وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: دولة ومؤسسات

من إعداد الطالب:

- خذرية أنور

تحت إشراف الأستاذة:

د/ تواتي سهيلة

أعضاء لجنة المناقشة

د/ بابا فاطمة .....جامعة المدية .....رئيسا

د/ تواتي سهيلة .....جامعة المدية ..... مشرفا

د/ بلقاضي كريمة .....جامعة المدية ..... مناقشا

السنة الجامعية : 2022/2021

الشكر

الشكر لله:

الذي خلقني فهو يهديني، وإليه أضع جهدي وعرق جبيني، طالب معرفته يوم الدين والحمد لله ربي العالمين

كما أتوجه بالشكر الجزيل والتقدير لأستاذتي المشرفة الدكتورة تواتي سهيلة التي رافقتني إشرافا على هذه المذكرة، والتي لم تبخل علي بالنصح والتوجيه والإرشاد.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

أبي الغالي

من الجنة تحت قدميها ،أمي الغالية

من أدعو الله أن يجعلهم يدا واحدة، إخوتي الأحباء

مقدمة

مقدمة

يكتسي قطاع السكن أهمية كبيرة نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية لأية دولة، لذا أولت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال اهتماما كبيرا بهذا القطاع، حيت تولت تمويل وإنجاز المشاريع السكنية عن طريق المؤسسات العمومية، غير أن احتكار الدولة لهذا القطاع أدى إلى عجزها على تلبية الطلب المتزايد على السكن، بسبب ارتفاع عدد السكان من جهة وانخفاض الموارد المالية للدولة من جهة أخرى، ومن أجل تخفيف العبء عنها تم فتح المجال أمام الخواص للاستثمار في قطاع السكن، وذلك عن طريق تنظيم نشاط الترقية العقارية بموجب القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 المتعلق بالترقية العقارية[1].

حيث سمح هذا القانون للأشخاص الطبيعيون أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص من ممارسة نشاط الترقية العقارية، غير أنه اعتبر أعمال الترقية العقارية أعمال مدنية محضة حيث منع الشركات التجارية من ممارسة هذا النشاط، رغم أنها من الناحية العملية يمكنها إنجاز المشاريع العقارية الضخمة لتوفرها على رؤوس الأموال، لكن بعد صدور دستور1989[2]، تخلت الجزائر عن النظام الاشتراكي وتبنت نظام اقتصاد السوق، فأصبح القانون 86-07 لا يتماشى مع التحولات الجديدة للدولة، لذا تم إلغاءه بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري[3]، والذي أضفى الصفة التجارية المتعاملين في الترقية العقارية باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

وقد عرف نشاط الترقية العقارية انتعاشا كبيرا في إطار هذا المرسوم حيث تم إنجاز العديد من المشاريع السكنية التي ساهمت في التخفيف من أزمة السكن، لكن رغم النتائج الإيجابية التي تم تحقيقها إلا أنه احتوى على العديد من النقائص، أهمها عدم تنظيم مهنة المتعامل في الترقية العقارية الذي يعتبر من ركائز نشاط الترقية العقارية.

فعدم وجود قانون أساسي ينظم مهنة المرقي العقاري ترتب عليه ممارسة هذا النشاط من طرف أشخاص غير مؤهلين لذلك، سواء من حيث الإمكانيات المادية أو الكفاءة المهنية، حيث عرفت أغلب المشاريع العقارية توقفا في الإنجاز وتأخرا كبيرا في آجال التسليم، بالإضافة إلى عدم احترام المواصفات المتفق عليها، كما أدى إلى تعرض المقتنين في إطار عقد البيع على التصاميم إلى النصب

[1] الجريدة الرسمية، العدد10، المؤرخة في 5 مارس سنة 1986.
[2] الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 01 مارس سنة 1989.
[3] الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 3 مارس سنة 1993.

والاحتيال من طرف شركات تجارية وهمية أو من طرف أشخاص غرضهم الوحيد الحصول على الربح، كل ذلك في ظل غياب عقوبات محددة بدقة تطبق على المتعامل في الترقية العقارية.

ومن أجل تفادي النتائج السلبية المترتبة على تطبيق أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1]، والذي تضمن أحكاما جديدة تهدف إلى تطوير هذا النشاط، أهمها تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني، من خلال تحديد التزاماته بدقة وكذا النص على العقوبات الإدارية التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري في حالة إخلاله بتنفيذها.

حيث يكتسي موضوع العقوبات الإدارية للمرقي العقاري أهمية كبيرة في إطار نشاط الترقية العقارية، كونه يضمن ممارسة هذه المهنة في ظل احترام الأحكام المنظمة لهذا النشاط، وكذا احترام قواعد أخلاقيات المهنة، الأمر الذي يترتب عليه تعزيز الثقة بين المرقي العقاري والمقتنين من جهة وضمان تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه من جهة أخرى، وهو ما يساهم في تطوير نشاط الترقية العقارية وتحقيق الأهداف المرجوة منه.

وترجع أسباب اختيار الموضوع إلى ارتباطه بمجال تخصصي، ومحاولة مني لإثراء المكتبة القانونية بهذا النوع من المواضيع التي يثيرها نشاط الترقية العقارية، والذي لم يحظى بالقدر الكافي من الاهتمام والبحث بالمقارنة مع أهميته، فالعقوبات الإدارية للمرقي العقاري تلعب دورا مهما في تنظيم ممارسة هذه المهنة وتضع حدا للتجاوزات المطروحة من الناحية العملية، كما تعزز الثقة بين المرقي العقاري والمقتنين التي تعتبر أمرا ضروريا بالنظر إلى طبيعة العقود المبرمة في إطار نشاط الترقية العقارية كونها ترد على عقارات في طور الإنجاز.

وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيمه لأحكام العقوبات الإدارية المطبقة على المرقي العقاري من أجل ضمان تنفيذ التزاماته المهنية؟

[1] الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 6 مارس سنة 2011.

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على الوصفي من أجل تعريف المرقي العقاري والتطرق إلى التنظيم القانوني لهذه المهنة، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالعقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ونصوصه التطبيقية، وقد ارتأينا تقسيم موضوع البحث إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، وتناولنا في الفصل الثاني أحكام تطبيق العقوبات الإدارية على المرقي العقاري، واختتمنا دراسة الموضوع بخاتمة تضمنت أهم النتائج والاقتراحات التي توصلنا إليها من خلال معالجة الإشكالية المطروحة.

الفصل الأول

التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

الفصل الأول

التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري

لقد أدى عدم وجود قانون أساسي ينظم مهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إلى نتائج سلبية كبيرة، حيث أثر حقوق المقتنين في إطار عقد البيع على التصاميم كالتأخر الكبير في آجال التسليم، وعدم الالتزام بالمواصفات المتفق عليها، وكذا تعرضهم بالنصب والاحتيال من طرف شركات وهمية أو من طرف أشخاص يبحثون على الربح السريع،الأمر الذي أدى إلى اختلال الثقة بين المرقي العقاري والمقتنين.

ومن أجل تفادي كل ذلك قام المشرع في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بتنظيم مهنة المرقية العقاري ووضع قانون أساسي لها، حيث أصبحت ممارستها تخضع للحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، كما قام بتحديد الالتزامات والمسؤوليات المهنة للمرقي العقاري، بالإضافة إلى تنظيم التقنيات القانونية لممارسة نشاط الترقية العقارية، وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري

المبحث الثاني: تقنيات ممارسة نشاط الترقية العقارية

المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري

يعتبر الشخص القائم بنشاط الترقية العقارية المحرك الأساس لهذا النشاط ، لذا كان من بين أهداف هذا القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تحديد قانون أساسي له، وذلك من أجل تمييزه عن غيره من المتدخلين في نشاط الترقية العقارية وضبط مضمون العلاقات بينه وبين المقتنين، وذلك من خلال تنظيم التقنيات القانونية للترقية العقارية، وعليه سنتناول في هذا المبحث تعريف المرقي العقاري في المطلب الأول، وشروط ممارسة مهنة المرقي العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري

حاول الفقه المقارن إعطاء تعريف للمرقي العقاري وذلك في غياب تعريف تشريعي له، أما في الجزائر فقد تأثر الفقه في تعريفهم للمرقي العقاري بمفهوم نشاط الترقية العقارية حسب القوانين المنظمة له، وعليه سنتناول التعريف الفقهي للمرقي العقاري في الفرع الأول، والتعريف التشريعي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التعريف الفقهي للمرقي العقاري

عرف جانب من الفقه المرقي العقاري بأنه: " هو الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه من رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات اللازمة باسم رب العمل، حتى تسليم العقار تاما خاليا من العيوب "[1]. وقد تأثر هذا الجانب بتعريف الفقه الفرنسي الذي عرف المرقي العقاري بأنه: "المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يتولى إنجاز بناية أو جزء من بناية، ويتكفل بعملية البناء من الناحية القانونية والإدارية والمالية، ويلتزم بتتبعها حتى النهاية "[2].

وقد اعتمد هذا الفقه في تعريفه للمرقي العقاري على التزاماته في عقد الترقية العقارية[3]، التي نظمتها المادة 1831-1 من القانون المدني الفرنسي التي تنص على: (إن عقد الترقية العقارية هو وكالة ذات نفع عام، يلتزم بمقتضاه شخص يدعى "مرقي عقاري" بأن يتعهد في مواجهة رب العمل

[1] عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دون دار نشر، مصر، 1987، ص 542.

[2] ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز –دراسة تحليلية ومقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2000، ص 20.

[3] المرجع نفسه، ص 20.

مقابل أجر متفق عليه بالقيام عن طريق عقود إجارة أعمال بإنجاز برامج بناء بناية أو أكثر، كما يلتزم بأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير لقاء أجر متفق عليه كل أو جزء من العمليات القانونية، الإدارية والمالية اللازمة لذات الغرض ...)[1].

