

النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري

د. سعيداني - لوناسي ججقة

أستاذة محاضرة " أ "

كلية الحقوق، جامعة مولود معمري

تيزي وزو

مقدمة

في إطار الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداءً من نهاية الثمانينات، بسبب الأزمة الخانقة التي لحقت بالاقتصاد الوطني، وانعكاساتها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي لأفراد المجتمع، لاسيما في مجال السكن، قام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري، وذلك من خلال قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾، والذي جاء أساسا لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن⁽²⁾،

¹ - القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 04 مارس 1986، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 05 مارس 1986، ص 551.

² - راجع المادة 2 من القانون رقم 07-86، المرجع نفسه.

وتضمن هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها⁽¹⁾.

أما المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁽²⁾، فتضمن توسيع مجال الترقية العقارية ليشمل مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة⁽³⁾، وفتح مجال الترقية العقارية للخواص، وأحدث مفهوماً جديداً للترقية العقارية وهو البيع على التصاميم⁽⁴⁾. وإذا ساعد كلا القانونين السابقين في إظهار أنماط سكنية جديدة وهيئات تمويل مختلفة، وذلك كحلول لأزمة السكن، فإنهما لم يتضمنا قواعدا وشروطاً مفصلة لممارسة النشاط العقاري، كما لم يحددوا إلتزامات وحقوق الأطراف التي تتدخل في إنجاز المشاريع العقارية. وأدى ذلك إلى فوضى كبيرة ومشاكل عويصة فيما يخص الحصول على السكنات.

وظهرت الضرورة والحاجة إلى توسيع دائرة التدخل في الإنجاز وتمويل المشاريع العقارية، وذلك بفسح المجال أمام تدخل المرققين العقاريين، إلى جانب إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرققي العقاري، بهدف إضفاء حماية صارمة على هذا النوع من النشاط، وإحاطتها بجملة من الضمانات، وهذا ما يمكن استخلاصه من خلال مراجعة عرض أسباب القانون رقم 11-04 الذي

¹ - المادة الأولى من القانون رقم 86-07، المرجع نفسه.

² - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993.

³ - المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع نفسه.

⁴ - المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، المرجع نفسه.

يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾، إذ تظهر فكرة النظام العام العمراني⁽²⁾ باعتبارها الوسيلة القانونية التي أمكن المشرع من خلالها الوصول إلى تأطير محكم لنشاط الترقية العقارية، بما في ذلك إدخال وضبط أكثر وضوحا لمهنة المرقى العقاري وتحديد الشروط المطلوبة لممارستها (المطلب الأول).
وظهرت في الساحة العقارية عدة نزاعات قانونية، بسبب انحراف المرقين العقاريين عن التزاماتهم ونصبهم واستغلالهم حاجة المواطن للسكن، الأمر الذي جعل المشرع في قانون رقم 04-11، يحدد بدقة القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بما فيها التزامات وحقوق المرقين العقاريين، وتشديد العقوبات جزاء الإخلال بتلك الالتزامات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري

نتيجة لتضارب نصوص الترقية العقارية، تدخل المشرع من خلال القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فقام بضبط أهم مصطلحات الترقية العقارية، لاسيما تحديد النشاط العقاري (الفرع الأول) وتعريف المرقى العقاري (الفرع الثاني) والشروط اللازمة للقيام بمهنة المرقى العقاري (الفرع الثالث).

¹ - القانون رقم 04-11، المؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011، ص 4.
² - راجع: عليان بوزيان، "النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11"، مداخلة في الملتقى الوطني حول: الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، مطبعة جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 20 وما يليها.

الفرع الأول - تعريف النشاط العقاري:

اهتمت الدولة الجزائرية أثناء مرحلة الاقتصاد الموجّه بالبناء والتشييد، واحتكرت ذلك لنفسها بما يتفق مع هذا التوجه. ولقد أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، من أجل التحكم في العقار وتنظيم تسييره، وكان يهدف إلى البناء من أجل البيع في مجال السكن لا غير.

