

شروط وإجراءات الحصول على صفة المرقى العقاري في التشريع الجزائري

Conditions and procedures for obtaining the status of real estate developer in Algerian legislation

د. باخة عربية

مخبر قانون الأسرة، جامعة الجزائر 01، البريد الإلكتروني a.bakha@univ-alger.dz

تاريخ الاستلام: 2025/12/31 تاريخ القبول: 2026/07/28 تاريخ النشر: 2026/07/31

ملخص:

فرض المشرع الجزائري لاكتساب صفة المرقى العقاري رقابة قبلية؛ وذلك باشتراطه الحصول المسبق على الاعتماد وفق إجراءات محددة، إضافة إلى القيد في السجل التجاري، والجدول الوطني للمرقين العقاريين، وتهدف هذه الدراسة إلى إبراز مدى الحماية التي تحققها هذه الشروط والإجراءات للمكتتبين.

وقد توصلت الدراسة، بعد استقراء وتحليل النصوص التشريعية المتعلقة بشروط وإجراءات الحصول على صفة المرقى العقاري، إلى أن هذه المتطلبات تشكل ضمان لتنظيم مهنة الترقية العقارية، وتعزيز كفاءة الممارسين لها، وتضمن إنجاز المشاريع العقارية، وحماية أموال المكتتبين، ويمكن القول في الأخير أنه يتطلب الصرامة في تفعيل الرقابة قبلية والبعدية معاً، تفادياً لإخلال المرقى العقاري بالتزاماته وبما يضمن تحقيق حماية شاملة للمكتتبين.

كلمات مفتاحية: الاعتماد؛ الرقابة قبلية في الترقية العقارية؛ الجدول الوطني للمرقين العقاريين؛ المرقى العقاري؛ الترقية العقارية.

Abstract:

The Algerian legislator has established ex-ante control for acquiring the status of a real estate developer by requiring prior accreditation in accordance with specific procedures, as well as registration in the Commercial Register and the National Register of Real Estate Developers. This study aims to

highlight the extent of protection that these conditions and procedures provide to subscribers.

Through the examination and analysis of the legislative texts governing the conditions and procedures for obtaining the status of a real estate developer, the study concludes that these requirements constitute an important guarantee for regulating the real estate development profession and ensuring the competence of its practitioners. They also contribute to the proper completion of real estate projects and the protection of subscribers' funds. Finally, strict enforcement of both ex-ante and ex-post controls is required to prevent real estate developers from failing to fulfill their obligations, thereby ensuring comprehensive protection for subscribers.

Keywords: Accreditation; Ex-ante control in real estate development; National Register of Real Estate Developers; Real estate developer; Real estate development.

1. مقدمة:

اتبعت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال ما يسمى بسياسة الاحتكار في إنجاز السكنات، و عدلت عن ذلك في السنوات الأخيرة؛ قصد تلبية احتياجات المواطنين للسكن. وبعد فسخ المجال للاستثمار في مجال الترقية العقارية، ظهرت عدة تجاوزات ألحقت الضرر بالمكثبين؛ نتيجة غياب تدخل الدولة لمراقبة ممارسي نشاطات الترقية العقارية؛ لذا قرر المشرع الجزائري إقرار رقابة قبلية، لاكتساب صفة المرقى العقاري¹، من خلال اشتراطه الحصول أولاً على الاعتماد، وذلك بموجب المادة 4 من القانون 11 - 2004.

¹ المرقى العقاري: يبيع المساحات سواء كانت مبنية، أو في طور البناء، أنظر: سعيداني لوناسي، جيجيقة، (بدون تاريخ)، المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري (11-04)

<https://dspace.univ-ouargla.dz> (consulté le 16/02/2026).