وعليه حتى يمكن اعتبار العمل ترقية عقارية واعتبار القائم به مرقي عقاري، يجب أن يتكون العمل الذي يقوم به هذا الشخص من مجموعة من الأعمال وهي[2]:

- أخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز، والمبادرة هي التفكير في العملية والتخطيط لها والمباشرة في تنفيذها، أما العناية فهي الوقوف على العملية وتوجيهها.

- أن يباشر المرقي العقاري سواء بنفسه أو بواسطة الغير جميع العمليات المتعلقة بالمشروع أو بجزء منها.

- بيع البنايات التي تم إنجازها.

أما في الجزائر فهناك من عرفه بأنه : " هو الشخص الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية في مقابل أجر، أن يقوم بتشييد المباني إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية والإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء"[3]، في حين هناك من عرفه بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي مالك للوعاء العقاري يتعامل في الترقية العقارية مكلف بإنجاز مباني معدة للسكن أو لممارسة نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري سواء للبيع أو الإيجار "[4].

---

[11]Art.1831-1(Le contrat de promotion immobilière est un mondat d'intérêt commun par lequel une personne dite « promoteur immobilier » s'oblige envers le maitre d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs edifices ainsiqu' à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout oupartie des operations juridiques, administratives et financiers concourant au meme objet

[2] ويس فتحي، المرجع السابق، ص 18.

[3] كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة مولود معمري تيزي وزو،الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013 ، ص 60.

[4] سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مجلو الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد التجريبي، 2013، ص 23.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي للمرقي العقاري

سنتناول التعريف التشريعي للمرقي العقاري أولا في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وثانيا في إطار القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أولا: تعريف المرقي العقاري في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03

أطلق المشرع على القائم بنشاط الترقية العقارية في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري اسم "المتعامل في الترقية العقارية" غير أنه لم يعرفه صراحة، لكن من خلال نص المادة 1/2 التي تنص: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة "، ونص المادة 1/3التي تنص " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية "، يمكن تعريف المرقي العقاري بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس إحدى الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ".

غير أن تعريف المشرع للنشاط العقاري بموجب المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المذكورة أعلاه، وردت عليه العديد من الانتقادات نذكر منها:

- أن النص العربي للمادة 2 يتكلم عن النشاط العقاري، بينما النص الفرنسي يتكلم عن نشاط الترقية العقاري[1]، وهنا نرجح النص الفرنسي بالنظر إلى موقع المادة التي جاءت في الفصل الأول المتعلق بالترقية العقارية، كما أن بقية النص تؤكد ذلك، فالنشاط العقاري هو كل المعاملات والتصرفات القانونية والمادية الواردة على العقار أو المتعلقة به، أما الترقية العقارية كنشاط عقاري فهي لا تشكل إلا مظهرا من مظاهر هذا النشاط، فهي لا تشمل إلا نوعا معينا من التصرفات، ولا تنصب إلا على نوع معين من العقارات[2].

- إن عدم تحديد المقصود بعبارة "مجموع الأعمال" فتح الباب واسعا أمام جميع الأعمال المتعلقة بانجاز أو تجديد العقارات والمساهمة في ذلك بأن تكون صورة من صور الترقية العقارية،

[1]Art. 2 (L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble de actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres).

[2] ويس فتحي، المرجع السابق، ص 25.

وعليه فإن أي شخص يقوم بنفسه أو بواسطة الغير بعمل يساهم في عملية الانجاز أو التجديد يعد مرقيا عقاريا كالمهندس المعماري والمقاول وحتى العمال البسطاء الذين يقومون بتنفيذ أوامر المقاول[1]، ويترتب على ذلك إضفاء صفة التاجر على كل هؤلاء الأشخاص وهو أمر غير منطقي[2].

- أن نص المادة 2 أعلاه جاء خاليا من النص على أهم ما يميز الترقي العقارية عن باقي النشاطات العقارية وهو تولي المرقي العقاري زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية، فبدون معيار المبادرة لا يمكن التفريق بين الترقية العقارية والمقاولة التي لا يلتزم فيها المقاول بأخذ المبادرة بل يقوم بمهنته بطلب من رب العمل وليس بمبادرته الخاصة[3].

ثالثا: تعريف المرقي العقاري في إطار القانون رقم 11-04

عرف المشرع المرقي العقاري في المادة 3 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه: " 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 أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها "،ومن خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع قد عرف المرقي العقاري من خلال النشاطات التي يقوم بها مستعملا في ذلك معيار المبادرة على خلاف ما سبق ذكره.

ومن أجل تمييز المرقي العقاري عن غيره من المتدخلين في عملية البناء خاصة المقاول، حدد المشرع دور المرقي العقاري في إطار نشاط الترقية العقارية، حيث يتولى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري[4]، كما عرف المقاول في المادة 3 من القانون 11-04 بأنه : (كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية).

ومن أجل تفادي الانتقادات السالفة الذكر عرف نشاط الترقية العقارية في المادة 1/14 من نفس القانون بأنه: (يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع الترقية

[1] ويس فتحي، المرجع السابق، ص 26.
[2] زروتي الطيب، حماية مشتري العقار في البيع على التصميم طبقا للمرسوم 93-03، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص 52.
[3] ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 25.
[4] المادة 17 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة)، كما وضح المشرع المقصود بـ "مجموع الأعمال" من خلال تحديد مجال نشاط الترقية العقارية الذي يشمل العمليات الآتية[1]:

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء،

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

حدد المشرع شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري في المواد 4 و21 و23 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة 4 على: (يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون).

وعليه فقد أصبحت ممارسة مهنة المرقي العقاري تخضع للحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وهو ما سنتناوله فيما يلي.

الفرع الأول: الحصول على الاعتماد

تطبيقا لنصوص القانون رقم 11-04 المنظمة لشروط ممارسة مهنة المرقي والمذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين[2]، وبناء عليه سنتناول في هذا الفرع أولا شروط منح الاعتماد، وثانيا إجراءات الحصول على الاعتماد.

[1] المادة 15 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2] الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.

أولا: شروط منح الاعتماد

حدد المشرع شروط الحصول على الاعتماد سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، غير أنه خفف من هذه الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 36 فبراير 2013، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاري[1]، حيث ألغى شرط اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، كما عدل طريقة إثبات شرط الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط.

وتتمثل الشروط الواجب توافرها في طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري فيما يلي[2]:

1- شرط السن

اشترط المشرع في طالب الاعتماد أن يكون عمره 25سنة على الأقل، وهو شرط جديد لم يكن موجودا في النصوص السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وذلك بالنظر إلى المسؤوليات الملقاة على عاتق المرقي العقاري وحجم المشاريع التي يبادر بها، فالأمر يتطلب نضجا عقليا ومهارات في التسيير تفوق بكثير سن الرشد المحدد في القانون المدني بتسعة عشر(19) سنة[3]، وذلك نظرا لخصوصية نشاط الترقية العقارية.

2- الجنسية الجزائرية

اشترط المشرع في طالب الاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون من جنسية جزائرية، أما بالنسبة للشخص المعنوي فاشترط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وقد حددت المادة 547 /2 من الأمر 75-59 المؤرخ في 29 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري[4]، المعدل والمتمم، الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري حيث نصت على: (... تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري).

---

[1] الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 6 مارس سنة 2013.

[2] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاري، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96.

[3] المادة 40 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975،الذي يتضمن القانون المدني،المعدل والمتمم،الجريدة الرسمية،العدد 78،المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975.

[4] الجريدة الرسمية، العدد 101، المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 1975.

وهذا يعني إمكانية أن يكون المرقي العقاري أجنبيا إذا كان شخصا اعتباريا[1]،شرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري أي شريطة أن يحترم تشريعات الترقية العقارية، وهو ما يشكل ضمانة ضد التهرب أو النزاعات التي قد تحصل[2].

3- حسن السيرة والسلوك

اشترط المشرع على طالب الاعتماد تقديم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 11-04، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك، بالإضافة إلى المسير[3]، وقد جاء في المادة 20 ما يلي: (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...)، والملاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد ذهب إلى وجود نوعين من المرقين العقاريين، إما منشئين أو مشاركين، غير أنه لم يوضح الفرق بينهما، لكن من خلال مقارنة هذا النص بما ورد في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر، يمكن القول أنه قصد المرقي العقاري كشخص طبيعي، أو الشركاء في الشخص المعنوي عندما يكون المرقي العقاري شركة تجارية[4].

4- إثبات وجود موارد مالية كافية

اشترط المشرع في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على طالب الاعتماد إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، وهذا ما أكد عليه في نص المادة 12 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث تنص على ما يلي: (يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية)، ورغم أن هذا الشرط يظهر فيه نوع من التقييد غير أنه يشكل ضمانة للمرقي العقاري

[1] لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر،المجلد11،العدد02، 2019، ص80.

[2] زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، العدد 08، الجزء 022، 2017، ص 779.

[3] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاري.

[4] بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر، 2016، ص 62.

على نجاح مشروعه وكذا حصوله على المشروع الذي يرغب فيها[1]، حيث يكتسي هذا الشرط أهمية كبيرة إذ من شأنه ضمان تنفيذ المرقي العقاري للالتزامات المترتبة عليه خاصة في إطار عقد البيع على التصاميم، واحترام الآجال المتفق عليها مع المقتنين[2].

غير أنه بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري[3]،نجد المادة 1/1 منه تنص على: (تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ...يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها)، حيث اقتصر المشرع إثبات هذا الشرط على مجرد تصريح شرفي، وهكذا يكون قد أفرغ الشرط من محتواه، أي أنه أصبح مجرد شرط شكلي لا أكثر[4].

وبالإطلاع على نموذج التصريح الشرفي الملحق بهذا القرار نجد أنه مجرد تعهد بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية، تحت طائلة تطبيق العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وليس إثباتا لها، وهذا الالتزام يقع عليه بعد الحصول على الاعتماد والحصول على صفة المرقي العقاري حيث تنص المادة 2/17 من القانون رقم 11-04 على: (يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال تنفيذ المشروع العقاري).