لكن وفق التوجه الجديد للدولة الجزائرية، وذلك ابتداءً من 1988 تاريخ صدور القانون رقم 88-04 المتعلق باستقلالية المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي⁽¹⁾، ألغي القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي فسح المجال للقطاع الخاص لغرض الاستثمار في مجال العقار، كما يشمل مجال النشاط العقاري كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة. كما وسّع في مجال نشاط الترقية العقارية ليجتوي المحال ذات الاستعمال السكني وتلك المخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري⁽²⁾.

أما القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فلقد تضمن تحديداً دقيقاً لمفهوم النشاط العقاري، و يشمل مجموع

¹ - القانون رقم 88-04 المؤرخ في 14 جانفي 1988، المتعلق باستقلالية المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي.

² - راجع: صالح الواسعة، "دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، مرجع سابق، ص 225 و 226.

العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات الاستعمال السكني أو المهني، وعرضيا، يمكن أن تكون ذات استعمال حرفي أو تجاري⁽¹⁾. كما يقصد بالمشاريع العقارية بمفهوم المادة الثالثة من القانون رقم 04-11، مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات. كما حددت هذه المادة معاني المصطلحات خلافا للمرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

وفتح المشرع في القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المجال للمرقي العقاري، وأصبحت برامج الترقية العقارية تشمل ثلاثة أهداف، وهي البيع، الإيجار، وتلبية الحاجات الخاصة، كما أنها لا تقتصر على الإنجاز وتجديد الأملاك العقارية، بل جميع الأعمال المادية المحددة في المادة 3 من القانون رقم 04-11.

الفرع الثاني - تعريف المرقي العقاري:

تعتبر مهنة المتعامل في الترقية العقارية من المهن الحديثة، وقد ظهرت في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية⁽²⁾، وذلك للتعبير عما كان يعرف بـ *Monteurs d'affaires immobilières*. أما في الجزائر، فالنمو الديمغرافي

¹ - راجع المادة 14 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، 2002، ص 258.

السريع والأزمة الاقتصادية أدت إلى إنشاء هذه المهنة، نظراً للدور الذي يؤديه المتعامل في الترقية العقارية.

ولم يتعرض قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لتعريف المتعامل العقاري، بل اكتفت المادة 8 من هذا القانون بالنص على أن: « يفتح الاكتتاب، قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام اتفاقية ويستثنى من ذلك، الأشخاص والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، وكذلك المستفيدون في البناء الذاتي والمنتظمون في تعاونيات عقارية، الذين يبقون خاضعين للإجراءات المطبقة عليهم ».

أما المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد عرف المتعامل العقاري في المادة 3 منه بأنه: « يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملاً في الترقية العقارية... »، وتتمثل هذه النشاطات في مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. وقد يكون المتعامل تابعاً للقطاع الخاص أو القطاع العام، كما هو الشأن في ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري، تتمتع بالاستقلال المالي وتعتبر تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتتولى هذه المؤسسة عملية البناء في مجال العقار من أجل البيع أو الإيجار.

خلافًا لذلك، عرف القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بدقة المرقى العقاري إذ « 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 »⁽¹⁾.

لكن ما هي مهام المرقى العقاري؟

كانت مهام المرقى العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 تتمثل في عملية البناء والتجديد⁽²⁾. وقد وسّع المشرع في قانون رقم 04-11 مهام المرقى العقاري، لكي تضم النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة العمرانية والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات لاستقبال البنايات، أي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجار وكذا الاستعمال الشخصي.

تتمثل مهام المرقى العقاري في السيطرة التامة و الإشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية التشييد، سواء فيما يتعلق بإبرام العقود مع المختصين بالرسومات والتصميمات أو المقاولين والفنيين الذين سيتولون عملية التنفيذ على اختلاف صورهم وأشكالهم، والتنسيق فيما بينهم، والقيام بتمويل المشروع وكل ما يتطلبه

¹ - راجع المادة 3 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

² - راجع المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، مرجع سابق.