² القانون رقم 11 - 04 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 14 (مارس 2011)، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

كذلك أقر المشرع الجزائري رقابة بعدية؛ تمثلت في نصه على عقوبات إدارية في القانون ذاته³. وستقتصر هذه الدراسة على الرقابة القبلية فقط المتمثل في منح الاعتماد و الطعن في قرار رفض منحه و قيد المرقى العقاري في السجل التجاري، و الجدول الوطني للمرقين العقاريين. وتجدر الإشارة أنه تم تنظيم منح الاعتماد والقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 12- 84⁴ المعدل والمتمم بـ المرسوم التنفيذي رقم: 19 - 243. والإشكالية التي يطرحها موضوع الدراسة هي: هل الإطار التشريعي الذي فرضه المشرع الجزائري لاكتساب صفة المرقى العقاري يضمن حماية المكتسبين ؟

واعتمدت الدراسة على المنهج الاستقرائي في تتبع النصوص التشريعية المنظمة للحصول على الاعتماد، وقيد المرقى العقاري في السجل التجاري، و الجدول الوطني للمرقين العقاريين في التشريع الجزائري، وعلى المنهج التحليلي في تفسير ونقد هذه النصوص التشريعية. وللإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم دراسة الموضوع إلى قسمين، يتناول الأول الحصول على الاعتماد لاكتساب صفة المرقى العقاري في التشريع الجزائري، و يتناول الثاني القيد في السجل التجاري و الجدول الوطني للمرقين العقاريين لاكتساب صفة المرقى العقاري في التشريع الجزائري.

2. المبحث الأول: الحصول على الاعتماد لاكتساب صفة المرقى العقاري في التشريع الجزائري

إن اكتساب صفة المرقى العقاري قبل صدور قانون 11 - 04 كان مقتصرًا على أهلية الشخص لمزاولة العمل التجاري، والتسجيل في السجل التجاري، غير أن المشرع الجزائري أضاف في هذا القانون شرطًا جديدًا لاكتساب صفة المرقى العقاري يتمثل في الحصول أولاً على الاعتماد المسبق، وفق شروط

³ أنظر المادة: 64 من القانون نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم: 12- 84، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 11 (فبراير 2012) يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13- 96 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 13 (مارس 2013)، والرسوم التنفيذية رقم: 19-243، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 55 (سبتمبر 2019).

محددة نظمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المعدل والمتمم، وستتناول الدراسة في المطلب الأول إلى مفهوم الاعتماد، وفي المطلب الثاني إلى إجراءات طلب الاعتماد و الطعن في قرار رفضه.

1.2 المطلب الأول: مفهوم الاعتماد

إن تحديد مفهوم الاعتماد يتطلب تناوله في ثلاثة فروع، الأول يتضمن تعريف الاعتماد، والثاني خصائصه، والثالث شروط منحه.

1.1.2 الفرع الأول: تعريف الاعتماد:

لم يعرف المشرع الجزائري الاعتماد في القانون 11-04، وأما في الفقه فقد عرفه الأستاذ (Jaques Georgel) على أنه نوع من الرضا تبديه السلطة الإدارية اتجاه مترشح لممارسة أنشطة معينة خاضعة للرقابة، سواء كان شخص أو مؤسسة خاصة⁵.

2.1.2 الفرع الثاني: خصائص الاعتماد

يتميز الاعتماد في القانون الجزائري بعدة خصائص؛ هي أنه موافقة إدارية مسبقة لازمة للالتحاق بمهنة الترقية العقارية، و يصدر عن سلطة إدارية مختصة، كما أنه قرار إداري قابل للرفض والإلغاء والسحب⁶.

3.1.2 الفرع الثالث: شروط منح الاعتماد

إن الشخص الطبيعي، أو المعنوي الذي يحوز اعتماد⁷ و يقوم بعمليات بناء مشاريع جديدة أو يرممها أو يعيد هيكلتها... يعد مرقى عقاري⁸.

⁵ عبد الرؤوف حلواجي: 2014 - 2015، النظام القانوني للمرقى العقاري، ص. 56، نقلا عن الأستاذ عبد الرحمان عزاوي 2005 - 2006، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، ص. 150.

⁶ عبد الرؤوف حلواجي: مرجع سابق، ص. 53، 54.

⁷ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 12 - 84 المعدل والمتمم.

⁸ أنظر المادة 3 من القانون رقم: 11 - 04.