وبالإضافة إلى ذلك نصت المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه على: (يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكلة من:

- الموارد الخاصة للمرقي العقاري

- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري،

- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية،في إطار عقد البيع على التصاميم).

[1] زروق يوسف، المرجع السابق، ص 779.
[2] تواتي سهيلة، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة يحيى فارس المدية، الجزائر، 2021، ص 23.
[3] الجريدة الرسمية، العدد2،المؤرخة في 13 يناير سنة 2013.
[4] تواتي سهيلة، المرجع نفسه، ص 24.

حيث نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد استعمل مصطلح المرقي العقاري، في حين يعتبر شرط إثبات الموارد المالية الكافية كشرط للحصول على الاعتماد، وكان أحرى بالمشرع أن يقتصر الموارد في هذه المرحلة على الموارد الخاصة بطالب الاعتماد فقط، وأن يتم إثباتها بطرق أخرى غير التصريح الشرفي، وأن يشترط المشرع أن تكون هذه الموارد كافية للانطلاق في أي مشروع ، مع استبعاد القروض والدفعات في هذه المرحلة[1]، لأنه لا يمكنه الحصول عليها إلا بعد حصوله على الاعتماد والمبادرة بالمشاريع العقارية.

5- التمتع بحقوقه المدنية

نص المشرع على هذا الشرط في المادة 21 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص على: (زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقي العقاري الذي يلتمس اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية).

6 - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه

اشترط المشرع بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين،على طالب الاعتماد إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، وذلك عن طريق حيازة شهادة 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، وعندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية يتعين عليه الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير يتوفر فيه شرط الكفاءة.

غير أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-95 اكتفى المشرع بتبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لدى طالب الاعتماد، غير أن هذا الشرط جاء غير واضح ويثير الكثير من الغموض إذ أن المشرع لم يوضح المقصود بمصطلح "تبرير"،أي أنه لم يبين طريقة ذلك.

ثانيا: إجراءات الحصول على الاعتماد

حدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر، الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على الاعتماد، والتي كانت تتم على مستوى الوزارة المكلفة بالسكن، ومن أجل تسهيل

[1] بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 66.

الإجراءات وتقليص آجالها قام المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2019، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84[1]، بتحويل صلاحية منح الاعتماد إلى الولاة.

تتمثل إجراءات منح الاعتماد في تقديم طلب، دراسة الطلب من طرف اللجنة المختصة، ثم صدور قرار منح الاعتماد، نتناولها فيما يلي:

1- تقديم طلب

يجب على طالب الاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أو على الممثل القانوني للشخص المعنوي إيداع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، مصحوبا بملف يتكون من مجموعة من الوثائق تثبت توافر الشروط السالفة الذكر، سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي[2].

2–دراسة الطلب

يتم دراسة طلب منح الاعتماد من طرف اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين[3]، التي تنشأ لدى الوالي[4]،حيث تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين فقط، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يرجح صوت الرئيس[5]، كما تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة،التي يتعين عليها التعريف بإجابتها في أجل أقصاه شهر (1)، ابتداء من تاريخ مراسلتها.[6]

[1] الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019.

[2] راجع فيما يخص الوثائق المطلوبة المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84،الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين،المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[3] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، أما قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فقد كانت دراسة طلب الاعتماد تتم من طرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين التي تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن.

[4] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[5] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

[6] المادة 10 من نفس المرسوم .

بعد دراسة الطلب يكون رأي اللجنة إما بالموافقة أو بالرفض المعلل[1]، حيث تدون مداولات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه، وترسل محاضر المداولات الموقعة من طرف أعضاء اللجنة إلى الوالي في أجل ثمانية (08) أيام[2].

3 – صدور قرار الاعتماد

عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب[3]، وفقا لنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ09 يناير سنة 2013،الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري[4]، حيث يتعين على الوالي الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب[5].

أما في حالة رفض طلب الاعتماد فيجب أن يكون الرفض مبررا ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل[6]، حيث يتم رفض الطلب إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة، أو إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية، أو إذا كان التحقيق الإداري سلبيا[7].وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين(30)يوما من تاريخ تبليغه بالرفض طعنا كتابيا لدى الوالي، من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه، أو الحصول على دراسة مكملة، ويتعين على الوالي الفصل في الطعن خلال شهرين (02) من تاريخ استلامه[8].

الفرع الثاني: التسجيل في السجل التجاري

يشترط لممارسة مهنة المرقي العقاري أن يكون الشخص تاجرا، أي أن يكون مكتسبا صفة التاجر وفقا لما تتضمنه نصوص القانون التجاري الجزائري وبالتالي القيد في السجل التجاري،وعليه سنتناول في هذا الفرع ،أولا إجراءات القيد في السجل التجاري، وثانيا الآثار المترتبة عن اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر.

---

[1] المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.
[2] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.
[3] المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.
[4] الجريدة الرسمية،العدد 14،المؤرخة في 14 مارس سنة 2013، المعدل بموجب القرار المؤرخ في 16 أكتوبر سنة 2019،الجريدة الرسمية،العدد9،المؤرخة في 19فبرايرسنة 2020.
[5] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.
[6] المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.
[7] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.
[8] المادة 3-2/12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

أولا: إجراءات القيد في السجل التجاري

يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري، والذي يتم وفقا للإجراءات القانونية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 مايو سنة 2015، الذي يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري[1].

حيث يتم قيد صاحب الاعتماد في السجل التجاري إذا كان شخصا طبيعيا على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري،مرفقا بإثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، وذلك بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار[2]، أما إذا كان صاحب الاعتماد شخصا معنويا، فيتم قيده في السجل التجاري على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، مرفقا بالوثائق الآتية:

- نسخة من القانون الأساسي المتضمن تأسيس الشركة،

- نسخة من إعلان نشر القانون الأساسي للشركة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية،

- إثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار[3].

وبالإضافة إلى ذلك، يجب أن يتضمن ملف التسجيل في السجل التجاري نسخة من الاعتماد، تطبيقا للقواعد العامة التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 غشت سنة 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري[4]، المعدل والمتمم[5]، حيث تنص المادة 4 مكرر منه على: (الأنشطة والمهن المؤطرة بأحكام تشريعية تنص صراحة على أن الاعتماد أو الرخصة المسلمين من الإدارة أو الهيئة المؤهلة، يجب أن يتم الحصول عليها قبل التسجيل في السجل التجاري، يكون طالب التسجيل ملزما في هذه الحالة، بإرفاق نسخة من الاعتماد أو الرخصة المطلوبين بملف التسجيل في السجل التجاري)[6].

---

[1] الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 13 مايو سنة 2015.

[2] المادة 7 منالمرسوم التنفيذي رقم 15- 111، الذي يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري.

[3] المادة 9 من نفسالمرسوم التنفيذي.

[4] الجريدة الرسمية، العدد 48، المؤرخة في 9 سبتمبر سنة 2015.

[5] بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-355 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 6 ديسمبر سنة 2020.

[6] المدرجة بموجب المادة 4 من نفس المرسوم.

ثانيا: الآثار المترتبة على اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر

يلتزم المرقي العقاري بصفته تاجرا بمسك الدفاتر التجارية، وهي عبارة عن سجلات يقيد فيها التاجر عملياته التجارية حيث يمكن من خلالها معرفة المركز المالي للتاجر، وتنقسم الدفاتر التجارية إلى دفاتر إلزامية وأخرى اختيارية[1].

حيث ألزم المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر بمسك دفتر لليومية يقيد فيه يوما بيوم عمليات المقاولة، أو أن يراجع على الأقل نتائج هذه العمليات شهريا، بشرط أن يحتفظ في هذه الحالة بكافة الوثائق التي يمكن معها مراجعة تلك العمليات يوميا[2]، كما ألزمه أيضا أن يجري سنويا جردا لعناصر أصول وخصوم مقاولته، وأن يقفل كافة حساباته بقصد إعداد الميزانية وحساب النتائج، وتنسخ بعد ذلك هذه الميزانية وحساب النتائج في دفتر الجرد[3].

كما يمكن للمرقي العقاري مسك دفاتر اختيارية غير منصوص عليها في القانون، لكنها تكون مساعدة في تنظيم أعماله التجارية جرت العادة على مسكها[4]، مثل دفتر المسودة الذي يقيد فيه جميع العمليات التي يقوم بها قبل وضعها في دفتر اليومية بانتظام، ودفتر الأوراق التجارية الذي تقيد فيه تواريخ سحبها واستحقاقها، وكذا دفتر الأستاذ الذي تصب فيه كل الدفاتر السابقة التي تبين واقع الميزانية التجارية للتاجر[5].

وبالإضافة إلى مسك الدفاتر التجارية يترتب على اكتساب المرقي العقاري لصفة التاجر خضوعه لأحكام الإفلاس والتصفية القضائية في حالة توقفه عن أداء التزاماته، وذلك ما تضمنته المواد من 215 إلى 230 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري.

الفرع الثالث:التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

إلى جانب ضرورة الحصول على الاعتماد لممارسة مهنه المرقي العقاري، والقيد في السجل التجاري، يتطلب القانون لاكتساب صفة المرقي العقاري ضرورة التسجيل في الجدول الوطني

[1] البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011، ص49.
[2] المادة 9 من القانون التجاري.
[3] المادة 10 من نفس القانون.
[4] مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2016 ، ص 60.
[5] نادية فوضيل، القانون التجاري – الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري-، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 1999، ص 137.