هذا الأخير من إجراءات قانونية وإدارية⁽¹⁾. فيقوم المرقى العقاري بعدة وظائف منها الترقية، والدراسة التقنية والتمويل والتسيير.

الفرع الثالث - الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري:

بسبب المشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العقارية، وضع المشرع في القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، عدة شروط لضبط وتحديد مهنة المرقى العقاري وتتمثل في الآتي:

1 - اكتساب صفة التاجر:

لم يعرف القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية صفة المتعامل العقاري للخواص، الأمر الذي يخرج أعمال الترقية العقارية عن الأعمال التجارية، واعتبارها من الأعمال المدنية، رغم قدرتها على تجميع رؤوس الأموال التي تتطلبها عمليات الاستثمار الضخمة، إذ تتوقف هذه الأعمال على المبادرة من قبل البلدية التي تقوم بإعداد دفتر الشروط وتخصيص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري، لتنفيذ أشغال البناء، وإشهار مشاريعها لاختيار أحسن المقاولين المرشحين الملزمين بدفع مبلغ الكفالة، لكن لم

¹ - عبد الحليم بن مشري وفريد علواش، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 114.

يساير ذلك القانون سياسة الانفتاح التي كرسها المشرع لاسيما في القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري الذي حدد المعاملات التجارية العقارية⁽¹⁾.

ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، فاسحا المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص، وأضفى الصفة التجارية على التعامل في الترقية العقارية، والمبدأ نفسه، اعتمده المشرع في قانون رقم 04-11. فيعد كل متعامل في الترقية العقارية تاجرا، ونصت المادة 4 الفقرة الأولى على أن: « يرخص للمرققين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية ».

2 - التسجيل والاعتماد:

لا يكفي اكتساب صفة التاجر للقيام بنشاط الترقية العقارية، فلا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرققي العقاري أو يمارس هذا النشاط، ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين⁽²⁾. ويتوقف الحصول على هذا الاعتماد على تمتع المرققي العقاري بكامل حقوقه المدنية⁽³⁾. أما إجراءات الحصول على الاعتماد فمحددة بموجب نص تنظيمي. لكن لا يمكن للمرققي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله. كما يؤدي كل تغيير في الشكل

¹ - القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.

² - المادة 4 الفقرة الثانية من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

³ - المادة 21 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه، وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون.

3 - عدم الإدانة:

لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة في القانون أن يكونوا مرقين عقاريين، وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو تزوير 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 المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات⁽¹⁾.

4 - الاحتراف والقدرة المالية:

¹ - المادة 20 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

لقد أضاف القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية شرطاً مهماً جداً والمتمثل في ضرورة أن يكون المرقى العقاري من المحترفين، فنصت المادة 12 من هذا القانون على: «يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية»، و سيؤدي هذا الشرط إلى استبعاد جميع الأشخاص الذين ليست لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية والأشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية لقيام بمشاريع عقارية، وبالتالي إنهاؤها في الأجل المحدد في العقد. و أكدت التجربة أهمية وضع مثل هذا الشرط.

أما بالنسبة للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم قبل سنة 2011 أي سنة صدور هذا القانون، فيمكنهم مواصلة نشاطاتهم، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهراً ابتداءً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: التزامات وحقوق المرقى العقاري

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت احتيالات المتدخلين في ممارستها، لذا يجب تنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المقتنون لاحتياالات المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. فصدر القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية والقانون الأساسي للمرقى العقاري، أساساً، من أجل تنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين والمقتنين، وذلك بتحديد

¹ - المادة 79 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

حقوق الطرفين (الفرع الثاني)، ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات، وفرض عقوبات على المرقين العقاريين المخالفين للقانون الخاص بهذا المجال. وتعتبر أهم مميزات القانون 04-11 تحديده الدقيق للالتزامات المرقين العقاريين من جهة، والتشديد في الجزاءات المترتبة عن مخالفة هذه الالتزامات من جهة أخرى (الفرع الأول).