و لا يجوز لأي شخص سواء كان طبيعي، أو معنوي طلب الاعتماد، إلا إذا توفرت فيه شروط حددها المشرع الجزائري على النحو الآتي:

1.3.1.2 أولا: الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي

يشترط المشرع الجزائري في الشخص الطبيعي، الذي يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري بلوغ سن 25 سنة على الأقل⁹، ويلاحظ على السن أنه أكبر بكثير عن سن الرشد المدني المحدد بـ 19 سنة كاملة في المادة 40 من القانون المدني، كما اشترط المشرع أن تكون جنسية طالب الاعتماد جزائرية. ويتعين على طالب الاعتماد أيضا تقديم ما يثبت سلوكه الحسن، وكفاءته، و إثبات قدرته المالية لإنجاز مشاريعه العقارية، وكذلك التمتع بالحقوق المدنية...¹⁰

وأن لا يكون حكم عليه بعقوبات جزائية جراء ارتكاب جرائم معينة تم ذكرها على سبيل الحصر كالتزوير، واستعمال المزور، وكذا الجرائم المالية: كالسرقة، وإخفاء الأشياء المسروقة، والنصب... وخيانة الأمانة... ، والغش الضريبي، وإصدار شيك بدون رصيد... وكذلك أي جنحة تتعلق بالشركات التجارية.¹¹

2.3.1.2 ثانيا: الشروط الخاصة بالشخص المعنوي:

يشترط المشرع في الأشخاص المعنويين الراغبين في ممارسة مهنة مرقى عقاري أن يكونوا خاضعين للقوانين الجزائرية، وأن يثبتوا قدرتهم المالية الكافية لإنجاز مشاريعهم العقارية، وأن يقدموا ما يثبت حسن السلوك، والكفاءة المهنية...¹².

⁹ خرج المشرع الجزائري بهذا الشرط عن القواعد العامة، حرصا منه على ضمان التسيير الحسن للمشاريع العقارية التي تتطلب وعي كبير، وخبرة عالية، أنظر: سفيان ذبيح: النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، نقلا عن: حياة أومحمد: النظام القانون للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو 2006، ص.33.

¹⁰ أنظر المادة 6 عنصر 1 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم.

¹¹ أنظر المادة 20 من القانون 11-04.

¹² أنظر المادة 6 فقرة 2 المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم.

وهذا بالإضافة إلى عدم الحكم عليهم بالجزاءات المنصوص عليها في قانون نشاط الترقية العقارية¹³.

وإضافة إلى الشروط المشار إليها أعلاه يلزم طالب الاعتماد بتوفير محلات تجارية لائقة وتتوفر على وسائل الاتصال¹⁴...

2.2. المطلب الثاني: إجراءات طلب الاعتماد و الطعن في قرار رفضه

إن دراسة إجراءات طلب الاعتماد و الطعن في قرار رفضه يتطلب تناوله في فرعين، الأول تنطرق فيه إلى إجراءات طلب الاعتماد ، والثاني الطعن في قرار رفض منح الاعتماد.

1.2.2 الفرع الأول: إجراءات طلب الاعتماد

يتعين على طالب الاعتماد إيداع طلبه، لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مرفقا بوثائق هي كالاتي:¹⁵

1.1.2.2 أولا: وثائق الشخص الطبيعي

تتمثل الوثائق التي يتعين إرفاقها مع طلب الاعتماد من طرف الشخص الطبيعي في نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، والوثائق التي تثبت مراجعته المهنية، ونسخة من شهادته العليا المتحصل عليها إضافة إلى دفتر شروط التزامات المرقى العقاري، ومسؤولياته المهنية...¹⁶.

¹³ أنظر المادة 20 من القانون: 04-11.

¹⁴ أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي: 12-84 المعدل والمتمم.

¹⁵ أنظر نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 19-243

وأیضا: <https://www.mhuv.gov.dz> (consulté le 16/02/2026)

¹⁶ أنظر نص المادة نفسها.

1.2.2.2 ثانيا: وثائق الشخص المعنوي

تتمثل الوثائق المطلوبة من طرف الشخص المعنوي في نسخة من القانون الأساسي الخاص به وكذلك نسخة من تأسيس الشركة، ومن المداولة التي تم بموجبها تعيين المدير العام، أو المسير مع ضرورة إثبات أنهما يستوفيان شروط التأهيل المطلوبة للشخص الطبيعي، وإلا لزم الاستعانة بشخص بصفته مساعد دائم تتوفر فيه تلك الشروط...¹⁷.

وطلب اعتماد المرقى العقاري يحقق فيه إداريا من طرف مصالح الأمن المختصة، ثم تبدي رأيها بشأنه في غضون شهر بدءا من تاريخ إرساله لها¹⁸.