للمرقين العقاريين،وعليه سنتناول أولا إجراءات التسجيل في الجدول، وثانيا دور الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

أولا:إجراءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

تنص المادة 1/23 من القانون رقم 11-04 على: (يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه)، وعليه فإن طالب الاعتماد لا يكتسب صفة المرقي العقاري إلا بعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

وتطبيقا لذلك نصت المادة 1/23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين[1]، على: (يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوالي بالوثائق الآتية، للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

- نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو الملاك والمسير،
- نسخة من مستخرج السجل التجاري،
- نسخة من رقم التعريف الضريبي،
- نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء
- نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر).

وتطبيقا لأحكام هذه المادة صدر القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين[2]، حيث يجب على صاحب الاعتماد إيداع ملف طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، وذلك مقابل وصل استلام وفقا للنموذج الملحق بهذا القرار[3]، بعدها يتم تحويل ملف الطلب إلى المصالح المختصة

[1] المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

[2] الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 5 غشت 2021.

[3] المادة 3من القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

لدى الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب[1]،وبعد الانتهاء من التحقق والفحص تعد مصالح الوزارة المكلفة بالسكن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، في أجل لا يتعدى ثمانية(8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام ملف الطلب[2].تسلم المديرية الولائية المكلفة بالسكن شهادة التسجيل إلى المرقي العقاري المعني، كما ترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى ثمانية أيام (8) أيام، ابتداء من تاريخ توقيعها[3].

ثانيا: أهمية التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

يساهم التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في تنظيم مهنة المرقي العقاري، حيث يحمي المشتري في عقد البيع على التصاميم من خطر التعامل مع شركات وهمية، كما يسمح هذا الإجراء بفرض الرقابة على المرقي العقاري[4]، حيث يظهر التسجيل في الجدول بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد بالإضافة إلى المعلومات الآتية[5] :

- تعيين المرقي العقاري ومقره ،ورأس ماله ورقم قيده في السجل التجاري ،ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء،

-هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير،

- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض إليها،

- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري.

[1] المادة 4 من القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
[2] المادة 5 من نفس القرار.
[3] المادة 6 من نفس القرار.
[4] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص39.
[5] المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

وفي هذا الإطار يجب على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، نشر قائمة المرقين العقاريين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين عبر موقعه الالكتروني، تتضمن كل المعلومات المتعلقة بهم، ويسهر بصفة مستمرة على تحيينها[1].

المبحث الثاني:تقنيات ممارسة نشاط الترقية العقارية

يقصد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية، الطريقة التي يتعامل بها المرقي العقاري مع المستفيد، أو هي نوع الرابطة أو العلاقة القانونية الموجودة بينهما، وقد نظم المشرع في الفرع الأول من الفصل الثالث للقانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كيفيات بيع الأملاك العقارية، والذي إما أن يرد على العقار بعد اكتمال وجوده وذلك عن طريق عقد بيع عقار مبني وهذا العقد يخضع للقواعد العامة، أو يرد على عقار في طور الإنجاز، وذلك عن طريق عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم، وقد اشترط المشرع صفة المرقي العقاري في حالة بيع العقار وهو في طور الإنجاز[2].

وعليه سنتناول عقد حفظ الحق في المطلب الأول، وعقد البيع على التصاميم في المطلب الثاني.

المطلب الأول :عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الحديثة في القانون الجزائري، حيث لم يرد له تعريف على مستوى الساحة العقارية في الجزائر لا من حيث الممارسة ولا من حيث التنظيم إلا بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري،لذا سنتناول في هذا المطلب تعريف عقد البيع على التصاميم في الفرع الأول، وخصائصه في الفرع الثاني.

الفرع الأول:تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

من أجل تحديد الخصائص الأساسية لعقد البيع على التصاميم والتي تميزه عن غيره من العقود، وكذا تحديد التزامات الطرفين لابد أولا من تعريفه، لذا سنتناول في هذا الفرع أولا التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم، وثانيا التعريف التشريعي له.

---

[1] المادة 7 من القرار المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

[2] المادة 29 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أولا: التعريف الفقهي

عرف جانب من الفقه عقد البيع على التصاميم أنه:"عقد يرد على محل لم يتم إنشاءه بعد، بموجب هذا العقد يتعهد البائع بإنشاء عقار معين وفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد، كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المشتري وتسليمه إياه وهذا في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له"[1]،كما عرفه جانب آخر بأنه: "العقد الذي يتعهد فيه مقاول بأن يبني على أرض يملكها وبمواده وأدواته بناء يتعهد بأن ينقل ملكيته بعد انجازه مع الأرض إلى رب العمل"[2]، وما يلاحظ على هذا التعريف أنه ركز على التزامات البائع دون التزامات المشتري والتي تشكل بخصوصيتها عنصرا جوهريا في تمييزه عن غيره من أنواع البيوع[3].

أما الدكتور "عياشي شعبان" فقد عرفه بأنه: (عقد البيع على التصاميم هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المرقي العقاري)، ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسومات المتفق عليها، كما يلتزم بأن ينقل حقوقه على الأرض، وكذلك ملكية البناء المقام على الأرض والموجود وقت إبرام البيع، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري (المكتتب) بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء)[4]، وما يلاحظ على هذا التعريف أنه تأثر بتعريف المشرع الفرنسي لصورة البيع حسب الحالة المستقبلية، فيما يتعلق بأحكام انتقال الملكية.

وبناءا على الانتقادات السابقة هناك من توصل إلى تعريف عقد بيع المباني تحت الإنشاء بأنه: " العقد الذي يلتزم بمقتضاه شخص طبيعي أو معنوي بتشييد مباني على أرضه أو أرض يملك حق البناء عليها لحساب المشتري ونقل ملكيتها له وتسليمه إياها حسب المواصفات المتفق عليها خلال مدة زمنية متفق عليها أو في مدة معقولة، مقابل أقساط تدفع حسب التقدم في أعمال البناء أو على فترات زمنية محددة [5].

---

[1]الأودن سمير عبد السميع، بيع وحدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001 ، ص 9.

[2] محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 24.

[3] ويس فتحي، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في عقد بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة تحليلية مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، ص

[4] عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم- دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012، ص 21.

[5]علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011، ص 22.

ثانيا: التعريف التشريعي

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فلم يعرف عقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، غير أنه أجاز للمتعامل في الترقية العقارية بيع بناية أو جزء من بناية قبل إتمام إنجازها شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية، وذلك عن طريق إبرام عقد البيع على التصاميم[1]. وبناء على تنظيم المشرع لأحكام هذا العقد في المرسوم التشريعي 93-03 عرفه "ويس فتحي"بأنه: " عقد عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه و بالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق"[2].

وقد عرف المشرع عقد البيع على التصاميم في المادة ...من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنه:(عقد بيع بناء على التصاميم أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز).

الفرع الثاني:خصائص عقد البيع على التصاميم

تنص المادة 35 من القانون رقم 11-04 على: (باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع التسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية، يجب أن يكتسي تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم).

ومن خلال هذا النص وكذا من خلال تعريف المشرع لهذا العقد،نستنتج أننا لا نكون بصدد عقد البيع على التصاميم إلا إذا كان محل العقد بناء لم يكتمل انجازه بعد أولا، وأن يتم دفع الثمن على شكل أقساط بالموازاة مع تقدم أشغال البناء ثانيا.

[1] المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.
[2] ويس فتحي ،المرجع السابق،ص49.

أولا: أنه يرد على عقار لم يتم انجازه بعد

محل عقد البيع على التصاميم هو عقار لم يتم إنجازه بعد، وهذه الصفة التي يتميز بها هي التي تضفي على هذا العقد نوعا من الخصوصية، مما يميزه عن باقي أنواع البيوع الأخرى، ويستوي في ذلك أن يكون محل عقد البيع على التصاميم عقارا غير منجز تماما أو ذلك الذي في طور الإنجاز أي قابلا للوجود في مستقبلا، وهو ما يفهم من خلال نص المادة 28 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبناءا على هذه الخاصية يترتب على المرقي العقاري أن يقوم بالإنجاز أو البناء خلال المدة المحددة في العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات الواردة في بنود العقد، وإن كان المشرع لم ينص صراحة على هذا الالتزام في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، لكنه أشار إليه في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 الذي يتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم، حيث نصت على: (يلتزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة في هذا العقد) كما لم ينص عليه صراحة في القانون رقم 11-04، غير أن الالتزام بإتمام الانجاز أو البناء هو ما يميز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود، كما أن المرقي العقاري لا يستطيع تنفيذ الالتزامات الأخرى المترتبة عليه قبل تنفيذ هذا الالتزام، لأن العقد يرد على عقار غير موجود أثناء إبرامه[1].

لكن عقد البيع على التصاميم وإن كان يرتب الالتزام بالبناء على عاتق المرقي العقاري، إلا أن هذا الأخير لا يقوم بتنفيذ هذا الالتزام بنفسه، وإنما يكون تنفيذه عن طرق إبرام عقد مقاولة، وتكون له صفة صاحب المشروع أي رب العمل في هذا العقد وليست صفة المقاول، حيث ألزمت المادة 16 من القانون رقم 11-04 كل مرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا عن طريق إبرام عقد مقاولة بعد الحصول على رخص التعمير المطلوبة.

ثانيا: دفع الثمن يكون على شكل أقساط

يتميز دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم بخصائص مميزة تجعل هذا العقد يختلف عن غيره من العقود، وهي أن دفع الثمن يكون في شكل أقساط بالموازاة مع تقدم أشغال البناء، بمعنى أن يتم دفعه قبل تسليم العقار لذا اصطلح عليها المشرع "تسبيقات"، وهو ما نص عليه المشرع في نص

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 99.

المادة 35 من القانون رقم11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: (باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية،يجب أن يكتسي، تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع التصاميم).