الفرع الأول - التزامات المرقى العقاري:

لقد نظم القانون 04-11 التزامات المرقى العقاري في فرع خاص بعنوان "التزامات المرقى"⁽¹⁾، إلى جانب التزامات المحددة في هذا الفرع، توجد التزامات أخرى منظمة بموجب مواد واردة في هذا القانون. ويمكن تصنيف هذه الالتزامات في صنفين:

-التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع العقاري ويجب احترامها عند إنجازها.

- التزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني. ويمكن حصرها في الآتي:

1 - الترخيص الإداري:

¹ - راجع الفرع الثاني من الفصل الثالث من القانون رقم 04-11، لاسيما المواد من 42 إلى 49.

لا يمكن للمرقي العقاري المبادرة بمشروع عقاري، والبداية في إنجازه، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري⁽¹⁾، وتنص المادة 4 من قانون رقم 04-11 على أن:

« يرخّص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية »، كما تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق⁽²⁾. و يمنع القانون الشروع في تلك الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق. ومعنى ذلك التزام المرقيين العقاريين بهذه الرخص الإدارية في كيفية تحضيرها والجهة المختصة بتسليمها ومهلها. وقد أورد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 20 جوان 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم⁽³⁾.

2 - احترام مخططات التهيئة والعمران:

نظرا للبناء الفوضوي الذي يعتبر ظاهرة شائعة في الجزائر، لعدم احترام الهيئات المختصة بالمخططات العمرانية والقائمين بالمشاريع العقارية لقواعد البناء والتهيئة والتعمير، رغم وجود عدة قوانين تنظم قطاع التهيئة والتعمير،

¹ - راجع مثلا المواد 4، 5 و6... الخ من قانون رقم 04-11.

² - راجع المادة 6 من قانون رقم 04-11، مرجع سابق.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 جوان 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 ديسمبر 2009. راجع: حجاري محمد، "المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر: واقع وآفاق، مرجع سابق، ص 124.

لاسيما قانون التهيئة والتعمير⁽¹⁾، والقانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁽²⁾.

يخضع نشاط الترقية العقارية في القانون رقم 04-11، في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة العمران⁽³⁾، و يجب أن تستهدف كل عملية تجديد عمراني جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية⁽⁴⁾.

كما يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة، وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة⁽⁵⁾.

كما يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني والجمالي عند تصميم البناية، وعملية توسيع المشروع العقاري، فكل هذه الالتزامات أساسية وتوقف الحصول على الترخيص الإداري بإنجاز مشروع الترقية العقارية.

3 - الاستعانة بخدمات مقاول:

¹ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990، المعدل بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51 المؤرخة في 15 أوت 2004.

² - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جوان 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

³ - المادة 5 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

⁴ - المادة 8 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

⁵ - المادة 9 من القانون رقم 04-11، المرجع نفسه.

يلزم القانون 04-11 المرقى العقاري الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، يربط المقاول بالمرقي العقاري عقد مقاول⁽¹⁾. وطبقا للمادة 549 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾ «المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر»⁽³⁾.

4 - الالتزام بالإشهار:

تنص المادة 41 من القانون رقم 04-11 على أن: «يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع». كما أضافت المادة 47 الفقرة الرابعة، عدم اللجوء للإشهار الكاذب واستغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المكتتبين والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.

5 - البيع بالعقد الرسمي:

¹ - راجع المادة 16 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.
² - القانون المدني الجزائري، الصادر بموجب الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، العدد 58.
³ - راجع عبد الرزاق السنهوري، شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل، المقاوله، الوكالة، الوديعة، والحراسة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، بيروت، لبنان، 1998، ص 20 وما يليها.

يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها وفي طور البناء موضوع عقد يعد قانونيا في الشكل الرسمي⁽¹⁾.

وعرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري « العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ».

وأكد المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، بأن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، يكون دائما في شكل عقد رسمي، يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع وسعر البيع. كما تتمثل الشكلية في التشريع الجزائري في إجراءات التوثيق والتسجيل والإشهار.

6 - الإنهاء الكامل للأشغال وحسن الإنجاز:

يعتبر عدم الإنهاء الكامل للأشغال مشكلة أساسية في الجزائر، رغم تنظيم المشرع الجزائري لهذا الالتزام، و نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ - المادة 25 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.
للمزيد من المعلومات راجع: محمد حسنين، عقد البيع في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

58/94⁽¹⁾ على أن: « يلزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الأجل المقررة في هذا العقد، و يتجسد الإنهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، التي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة ». ويمكن إثبات إتمام الإنجاز باستخراج شهادة المطابقة، وهي وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال. إلا أن المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تنص على أنه: « غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ».

7 - نقل الملكية وتسليم العقار محل البيع:

يلتزم البائع في عقد البيع الوارد على عقار، بضمان نقل ملكية هذا العقار للمشتري، وذلك بعد مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في القانون، خاصة ما يتعلق بإجراءات الشهر العقاري⁽²⁾، طبقا لنص المادة 34 من القانون رقم 04-11 والتي تنص على أن: « يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والاستثمار... »، كما ألزم المشرع المرقى العقاري بإبرام عقد حفظ الحق الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، رقم 13، لسنة 1994.

² - راجع المادة 393 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير⁽¹⁾.

بالإضافة إلى التزام بنقل الملكية، يلتزم البائع بتسليم الشيء أو الحق المبيع إلى المشتري، وذلك طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 176 التي تنص على أن: « الالتزام بنقل حق عيني، يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم ».

وبالرجوع إلى أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94⁽²⁾، يجب على المرقى العقاري تسليم المبيع في الآجل المتفق عليه دون التطرق إلى تعريف التسليم تاركة الأمر للقواعد العامة الواردة في القانون المدني. وتسليم العقار محل الانجاز، يجب توفر الشروط أهمها، إتمام الانجاز خلال المدة المحددة، ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها في العقد.

8 - الالتزام بالضمان:

لا تكمن أهمية الضمان المعماري في الضمان في حماية أرباب الأعمال، بل تأمين السلامة العامة، إذ يقوم المعمارليون بذل أقصى درجة ممكنة من العناية في تأدية عملهم حتى يبقى البناء سليما وخاليا من العيوب، وذلك كي يستطيع الجميع الاستفادة والانتفاع من المباني والمنشآت، وتفادي المخاطر المترتبة عن حوادث سقوطها والكوارث التي تصيب الكثيرين بأضرار فادحة في الأرواح والأموال. لهذا كان المشرع حريصا على توفير حماية قانونية قوية للمباني

¹ - راجع المادة 27 الفقرة الأولى من قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم...، مرجع سابق.

والمنشآت ضد المخاطر المترتبة على عيوب البناء، هذه الحماية تقتضيها الأهمية الاجتماعية والاقتصادية لمتانة المباني وسلامتها⁽¹⁾.

وتعتبر مسألة الضمانات في عمليات الترقية العقارية من أقدم القواعد المنظمة لأنشطة الترقية العقارية عبر تاريخ التشريع العقاري، لاسيما ما يتعلق بنشاطات البناء والترميم والتجديد وكل عمليات التشييد باعتبارها أساس المشاريع العقارية.