و يتم الرد على طالب الاعتماد، الذي تتوفر فيه الشروط المحددة في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 المتمم والمعدل، في غضون أجل 3 أشهر من تاريخ استلام طلب الاعتماد¹⁹.

2.2.2.2 الطعن في قرار رفض²⁰ الاعتماد

ألزم المشرع الجزائري تسبيب قرار رفض الاعتماد، وتبليغه إلى صاحب الطلب بكل الوسائل المتعلقة بالتبليغ، مع العلم أنه يحق للشخص القيام بطعن كتابي لدى الوالي خلال 30 يوم تسري من تاريخ التبليغ برفض منحه الاعتماد، على أن يفصل فيه خلال شهرين من استلامه للطعن الكتابي²¹.

3. المبحث الثاني: قيد المرقى العقاري في السجل التجاري و الجدول الوطني للمرقين العقاريين في التشريع الجزائري

¹⁷ أنظر نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹⁸ أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي نفسه.

¹⁹ أنظر: المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه.

²⁰ يتم رفض منح الاعتماد في الحالات الآتية: عدم توفر طالب الاعتماد على الشروط المطلوبة قانونا/ سحب الاعتماد نهائيا

من الذي طلبه / نتيجة التحقيق الإداري سلبية، أنظر: المادة 11 من المرسوم التنفيذي نفسه.

²¹ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 12 - 84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 19 - 243.

يتعين على الشخص الطبيعي، أو المعنوي بعد الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، القيام بإجراءات التسجيل في السجل التجاري²².

كما تخضع مهنة المرقى العقاري للقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، حيث نصت المادة 4 فقرة 2 من القانون 11-04 على أنه لا يجوز الإدعاء بصفة مرقى عقاري، أو ممارسة نشاط الترقية العقارية، إلا بعد القيد في هذا الجدول، وأن هذا القيد يعتبر ترخيص لممارسة ذلك النشاط²³، وهذا ما أكدته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل والمتمم، على خضوع مهنة المرقى، وستتطرق الدراسة أولا إلى قيد المرقى العقاري في السجل التجاري، وثانيا إلى قيد المرقى العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

1.3 المطلب الأول: قيد المرقى العقاري في السجل التجاري

تتناول الدراسة قيد المرقى العقاري في السجل التجاري في ثلاثة فروع، الأول يحدد المقصود بذلك والثاني يبين الإجراءات، والثالث الملف المطلوب، والرابع: الرقابة.

1.1.3 الفرع الأول: المقصود بالقيد في السجل التجاري

يقصد بالقيد في السجل التجاري، العملية التي تهدف إلى الإعلان عن جملة من البيانات التي يلزم القانون، أو يجيز تقييدها في السجل التجاري أولا، بمناسبة تأسيس المؤسسة التجارية...²⁴.

2.1.3 الفرع الثاني: إجراءات القيد في السجل التجاري

بعد حصول الشخص الطبيعي، أو المعنوي على الاعتماد، يتعين عليه الشروع في إجراءات التسجيل في السجل التجاري، طبقا للتنظيم المعمول به؛ والذي يرجع فيه إلى أحكام المرسوم التنفيذي

²² أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

²³ أنظر المادة 4 فقرة 2 من القانون 11-04.

²⁴ علي فتاك: مرسوم القانون التجاري الجزائري في السجل التجاري، دراسة مقارنة، ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004 ص. 82.

97- 41²⁵ المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 03 - 453.

3.1.3 الفرع الثالث: ملف القيد في السجل التجاري

يختلف الملف المطلوب لقيد الشخص الطبيعي في السجل التجاري، عن الملف المطلوب لقيد الشخص المعنوي.²⁶

1.3.1.3 أولا: الملف المطلوب من الشخص الطبيعي

يتكون الملف من طلب يحزر على استمارات يقدمها للشخص المركز الوطني للسجل التجاري و شهادة الميلاد، وكذلك عقد ملكية للمحل التجاري، أو عقد إيجاره، و شهادة السوابق العدلية وتقديم إثبات على دفع حق الطابع الضريبي²⁷.