لكن رغم أن دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم على شكل أقساط بالموازاة مع تقدم أشغال البناء يحقق مصلحة المشتري حيث تسمح له هذه الطريقة بالحصول على وحدة سكنية مستقبلا دون أن يكون مجبرا على تسديد الثمن دفعة واحدة، إذ يقوم بدفعه تدريجيا وهو ما يتوافق ما قدراته المالية، إلا أنها تحمل خطورة على المشتري الذي يمكن أن يدفع أقساطا تفوق بكثير التقدم الفعلي لأشغال البناء وهو ما أثبته الواقع العملي[1]، لذا قام المشرع بتعيين حدود دفع الثمن بموجب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها[2]، التي نصت على: (أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

- عند التوقيع، عشرون بالمائة (20) من سعر البيع المتفق عليه،
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكة و الأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة (35) من سعر البيع المتفق عليه،
- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة(25) من سعر البيع المتفق عليه،
- يجب دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة(5) من سعر البيع المتفق عليه).

وقد رتب المشرع على عدم احترام المرقي العقاري لهذه الحدود عقوبات إدارية نتناول نوعها لاحقا، وكذا عقوبات جزائية بموجب المادة 71 من القانون رقم 11-04 التي تنص على: (يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداع أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 145.
[2] الجريدة الرسمية، العدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 2013.

التصاميم، أو عقد حفظ الحق، عقوبة الحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)).

المطلب الثاني: عقد حفظ الحق

نظم المشرع أحكام عقد حفظ الحق سابقا بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بحيث اعتبره عقد تمهيدي يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل[1]، في حين لم ينص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد أعاد المشرع تنظيم عقد حفظ الحق في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كتقنية لبيع العقار وهو في طور الانجاز، وعليه سنتناول تعريف عقد حفظ الحققي الفرع الأول، وخصائصه في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فسنتناول فيه الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق.

الفرع الأول: تعريفعقد حفظ الحق

عرف المشرع عقد حفظ الحق في القانون رقم 11-04 بأنه:(العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير)"[2]، بحيث لم ينص المشرع في هذا القانون على إلزاميةإبرام هذا العقد تاركا بذلك الحرية للأشخاص، على عكس القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الذي ألزم الأطراف بإبرامه قبل تنازل في إطار البيع الآجل أي بعد إتمام الإنجاز.

وما يلاحظ على هذا التعريف أن الالتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد حفظ الحق على عاتق المرقي العقاري هو الالتزام بتسليم البناء بعد إنهائه، وهو نفس الالتزام الذي يرتبه عقد البيع النهائي سواء كان عقد بيع عقار مبني أو عقد البيع على التصاميم، وهذا التعريف لا يستقيم مع طبيعة عقد حفظ الحق باعتباره عقد تمهيدي يسبق إبرام العقد النهائي طبقا لنص المادة 33 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويرجع السبب في ذلك إلى تأثر المشرع في تعريفه لعقد حفظ الحق بتعريف المشرع الفرنسي لعقد البيع لأجل والذي يعتبر صورة لبيع العقار وهو في طور الانجاز بالإضافة إلى عقد البيع حسب الحالة المستقبلة، والذي يقابل عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري[3]، حيث عرفه المشرع

[1] المادة 30 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية .
[2] المادة 1/27 من القانون رقم 11-04.
[3] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 87.

في نص المادة 1601-2 من القانون المدني الفرنسي بأنه: (العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بتسليم العقار عند الانتهاء من بنائه، ويتعهد المشتري باستلامه ودفع الثمن عند التسليم، ويتم انتقال الملكية بقوة القانون بتحرير ورقة رسمية تثبت الانتهاء من البناء. وتنتقل الملكية بأثر رجعي من تاريخ إبرام العقد).

أما العقد التمهيدي في القانون الفرنسي فيعرف بعقد الحجز، وهو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بحجز بناية أو جزء منها للمشتري في مقابل إيداع ضمان في حساب خاص[1]، لكن وعلى خلاف القانون رقم 11-04 نص المشرع في بند "موضوع العقد" من نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431، على ما يلي: (يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد الحفظ هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب المفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة).

كما نص في المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[2]، على ما يلي: (يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطه بعدم الاستلام من المقتنين، أي دفع ودفع جزئي و/أو تسبيق بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز، كما نصت عليه أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه)،حيث نستنتج من خلال هذه النصوص أن الالتزام الرئيسي الذي يقع على عاتق المرقي العقاري في إطار عقد حفظ الحق هو الالتزام بتخصيص أو حجز العقار في طور الإنجاز.

الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق

من خلال تعريف المشرع لعقد حفظ الحق يتضح بأنه عقد ملزم للجانبين وعقد رسمي وغير ناقل للملكية.

[1] محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء دراسة مقارنة في القانون المصري والفرنسي والكويتي، الطبعة الأولى، مطبعة عين شمش، مصر، 1987، ص 640.

[2] الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.

أولا: عقد ملزم للجانبين

عرف من خلال تعريف المشرع لعقد حفظ الحق يتضح بأنه عقد ملزم للجانبين، بحيث يلتزم المرقي العقاري بتخصيص العقار في طور الإنجاز، وفي المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق، يقوم بإيداعه في الحساب المفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة[1].

ثانيا: عقد رسمي

استنادا إلى نص المادة 30 من القانون رقم 11-04 التي تنص: (يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء).وبناءا على نص المادة 25 من نفس القانون التي تنص على: (يجب أن البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون)، نستخلص أن عقد حفظ الحق هو عقد رسمي، حي يجب يتم إبرامه وفقا للنموذج المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، وذلك على خلاف القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الملغى والذي اعتبره عقدا عرفيا[2].

ثالثا: غير ناقل للملكية

عقد حفظ الحق يعتبر عقد غير ناقل للملكية العقار محل حفظ الحق، فهو عقد يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه، فقد نص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري إما بإتفاق الطرفين، أو بطلب من أحد أطرافه سواء كان صاحب حفظ الحق أو المرقي العقاري طبقا لنص المادة 32 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

حيث يترتب عن الالتزام بنقل الملكية على عقد البيع النهائي طبقا لنص المادة 31 من القانون رقم 11-04 التي تنص على: (يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد

[1] المادة 2/27 من القانون رقم 11-04.

[2] المادة 31 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به)، وهو ما جاء كذلك في بند " نقل الملكية وإعداد عقد البيع " من نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431، حيث يرتب عقد حفظ الحق الالتزام بإبرام العقد النهائي على عاتق المرقي العقاري، وهو العقد الناقل للملكية.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق

اتجه جانب من الفقه أن هذا النوع من العقود عبارة عن وعد بالبيع ملزم لطرف واحد معلقا على شرط واقف والمتمثل في إتمام العين العقارية، حيث أن المحجوز لديه يرتب وعد بالبيع إذا أقام البناء ولكنه حر في البناء من عدمه، وفرق بعض الفقهاء هنا بين أمرين حسب وقت إبرام العقد، فإذا أبرم قبل الانتهاء من وضع مشروع البناء فأن المحجوز لديه ليس ملزما بتنفيذ مشروعه ولا تقوم عليه أي مسؤولية إلا إذا أثبت الحاجز سوء نيته، أما إذا تم التعاقد بعد إتمام المشروع ففي هذه الحالة يصبح العقد وعد بالبيع ملزم لجانب واحد مع إمكانية الرجوع أي إن للحاجز الحق في الرجوع في حين أن مسؤولية المحجوز لديه تنعقد إذا أخل بالتزامه التعاقدي ورفض بيع العقار[1].

بينما يرى جانب آخر من الفقه أنه وعد بالتفضيل، فإذا أراد الواعد البيع كان عليه أن يعرض على الموعود له بالشراء ويفضله على غيره عند عدم اختلاف الثمن المعروض[2].

غير أن هذا التكييف انتقده اغلب الفقه، فعقد حفظ الحق لا يتفق مع فكرة الوعد بالتفضيل، فيجب أن نلاحظ أولا أن تقدير الثمن في عقد حفظ الحق يتم دون الحاجة لتدخل الغير. أما الوعد بالتفضيل فيقوم على أساس التسابق، فهو يهدف إلى حسم التنافس، وهذا ما لا تجده في عقد حفظ الحق، لأن المرقي العقاري لا يمكنه أن يبيع إلى الغير إلا إذا رفض المحجوز له الشراء لسبب شرعي وإلا فإنه يفقد وديعة الضمان، ثم إن الوعد بالتفضيل يفترض أن يكون العقار موضوع الوعد محددا تحديدا دقيقا، بينما الوضع في عقد حفظ الحق غير ذلك، حيث لا يكون العقار محل الحجز مجددا تحديدا دقيقا، فضلا عن ذلك، فإذا طرأ تغيير جوهري على المشروع، فيصبح من حق المحجوز أن ينسحب من العقد ولا يبرم العقد النهائي ويسترد الضمانات التي أودعها[3].

---

[1] بحماوي الشريف، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، جامعة أحمد دراية، الجزائر، المجلد4، العدد 3، سنة2017، ص 44.

[2] أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015، ص 64.

[3] أومحمد حياة، المرجع نفسه، ص 65.

واعتبره آخرون أن العقد التمهيدي بمثابة عقد ذو طبيعة خاصة يخضع لأحكام خاصة به، حيث يتضمن التزامات متقابلة أي أنه ملزم لجانبين، فالبائع يلتزم بحجز العقار لفائدة المستفيد في المقابل يلتزم هذا الأخير دفع مبلغ الضمان، وهذا الرأي سار على نهجه المشرع الجزائري، حيث اعتبر عقد حفظ الحق أنه عقد ذو طبيعة خاصة، وتم تنظيمه من أجل التخلص من إشكاليات التمويل في الترقية العقارية، كما حاول إضفاء نوع من الحماية للمقتني وذلك بضرورة تحرير العقد في ورقة رسمية بمعية الموثق وهذا ما يتجلى من خلال بيانات العقد النموذجي لعقد حفظ الحق الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، وبهذا لا يمكن تكييف عقد حفظ الحق وعد بالبيع.لأن المشرع الجزائري أفرد له قانون خاص ونصوص تطبيقية خاصة[1].