وفي ظل القانون الروماني، كان البناء ملزما مدنيا بضمان ما شيده لمدة 15 سنة في مجال الأشغال العامة، في حين ازداد مجال ذلك الضمان في القانون الفرنسي القديم ليشمل الأشغال الخاصة أيضا، بينما قلصت مدة الضمان إلى 10 سنوات فقط، واستمر سريان ذلك النظام في قانون نابليون لسنة 1804 والذي عدل سنتي 1967 و1978⁽²⁾. ولقد عالج المشرع الجزائري مسألة الضمان من خلال نصوص المواد 554، 555، 556 و157 من القانون المدني، لكن اقتصر الضمان، من حيث الأشخاص، على ضمان المهندس المعماري والمقاول دون

¹ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 176.

² - أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول: الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، مرجع سابق، ص 141.

غيرهما، خلافا لما ورد في قانون التأمينات⁽¹⁾، الذي وسّع دائرة الأشخاص المكلفين بالضمان، لتشمل المراقبين التقنيين عملا بنص المادة 178.

ويلتزم المهندسون المعماريون والمقاولون، طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري، بضمان مسؤولية تضامنية ما يحدث لما تم تشييده من مبان ومنشآت ثابتة خلال 10 سنوات من تهديم جزئي أو كلي، أو ظهور عيوب تهدد سلامة ومتانة البناء والمنشآت العقارية، ولو كانت ترجع لعيب في الأرض، ويسري مفعول ذلك الضمان ابتداء من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

وألزم قانون التأمينات رقم 95-07، كل مشارك في عملية البناء باكتتاب تأمين يغطي مسؤوليته العشرية، ويستفيد من الضمان صاحب المشروع، وكذلك كل من آلت إليه ملكية البناية إلى غاية انتهاء مدة الضمان⁽²⁾. وحتى يتم التنفيذ الصحيح لأحكام الضمان العشري، يجب على المكلفين بالضمان، إبرام اتفاقية الرقابة التقنية على عمليات البناء مع أي شخص طبيعي أو معنوي مؤهل معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء.

¹ - الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 فيفري 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 08 مارس 1995.

² - تنص المواد 178 من قانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات على: « يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين، وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان ».

أما المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فلم تكن أحكامه الخاصة بالضمان، واضحة، لا سيما فيما يخص شمولية الضمان العشري للمرقي العقاري، أم أنه معفى من المسؤولية⁽¹⁾. لكنه ألزم قرار صادر عن المحكمة العليا ديوان الترقية العقارية بالضمان العشري بصفته متعاملا في الترقية العقارية⁽²⁾.

أما القانون رقم 11-04، فأورد، بصريح العبارة، المرقي العقاري ضمن الأشخاص المعنيين بالضمان، فنصت المادة 26 الفقرة الثالثة على أن: «غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يتعرض إليها المرقي العقاري». كما وسعت أحكام المادتين 26 و 46، نطاق المسؤولية العشرية، لكي يتضمن كل من المرقي العقاري، ومكاتب الدراسات، والمقاولين، والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد.

وتكمن خصوصيات الضمان العشري في كون المسؤولية المدنية فيه، تشكل خروجاً على المبدأ القديم، والذي مفاده أن للتسليم أثر معفي من المسؤولية عن الأضرار كقاعدة عامة، كما تعتبر مسؤولية المرقي العقارية ومكاتب الدراسات والمهندسين المعماريين والمقاولين في فترة الضمان، مسؤولية تضامنية مفترضة بقوة القانون. واعتبر المشرع المسؤولية العشرية من النظام

¹ - راجع المواد 8 و 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، مرجع سابق.

² - قرار المحكمة العليا رقم 48-647 الصادر بتاريخ 23 جانفي 1991، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 04.

وراجع في هذا الصدد: أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، مرجع سابق، ص 143.