2.3.1.3 ثانيا: الملف المطلوب من الشخص المعنوي

يتشكل الملف من طلب يتم تحريره على استمارات معدة لهذا الغرض، ونسختين من القانون الأساسي للشركة، مع وصل دفع حق قيد الشخص في السجل التجاري، بالإضافة إلى الاعتماد الممنوح له من الإدارة المختصة²⁸.

²⁵ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 41، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 05 (يناير 1997)، يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03 - 453، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 75 (ديسمبر 2003).

²⁶ فرحة زراوي صالح: الكامل في القانون التجاري الجزائري : الأعمال التجارية . التاجر . الحرفي . الأنشطة التجارية المنظمة . السجل التجاري نشر وتوزيع ابن خلدون، الجزائر، 2003، ص. 444.

²⁷ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 97 - 41 المعدل.

²⁸ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 97-41 المعدل.

ويتعين أن يشتمل ملف التسجيل في السجل التجاري على كل المعلومات التي يكون إظهارها فيه مصلحة للعامة، كبيان الجنسية، والكفاءة، ونوع نشاط، ومكان استغلاله... مع تقديم الإثباتات²⁹.

4.1.3 الفرع الخامس: الرقابة على القيد

يقصد بها التأكد من صحة البيانات، و الوثائق المودعة من طرف الشخص، و من مدى تطابقهما وتتم قبل قيد البيانات من طرف القائم على السجل التجاري؛ أما التأكد منها بعد قيدها فيكون من طرف هذا الأخير، أو السلطة الإدارية أو القضائية³⁰، وقد أخذ المشرع الجزائري بالرقابة المزدوجة³¹. وبعد قبول ملف التسجيل في السجل التجاري، يسلم للمعني وصل إيداع يعتبر بمثابة سجل تجاري إلى غاية منحه السجل النهائي³².

ولا يجوز لمأمور المركز الوطني للسجل التجاري، رفض قيد طالب التسجيل متى تحققت فيه شروط القيد؛ نظرا لتضييق السلطة التقديرية لما يتعلق الأمر بنشاط مقنن بنصوص القانون الأساسي³³.

2.3 المطلب الثاني: قيد المرقى العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

تم تقسيم دراسة هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، الأول يتناول إجراءات القيد، والثاني البيانات التي يظهرها، والثالث آثاره.

1.2.3 الفرع الأول: إجراءات القيد المرقى العقاري في الجدول

²⁹ فرحة زراوي صالح: مرجع سابق، ص. 451.

³⁰ علي فتاك: مرجع سابق ص 126، 127.

³¹ علي فتاك: المرجع نفسه، الصفحة ذاتها.

³² فرحة زراوي صالح: المرجع السابق، ص. 452.

³³ عبد الرؤوف حلواجي: مرجع سابق، ص. 70.

يلزم الشخص الطبيعي، أو المعنوي، الحائز على اعتماد، والمقيد في السجل التجاري بتقديم مجموعة من الوثائق إلى الوالي، منها نسخة من بطاقة التعريف للمالك و للمسير، ونسخة من السجل التجاري ومن رقم التعريف الضريبي، ووثيقة محل الوفاء، وأيضاً من سند المحل المستعمل كمقر³⁴. وبعد استيفاء هذه الإجراءات يتم تقييد الشخص في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.³⁵

2.2.3 الفرع الثاني: بيانات التي يظهرها الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يجب أن يتضمن الجدول الوطني للمرقين العقاريين، تعيين المرقى العقاري، ومقره ورأسماله، وهوية وعنوان حائز رأس المال و المسير، ومراجع الاعتماد، ورقم القيد في السجل التجاري، ورقم التعريف الضريبي، ووثيقة بنك محل الوفاء، بالإضافة إلى معلومة تتعلق بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقى العقاري، أو أنجزها، وأيضاً التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض لها³⁶. و يشكل الجدول وسيلة رقابة دائمة، تميزت بها مهنة الترقية العقارية عن غيرها من المهن مما يفيد أن المشرع الجزائري أقر رقابة مشددة لهذه المهنة.³⁷

3.2.3 الفرع الثالث: آثار التقييد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يترتب على التقييد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين آثار عديدة نذكر منها الآتي³⁸:

- يتم تسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل تعد ترخيصاً لممارسة هذا النشاط.

³⁴ أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل.

