** – المادة **03** من المرسوم التنفيذي رقم **13-96**.

**21-** تنص المادة **17** من المرسوم التنفيذي رقم **12-84** على «عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بموجب قرار ...»

**22-** المادة **10** من المرسوم التنفيذي رقم **12-84**.

**23-**المادة **12** من المرسوم التفيذي رقم **12-84**.

**24-**المادة **13** من نفس المرسوم، وأكدت على ذلك المادة **26** من المرسوم التنفيذي رقم **85/12** التي نصت «يجب على المرقي العقاري عدم التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب...»

**25-** المادة **24** من المرسوم التنفيذي **12-84**.

**26-** المادة **25** من نفس المرسوم.

**27-** علي فيلالي، مقدمة في القانون، دار موفمللنشر، الجزائر، **2005**.

**28-** المادة **03** من المرسوم التنفيذي رقم **12-85** المؤرخ في**20** فيفري **2012**، المشار إليه أعلاه.

**29-** أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر، الجزائر، **2011**، ص **434**.

**30-** الجريدة الرسمية، العدد **49**، الصادرة سنة **1966**.