[1] بوراس نجية، لخضاوي محمد، عقد حفظ الحق(دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي)،مجلة الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، المجلد 11، العدد1، 2020، ص371.

الفصل الثاني

أحكام تطبيق العقوبات الإدارية على المرقي العقاري

الفصل الثاني
أحكام تطبيق العقوبات الإدارية على المرقي العقاري

إن ممارسة المرقي العقاري لنشاط الترقية العقارية في ظل احترام القواعد المنظمة له، وكذا في ظل احترام قواعد أخلاقيات المهنة تشكل ضمانة كبيرة لحماية المتعاملين مع المرقي العقاري سواء للمقتنين في إطار عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، أو المتدخلين الآخرين في نشاط الترقية العقارية.

لذا قام المشرع في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتحديد العقوبات الإدارية التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته المهنية والتي قد تصل إلى السحب النهائي للاعتماد، ونظرا للآثار الخطيرة المترتبة على قرار سحب الاعتماد سواء بالنسبة للمرقي العقاري أو بالنسبة للمقتنين فقد نظم المشرع إجراءات معينة لتطبيق هذه العقوبات، وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: العقوبات الإدارية المطبقة على المرقي العقاري

المبحث الثاني: إجراءات وآثار سحب الاعتماد

المبحث الأول: العقوبات الإدارية المطبقة على المرقي العقاري

يتحمل المرقي العقاري للمسؤولية الإدارية، في حالة إخلاله بالالتزامات الملقاة على عاتقه أثناء مزاولته لنشاطاته المهنية، ضمن العلاقة التي تربطه بمقتني السكن وجميع شركائه، فكل خرق لقواعد أخلاقيات المهنة أو تقصير أو تهاون من شأنه يضر بأطراف هذه العلاقة، تترتب عليه هذه المسؤولية وينتج عنها عقوبات إدارية، التي لم يتطرق إليها للمشرع الجزائري في القوانين السابقة، ولكنه أدرجها في قانون الترقية العقارية الجديد رقم 11-04، وذلك من أجل حماية المقتنين نظرا لكثرة التجاوزات من المرقبين العقاريين[1].

وبناء عليه سنتناول في هذا المبحث مفهوم العقوبات الإدارية في المطلب الأول وأنواع العقوبات المطبقة على المرقي العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقوبات الإدارية

من بين الصعوبات التي اعترضت الفقه والتشريع في التعريف، ذلك التشابه الكبير بين الجزاء الإداري وأنواع أخرى من الجزاءات، كالجزاءات التأديبية أو الجزاءات التعاقدية، ولكن رغم ذلك وردت عدة تعريفات فقهية يمكن الرجوع لها لتبيان المقصود بهذا النوع من الجزاءات.

الفرع الأول : تعريف الجزاء الإداري وخصائصه

سنحاول التطرق في الفرع إلى تعريف الجزاء الإداري أولا ثم نتناول خصائصه ثانيا.

أولا: تعريف الجزاء الإداري

تجنبت العديد من التشريعات المقارنة وضع تعريف محدد للجزاء الإداري، فلا يوجد قانون أو تقنين عام يحدد المجالات الرئيسية للعقوبة الإدارية ويعزز المبادئ الرئيسية التي تنطبق عليها، فالنظام القانوني للجزاءات الإدارية هو في الأساس من أصول واجتهادات قضائية[2]، وقد عرف جانب من الفقه الجزاءات الإدارية بأنها: " تلك العقوبات المرصودة لضمان الامتثال للقواعد الخاصة بسير المرافق العامة، أو القواعد الخاصة بسير مختلف الأنشطة الخاضعة لرقابة الإدارة والمنظمة بموجب

[1] وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04، المجلة الجزائري للحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسي علي، الجزائر، المجلد 03، العدد 05، 2017، ص 132.

[2] سماعين لعبادي، الجزاءات الإدارية المترتبة عن المخالفات الإدارية وضوابط تطبيقها في التشريع الإماراتي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد01، 2020، ص237.

نصوص قانونية من أجل تحقيق المصلحة العامة"[1]، كما عرفه جانب آخر بأنها: " تلك الجزاءات ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها- بشكل عام- لسلطتها العامة تجاه الأفراد، بغض النظر عن هويتهم الوظيفية، وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح "[2]، وهناك من يعرفها بأنه إجراء تتخذه الإدارة لردع خرق القوانين والنظم الموضوعة مسبقا، فهي بذلك إجراء ضبط إداري[3].

في حين عرفها البعض الآخر بأنها تلك الجزاءات ذات الخاصية ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها لسلطته العامة اتجاه الأفراد، بغض النظر عن هويتهم الوظيفية، وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح[4].

وتجدر الإشارة إن مصطلح " الجزاء الإداري" في الممارسة العملية عادة ما يستخدم بمعناه الضيق، أي ذلك الجزاء الذي يمارس من خلال إطار قانوني عام وليس من خلال إطار قانوني خاص، حيث يفترض هذا الأخير وجود علاقات سابقة بين الإدارة والشخص المعاقب، وبالتالي تخرج من نطاق هذا التعريف الضيق الجزاءات التأديبية المفروضة على الموظفين في سياق العلاقات السلمية أو العقوبات التي تفرضها الإدارة على المتعاقدين معها[5].

ثانيا: خصائص الجزاءات الإدارية

يتمتع الجزاء الإداري بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من الجزاءات، وهي أنه يصدر من هيئة إدارية عامة، وأنه ذو طبيعة ردعية، كما أنه يتصف بالعمومية.

1 - الجزاءات الإدارية توقعها سلطة إدارية عامة

تتميز العقوبة الإدارية بأنها جزاء توقعه الإدارة العامة، عكس العقوبات الجزائية التي تنفرد السلطة القضائية في توقيعها، فالجزاء الإداري توقعه الإدارة على المخالف دون الحاجة للجوء إلى

[1] صلاح الدين بوجلال، الجزاءات الإدارية بين ضرورة الفعالية الإدارية وقيود حماية الحقوق والحريات الأساسية – دراسة مقارنة-، مجلة العلوم الاجتماعية، االعدد 19، 2014، ص279و280.
[2] أمين مصطفى محمد، النظرية العامة لقانون العقوبات الإداري، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 1996،ص227.
[3] تسبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، جامعة أدرار، الجزائر، 2019، ص 267.
[4] سعداوي محمد صغير، المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 11-04 الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص140.
[5]صلاح الدين بوجلال، المرجع نفسه، ص 280.

القضاء، وتصح العقوبة الإدارية متى صدرت من قبل الإدارة المختصة في توقيعه، أو من قبل أحد الأجهزة التابعة لها، كما أنه يتعين دخول توقيع الجزاء في نطاق ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة[1].

للإشارة فإن الجزاء يفقد مشروعيته إذا صدر عن سلطة إدارية في غير الحالات الصرح لها قانونا باتخاذه، إذ يعتبر ذلك انحرافا في استعمال السلطة حتى ولو كان القصد من وراء القرار تحقيق مصلحة عامة[2].

2- الجزاءات الإدارية ذات طبيعة ردعية

فالعقوبة الإدارية توقع على كل سلوك يتمثل في فعل أو امتناع عن القيام بفعل يقره القانون، ويمثل خرقا لنص قانوني أو أمر إداري، فالعبرة في الجزاء بوقوع اعتداء أو عدم القيام بالتزام على مصلحة بلغت أهميتها لحد يستوجب حمايتها[3].

وعليه فإن الجزاء الإداري يتميز بالنزعة الردعية حتى يتضمن تطبيقه التزام الأفراد باحترام أحكامه، وإلا ما الفائدة والعبرة من فرض الجزاء إذا لم يتمتع بخاصية الردع والزجر وهو ما يستلزم خضوع الجزاء الإداري لذات المبادئ العقابية التي يخضع لها الجزاء الجنائي عموما سواء ما تعلق منها بشرعيتها الموضوعية، أو كان القصد منه ضمان مشروعيته الإجرائية مثل مبدأ الشرعية وشخصية الجزاء وغيرها[4]،هذا من جهة، ومن جهة أخرى فالجزاء الإداري والجزاء الجنائي يتماثلان كذلك في كون أن السلوك الموجب لكلا منهما إنما هو ناتج عن اعتداء على مصلحة يحميها القانون بغض النظر عن طبيعة هذه المصلحة ، إذ ليس من الضروري أن تكون المصلحة المعتدى عليها والموجبة لجزاء إداري مصلحة إدارية بحته، حيث العبرة في نظر المشرع بأهميتها وبلوغها حدا يستوجب حمايتها، فسحب رخصة السياقة بسبب القيادة أثناء السكر مثلا هو جزاء عن فعل آثم يهدد مصلحة جديرة بالحماية تتمثل في حق مستعملي الطريق العمومي وكذا حق السابق نفسه في

[1] تسبية أعمر،المرجع السابق، ص268.

[2] خيضاوي نعيم، ضمانات مشروعية الجزاء الإداري في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون جزائي إداري، جامعة أدرار، الجزائر، 2021، ص 27.

[3] سورية ديش، الجزاءات الإدارية العامة في غير مجالي العقود والتأديب ومدى دستوريتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة ابن خلدون، الجزائر، المجلد10، العدد 01، 2019 ، ص 345.

[4] محمد بن الأخضر، يعقوب بن ساحة، مقربة مفاهيمية لنظرية الجزاءات الإدارية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أدرار، الجزائر، 2020، المجلد 04، العدد 01، 2020،ص 170.

الحياة، كما أن غلق المحال التجارية التي تقوم ببيع مواد غذائية فاسدة يهدف أساسا إلى صونمصلحة اجتماعية وهي حماية صحة المستهلك[1].