العام، ولا يجوز الإعفاء منها أو التخفيض من حدتها، أو تقييد مداها، وهو ما يتفق مع نص المادة 556 من القانون المدني، "يكون باطلاً" كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه، وهذا ما نصت عليه المادة 45 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثاني - حقوق المرقى العقاري:

نظراً لكون المرقى العقاري تاجراً، فمن أهم حقوقه الحصول على المبلغ المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المقتني، بالتالي، يجب على هذا الأخير، أن يدفع المبالغ المالية أو المساهمات التي سبق أن اتفق عليها، كما يجب على المكتتبين وأصحاب حفظ الحق احترام بنود نظام الملكية، كما يمكن للمرقى العقاري طلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع، في حالة عدم احترام المقتني لالتزاماته العقدية المتمثلة في الآتي:

1 - الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه.

من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقهما بعنوان التسيير والحفاظ على العقار⁽¹⁾. يقع على عاتق صاحب حفظ الحق، التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار، يمثل مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق، والذي يقابله التزام المرقى العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ.

¹ - راجع المادة 50 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

وتنص الفقرة الثانية من المادة 27 من القانون رقم 11-04 على أن مبلغ التسبيق يودع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، إلا أن المادة 52 من القانون نفسه، تقضي أنه يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري.

لكن تجدر الإشارة إلى أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، يعتبر هيئة ضمان لكل من المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق. فبالنسبة لصاحب حفظ الحق، فإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق يشكل له ائتمان، وبه يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي، وبالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء، وإن تراجع بصفة منفردة، يفقد مبلغ الضمان.

لكن لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب بأي تسبيق قبل توقيع عقد البيع. وجاء هذا الحكم لوضع حد للاحتيالات التي تعرض لها آلاف المواطنين من قبل المرقين العقاريين، تلك الاحتيالات التي لا تظهر إلا بعد لجوء المواطنين إلى العدالة لاسترجاع حقوقهم، ومن أكبر هذه الاحتيالات حصول المرقيين العقاريين على تقسيط من المبلغ قبل بداية المشروع، مما يجعل عدداً كبيراً من المرقين العقاريين يهربون بأموال المواطنين، ولا يعوض المواطن بأي دينار، بسبب عدم وجود ضمان، ما عدا إذا كان المرقي يملك قطعة أرض، فيتم بيعها في المزاد العلني ويتم تقسيم المبلغ على عدد من المواطنين، إلى جانب بيع المرقي العقاري للعقار نفسه لأكثر من مقتني. كما أن رفض المرقي العقاري لتوقيع عقود، يأتي

بالمكاتب إلى دفع مبالغ إضافية بسبب رغبته في الحصول على السكن في آجال محددة.

2 - فسخ العقد:

يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إذارين (2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي⁽¹⁾.

أما في حالة عقد البيع على التصاميم، في حالة عدم دفع المكاتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق⁽²⁾.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إذارين مدة كل واحدة منهما خمسة عشر (15) يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

خاتمة

¹ - المادة 32 الفقرة الرابعة من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

² - المادة 53 من القانون رقم 04-11، المرجع نفسه.

يعتبر تنظيم النشاطات العقارية من المواضيع المهمة والحساسة في النظام القانوني الجزائري، بسبب الفوضى والمشاكل الكبيرة التي عاشها هذا القطاع من جهة، ونظرا لكثرة الاحتمالات التي عانى منها المواطن جراء عمليات الترقية العقارية.

فكان هدف المشرع الجزائري من وراء القانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، وتحسين وتدعيم أنشطة الترقية العقارية، وخاصة ضبط قانون أساسي للمرقي العقاري، والعلاقة بين المرقي العقاري والمقتني. ومن أجل ذلك، تضمن هذا القانون تحديد شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري و التزاماته، لأن أغلبية مواد هذا القانون، تنظم التزامات المرقي العقاري كوسيلة للحد من التجاوزات التي عاشها قطاع الترقية العقارية، كما شدد المشرع في العقوبات التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري جزاء مخالفته للأحكام القانونية.

لكن يحتاج التطبيق الفعلي للقانون رقم 04-11، صدور العديد من النصوص التنظيمية، ففي انتظار ذلك، يبقى العديد من أحكام هذا القانون في إطارها النظري.