³⁵ أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³⁶ أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³⁷ عبد الرؤوف حلواجي: مرجع سابق، ص. 72.

³⁸ أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل.

- يترتب على التقييد انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية وهذا يشكل ضمان لحماية أموال المكتتبين المدفوعة في إطار البيع على التصاميم.
- يتولى الصندوق ضمان استمرار المشروع العقاري في حالة إفلاس المرقين العقاريين.

4. خاتمة:

أحدث صدور القانون 11 - 04 نقلة في نظام نشاطات الترقية العقارية، حيث أصبح الحصول على صفة المرقى العقاري مرهونا بتوفر مجموعة من الشروط، وإتباع إجراءات محددة، للحصول على الاعتماد، ثم القيد في السجل التجاري، ووصولاً إلى القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و الذي يعتبر ترخيصاً لممارسة المهنة.

أبرز النتائج المتوصل إليها:

- تعد شروط طلب الاعتماد، لاسيما المتعلقة بإثبات حسن السلوك، و القدرة المهنية والمالية... ضماناً جد فعالة لإنجاز المشاريع العقارية، و حماية أموال المكتتبين.
- إن إيداع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، وفقاً للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-84 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 19-243، يسهم في تعجيل دراسة الملفات.
- خضوع طلبات الاعتماد إلى تحقيق إداري، من طرف مصالح الأمن المختصة للتحقق من صحة البيانات، و الوثائق المرفقة.
- إلزام الوالي بتبرير قرار رفض الاعتماد، وتبليغه إلى صاحب الطلب، مع إتاحة فرصة الطعن الكتابي أمامه خلال ثلاثين يوماً تحسب من تاريخ تبليغه بالرفض، تشكل ضماناً لمشروعية القرارات الإدارية، وحماية لحقوق الطاعن .
- قيد الشخص في السجل التجاري بعد الحصول على الاعتماد يكفل مشروعية التعامل ويحمي حقوق المكتتبين.

- القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وما يتبعه من تسليم شهادة تسجيل تعد ترخيصا لممارسة المهنة، و ضمان لشرعية نشاط الترقية العقارية، و يمكن من مراقبته بفاعلية.
- انتساب المرقين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية يشكل ضمانا جد جوهري لحماية أموال المكتتبين خاصة في حالة إفلاس المرقى العقاري فالصندوق هنا يضمن استمرار المشروع العقاري.
- يمكن القول في الختام أن تحقيق الحماية الشاملة للمكتتبين تقتضي تشديد الرقابة القبلية والبعدية معا، لتفادي إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية.

5. قائمة المراجع:

المؤلفات:

1. زراوي، صالح فرحة، (2003)، الكامل في القانون التجاري الجزائري: الأعمال التجارية - التاجر - الحرفي - الأنشطة التجارية المنظمة - السجل التجاري، ابن خلدون الجزائر.
2. فتاك، علي، (2004)، مبسوط القانون التجاري الجزائري في السجل التجاري، دراسة مقارنة ابن خلدون للنشر والتوزيع، الجزائر.

الأطروحات:

1. حلواجي، عبد الرؤوف، (2014-2015 غير منشورة)، النظام القانوني للمرقى العقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، الجزائر.
2. موسى، نسيم، (2015 غير منشورة)، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية-عقد بيع العقار في طور الانجاز - كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر.

المقالات:

1. ذبيح، سفيان، (2020)، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية جامعة يحي فارس بالمدينة الجزائر، المجلد 06، العدد 01، الصفحة 188.

مواقع الانترنت:

1. سعيداني لوناسي، جيجيقة، (بدون تاريخ)، المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري (11-04)، الموقع بالتفصيل:

<https://dspace.univ-ouargla.dz> (consulté le 16/02/2026).

2.

<https://www.mhuv.gov.dz> (consulté le 16/02/2026).

النصوص القانونية:

1. القانون رقم 11-04 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 14 (مارس 2011)، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
2. المرسوم التنفيذي رقم 97 - 41، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 05 (يناير 1997) يتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03 - 453، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 75 (ديسمبر 2003).
3. المرسوم التنفيذي رقم: 12-84، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 11 (فبراير 2012) يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-96 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 13 (مارس 2013)، والرسوم التنفيذية رقم: 19-243، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ع. 55 (سبتمبر 2019).