3- خاصية عمومية الجزاء الإداري

لا يشترط توقيع العقوبة الإدارية أن ينتمي المخالف لفئة معينة[2]، كما هو الحال بالنسبة للعقوبات التأديبية التي تفترض لصحة توقيعها وجود علاقة وظيفية تربط بين الموظف والإدارة ضمن قانون الوظيفة العمومية، أو العقوبة العقدية، مثل الصفقات العمومية التي تفترض علاقة تربط المصلحة المتعاقدة والمتعامل الاقتصادي ضمن قانون تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، وإنما تمتد سلطة الإدارة بتوقيع العقوبة على جميع الذين يخالفون النص القانوني، أو القرار الإداري المخاطبين به، دون أن يتوقف توقيعه على رابطة خاصة أو علاقة معينة،وإنما تطبيقها يكون بصفة عامة ومجردة[3]، وإذا كانت العقوبة الإدارية العامة لا تشترط قيام رابطة خاصة بين المعاقب والإدارة، فإنها تكون متماثلة مع الجزاء الجنائي، بحيث أن العقوبة الإدارية تطبق على من يخالف نصا قانونيا أو قرارا إداريا بالنسبة للمخاطبين به، والعقوبة الجنائية تسري في حق كل من خالف نصا قانونيا في مختلف النصوص[4].

ومن هنا فإن خاصية العمومية الجزاء الإداري تظهر من خلال توقيعه على كافة المخاطبين به، دونما الحاجة إلى وجود علاقة وظيفية أو رابطة تعاقدية شريطة احترام المبادئ الدستورية والقانونية[5].

الفرع الثاني: التمييز بين الجزاءات الإدارية العامة وبعض العقوبات المشابهة لها

الجزاءات الإدارية قد تكون عامة توقع على أي شخص خالف واجبا عاما، وقد تكون خاصة لا توقع إلا على أشخاص تربطهم بالإدارة علاقة خاصة، وبناء على هذا التحديد فإنه كان لزاما علينا أن نميز بين الجزاءات الإدارية وغيرها من الجزاءات الأخرى التي تتداخل وتتشابه معها في عدة مجالات وذلك ما سنتطرق إليه فيما يلي:

[1] خيضاوي نعيم، المرجع نفسه ، ص 28.
[2] تسبية أعمر،المرجع السابق، ص269.
[3] سورية ديش، المرجع السابق، ص 344.
[4] المرجع نفسه، ص345.
[5] خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص28.

أولا: التمييز بين الجزاء الإداري والعقوبة العقدية

تغليبا للمصلحة العامة على مصلحة الأفراد، فإن العقود الإدارية يعلو فيها الصالح العام على المصلحة الفردية الخاصة، شأنها شأن كل العقود الإدارية الأخرى. والجزاءات التعاقدية لا يتسنى توقيعها إلا على من تربطه بالإدارة علاقة تعاقدية، يكون لها بموجبها معاقبته متى أخل بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها بالعقد الإداري، ومن ثم فهذه المصلحة هي التي تحكم الروابط الناشئة عن العقد الإداري، حيث يترتب عليه:

- التزامات المتعامل الاقتصادي مع الإدارة تخضع للتعديل من جانب الإدارة بإرادتها المنفردة، حيث إن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين لا تطبق على العقود الإدارية[1].

- إن الإدارة هي التي تقدر الخطأ الذي يستوجب الجزاء، ثم إنها هي التي تملك حق توقيع الجزاء بنفسها، على عكس توقيع الجزاء في ظل العقود المدنية، وضرورة اللجوء للقضاء في هذا الشأن فإن الإدارة تملك حق توقيع الجزاءات بنفسها، كقاعدة عامة، دون حاجة للجوء للقضاء حيث ينفرد القضاء بتوقيع الجزاء ومرد ذلك إلى اختلاف طبيعة الجزاءات المدنية عن الجزاءات الإدارية[2].

- علاقة المتعاملين الاقتصاديين في العقود الإدارية لا تستند إلى شروط العقد، طبقا لما يقرره دفتر الشروط فقط، بل كذلك إلى القواعد التنظيمية الخاصة بالمرفق العام، وعليه إذا أخل المتعامل المتعاقد بتنفيذ التزاماته التي تضمنها العقد الإداري، كان للإدارة الحق في توقيع الجزاءات عليه، وتتمثل هذه السلطات في توقيع جزاءات في حالة امتناع المتعاقد مع الإدارة عن أداء التزاماته التعاقدية المتفق عليها في العقد، أو عدم إنجازها في المواعيد المحددة في العقد أو التنازل عن تنفيذ العقد أو جزء منه لشخص آخر (متعامل ثانوي) دون موافقة الإدارة[3]، فالقانون يمنح للإدارة أحقية توقيع الجزاءات الإدارية بإرادتها المنفردة، حالة إخلال المتعامل المتعاقد بالتزاماته؛ بهدف منع ما قد يترتب على هذا الإخلال من اضطرابات اقتصادية أو مالية تلحق بالمرفق العام وتتنوع الجزاءات الإدارية العقدية بين جزاءات مالية، وذات طبيعة ضاغطة، وجزاءات فاسخة[4].

[1] سورية ديش، المرجع السابق، ص 346.
[2] دراجي عبد القادر، سلطة الإدارة في توقيع الجزاءات الإدارية، مجلة الفكر،جامعة الحاج لخضر، الجزائر، العدد 10، ص95.
[3] خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 26.
[4] سورية ديش، المرجع نفسه، ص 347.

وسلطة الإدارة في توقيع الجزاءات في العقود الإدارية لا يهدف إلى العقاب بالقدر الذي يهدف إلى حث المتعاقد على تنفيذ التزاماته في الموعد وبالمواصفات المتفق عليها؛ حفاظا على المال العام، وحماية للمصلحة العامة التي يتطلبها سير المرفق العام بانتظام واطراد، مع إعطاء كافة الضمانات، كالإعذار، وتسبيب القرارات، وحق اللجوء للقضاء، وإجراءات الدفاع[1].

وبناء على ما سبق يمكننا القول بأن العقوبة الإدارية تتسم بصفة العمومية، حيث لا يقتصر توقيعها على فئة تربطها بالإدارة رابطة تعاقدية[2].

ثانيا: التمييز بين الجزاءات الإدارية و العقوبة الجنائية

تشترك الجزاءات الإدارية والجنائية في صفة العمومية حيث توقع كل منهما على من يخالف القانون و اللوائح بوجه عام ، واستنادا إلى هذا التشابه مابين العقوبتين الإدارية والجنائية ، فيما يتعلق باشتراكهما في صفة العمومية، فقد نادي بعض فقهاء القانون الإداري إلى استبدال العقوبة الجنائية بأخرى إدارية، و بالأخص التي يراد منها حماية مصالح اجتماعية واقتصادية لا تستدعي مواجهتها بجزاء جنائي حيث يكفي لحمايتها أن يقرر المشرع لذلك جزاء إداري فقط[3]، لأنه يتلاءم أكثر مع خصوصيات الاقتصاد الحر الذي يقتضي التقليل من ظاهرة الردع الجزائي في مجال المعاملات الاقتصادية عكس ما كان يتميز به نمط الاقتصاد المسير[4].

بالإضافة إلى أن العقاب الإداري يكتسي طابعا تقنيا ومهنيا وأن إثبات الجرائم الاقتصادية يتطلب تحقيقات ميدانية وفحوصات محاسبية ليس بمقدور القاضي الجزائي انجازها بسهولة نظرا لطبيعة التكوين الذي تلقاه والإطار القانوني الذي يحكمه، كما أن العقاب الإداري يأخذ بعين الاعتبار مجال اختصاص سلطات الضبط المختلفة ونوعية الصلاحيات التي منحها إياها المشرع، هذا ما لا يتحقق في العقاب الجزائي الذي يقوم على أساس تجربه عام ومجرد لا يأخذ في الحسبان خصوصيات كل قطاع على حدا[5].

بالنظر إلى كل هذه الاعتبارات وغيرها يمكن الاستنتاج بأن العقاب الإداري يوفر ضمانات أكثر لحسن سير النشاطات الاقتصادية المضبوطة وعلى عكس هذا فإن للعقاب الجزائي تبعات كثيرا

---

[1] خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 26.

[2] سورية ديش، المرجع السابق، ص347.

[3] محمد بن الأخضر، يعقوب بن ساحة، المرجع السابق، ص 175.

[4] غناي رمضان، منافع العقاب الإداري كطريق بديل للعقوبة الجزائية، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، الجزائر، العدد 01، سنة 2017، ص425.

[5] المرجع نفسه، ص 424.

ما تؤدي إلى نتائج غير مرجوة تنعكس سلبا على مختلف عوامل الاقتصاد وعلى مسيري المؤسسات الاقتصادية العمومية بشكل خاص، حيث يضطر المسيرون في الكثير من الأحيان إلى عدم القيام بمبادرات شخصية للارتقاء بمؤسساتهم تفاديا لارتكاب أخطاء مهنية تعرضهم لمتابعات جزائية تنال من حرياتهم الشخصية في نهاية المطاف، هذا التخوف المبرر على أكثر من صعيد، هو من الأسباب التي أدت إلى تقهقر القطاع العام[1].

ثالثا: التمييز بين الجزاءات الإدارية والعقوبة التأديبية

العقوبة التأديبية هي جزاء وظيفي يصيب الموظف الذي تثبت مسؤوليته عن ارتكاب خطأ تأديبي معين بحيث توقع باسم ولمصلحة الطائفة الوظيفية المنتمي إليها وتنفيذها لأهدافها المحددة سلفا[2]،فالعقوبة التأديبية ترتبط ارتباطا كاملا بالوظيفة العامة، حيث ترتبط معها وجودا أو عدما، بمعنى أنه حيثما وجدت الوظيفة العامة، وجدت العقوبة التأديبية، ومرد ذلك أن العقوبة التأديبية لا توقع إلا بمناسبة خطأ تأديبي متعلق بالوظيفة[3].

إن أوجه التقارب بين الجزاءين يتمثل في الغاية، فغاية العقوبة أو الجزاء هو الردع والزجر وإن كانت مفاهيم الردع في الجزاء الإداري أوسع نطاقا كما أنهما يتشابهان من حيث خضوعهما للعديد من المبادئ الدستورية أهمها مبدأ شخصية العقوبة فلا تمس العقوبة سواء كانت جزاءات إدارية أو عقوبة تأديبية إلا الشخص الذي ارتكب الفعل ولا تمتد إلى الأشخاص الآخرين ، ومبدأ عدم رجعية القرار الإداري أو الجزاء الإداري.

وعلى الرغم من أوجه التقارب بين الجزاء الإداري والتأديبي، فإن توقيع العقوبة التأديبية يقتضي وجود رابطة وظيفية بين المخالف والدولة، تخول للإدارة الحق في توقيع العقاب عليه، متى تجاوز مقتضيات واجبه الوظيفي وثبتت مسؤولياته عن ارتكاب جريمة تأديبية[4]، فهي لا تهدد إلا طائفة من الأفراد الذين إما على علاقة تعاقدية أو وظيفية، على عكس الجزاءات الإدارية التي لا تتطلب وجود رابطة قانونية أو تعاقدية بين المخالف والإدارة [5].

---

[1] غناي رمضان، المرجع السابق، ص 426.

[2] باهي هشام، العقوبات التأديبية للموظف العام في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات،جامعة قاصدي مرباح، الجزائر،المجلد05، العدد01، 2013، ص25.

[3] سورية ديش، المرجع السابق، ص345.

[4] باهي هشام، المرجع السابق، ص 25.

[5] سورية ديش، المرجع السابق،ص346.

الفرع الثالث: ضمانات تطبيق الجزاءات الإدارية

إن سلطات الدولة في العصر الحديث قد اتسعت، بحيث منحت لها سلطات أكبر، وذلك لانتظام حياة الأفراد داخل المجتمع، مما يتعين إنشاء الهيئات الإدارية التي تؤدي مختلف النشاطات والخدمات من جهة ، وإعطائها قدرا من الحرية والسلطة التقديرية في تسيير وأداء خدماتها بموجب قوانين محددة، وخوفا من تعدي السلطة الإدارية عل ى حقوق وحريات الأفراد، والخروج عما نص عليه القانون والحدود الممنوحة لها في إطار السلطة التقديرية[1]، فقد أعطى المشرع مجموعة من الضمانات والمبادئ نتناولها فيما يلي:

أولا: مبدأ المشروعية

يستند هذا المبدأ إلى الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والمواطن والذي بمقتضاه لا يمكن لأحد أن يعاقب إلا بمقتضى قانون يجرم ذلك الفعل وصادر قبل ارتكاب تلك الجريمة، إن هذا المبدأ يتمتع إلى جانب ذلك بقيمة دستورية[2]، وتم تكريس هذا المبدأ في الدستور الجزائري لسنة 1996 المعدل بموجب القانون 01/16 لسنة 2016 في المادة 58 منه التي تنص على :" لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم "، وكذلك في المادة 59 منه والتي جاء نصها كما يلي:" لا يتابع أحد ولا يوقف أو يحجز إلا في الحالات المحددة بالقانون وطبقا للأشكال التي نص عليها "[3].

من جهته استهل قانون العقوبات الجزائري مواده بالتنصيص على هذا المبدأ، حيث نصت المادة الأولى من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون15/04 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004 على مايلي:" لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمر بغير قانون. "

إن هذا المبدأ ينطبق على القانون الإداري مثلما ينطبق على القانون الجنائي[4]،حيث يقصد بمبدأ المشروعية الخضوع التام للقانون سواء من جانب الأفراد، أو من جانب الدولة. وهو ما يعبر عنه بخضوع الحاكمين والمحكومين للقانون وسيادة هذا الأخير[5]، وعلو أحكامه وقواعده فوق كل إرادة، سواء إرادة الحاكم أو المحكوم إذ لا يكفي أن يخضع الأفراد وحدهم للقانون في علاقاتهم الخاصة، بل

[1]سورية ديش، المرجع السابق، ص 346.
[2] صلاح الدين بوجلال، المرجع السابق،ص 284.
[3] القانون 01/16 المؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن تعديل دستور 1996، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 7 مارس 2016.
[4]صلاح الدين بوجلال، المرجع نفسه، ص 285.
[5]خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 12.

من الضروري أن تخضع له أيضا السلطات الإدارية على نحو تكون فيه تصرفات هذه الهيئات وأعمالها وعلاقاتها المختلفة متفقة مع أحكام القانون وضمن إطاره ولكفالة التزام الإدارة العامة بالخضوع لأحكام القانون، وعدم مساسها بحقوق الأفراد وحرياتهم. تطلب الأمر أن يعيد إلى القضاء، بوصفه جهة محايدة ومستقلة، بالرقابة على أعمال الإدارة صونا للحقوق، وإعلاء لكلمة القانون، وذلك في ظل مبدأ المشروعية الإدارية الذي يسود الدولة القانونية[1].

وعليه فإن الجزاء الإداري يستلزم لمشروعيته ألا تقدم الإدارة على توقيع عقوبة لم يرد بشأنها نص قانوني والذي يتعين أن تكشف ألفاظه عنها بصورة دقيقة ومحددة، كما تجدر الإشارة إلى أنه يختلف النطاق الذي تخضع فيه الإدارة العامة لأحكام القانون بالمعنى المتقدم، بحسب نوع العمل الذي تجربه، وتبعا للظروف التي تعمل فيها، بما ينعكس سلبا أو إيجابا على مبدأ المشروعية الإدارية، ويؤثر بالتالي على مدى رقابة القضاء على أعمالها[2].

وإذا كان مبدأ المشروعية يحتل مكانة مميزة بكونه أحد أهم مبادئ القانون إطلاقا، فإن تجسيده في أرض الواقع يفرض توافر ثلاثة شروط. وينجم عن تخلف أحدها غياب ما يسمى بمبدأ سيادة القانون، وبالتالي اختفاء معالم ومظاهر الدولة القانونية، وتتمثل هذه الشروط في[3]:

- الأخذ بمبدأ الفصل بين السلطات

- التحديد الواضح لسلطات واختصاصات الإدارة

- وجود رقابة قضائية فعالة.

ثانيا: مبدأ شخصية الجزاء الإداري

يرى أغلبية الفقه الفرنسي بأن شخصية العقوبة تشمل مرحلتي توقيع العقوبة وتنفيذها إذ هما وحدة لا تتجزأ ومنهم الفقيه فيدال ومانيول vidal et magnol وذلك لقولهما :" لكي تكون العقوبة شخصية يجب عدم توقيعها على الأبرياء، وألا يمس ألمها بصورة مباشرة سوى من تشملهم"[4]، وعليه يمكن القول أن مبدأ شخصية العقوبة يعني ألا تصيب هذه الأخيرة غير الجاني التي تثبت مسؤوليته عن الجريمة دون غيره من الناس، فألم العقوبة لا ينال إلا شخص المحكوم عليه شريكا كان أم فاعلا،

[1] سورية ديش، المرجع السابق، ص 348.
[2] سماعين لعبادي، المرجع السابق، ص251.
[3] سورية ديش، المرجع نفسه، ص 348.
[4] خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 182.

وهو لا يتعارض مع مسؤولية الشخص المعنوي عن الأنشطة غير المشروعة التي يرتكبها ممثلوه للقوانين والتنظيمات الإدارية بل والجنائية أيضا[1]، مثلما ورد في قانون العقوبات الجزائري في المواد 18 مكرر إلى 18 مكرر3.

كما أن مبدأ شخصية العقوبة ينطبق على العقوبات الإدارية المفروضة على الأشخاص الطبيعية أي الأفراد، فوفاة الشخص المتابع تؤدي إلى وقف إجراءات المتابعة، وتمنع بالنتيجة فرض عقوبات على ورثة الشخص المتوفى عن أفعال أو مخالفات ارتكبها هذا الأخير[2] .

ثالثا: تناسب الجزاء الإداري مع المخالفة

يقصد بالتناسب توقيع الجزاء الإداري المناسب على المخالف، والذي يجب أن يكون ملائما للمخالفة الإدارية المرتكبة وذلك بأن يخلو من المغالاة في الشدة، أو الإمعان في الرأفة، لأن كلا الجزاءين مجانب للمصلحة العامة[3]،كما يقصد به أيضا الموازنة والتوفيق بين جسامة الجريمة وألم العقوبة (المخالفة المقترفة والجزاء الإداري الموقع) دونما غلو في العقاب أو إسراف في الرأفة من طرف السلطة المختصة بتوقيع الجزاء الإداري [4].

وعليه تخضع أغلب التشريعات لتلك الجزاءات الإدارية المقررة والمطبقة على المخالفين للرقابة القضائية، كما هو الحال في فرنسا، أين يراقب القاضي الإداري مدى تناسب الجزاء الإداري المسلط على المخالف، مع المخالفة الإدارية المرتكبة من قبله، وهذا ما فعلته أيضا المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، كما اعتبرت المحكمة الإدارية العليا في مصر هذا التناسب شرطا لازما لمشروعية الجزاءات الإدارية، بل وأعطت لنفسها إضافة إلى القرار بالجزاء المنسوب والغير متناسب مع المخالفة حق تعديله إلى القدر الذي تراه مناسبا[5] .

مما سبق نشير إلى أن مبدأ التناسب ظهر كأداة لحماية الحريات الأساسية العامة، وتخفيف سلطة الهيئات العامة لضمان حقوق الأفراد واستقلاليتهم وتجنب كل ما قد يمس بجوهر هذه الحقوق

[1]صلاح الدين بوجلال، المرجع السابق، ص 286.
[2] المرجع نفسه، ص 286.
[3] سماعين لعبادي، المرجع السابق، ص253.
[4]خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 202.
[5] سماعين لعبادي، المرجع نفسه، ص 254.

والحريات، كما أنه يعتبر من المبادئ العامة للقانون وقاعدة مستمدة من طبيعة النظام القانوني، إذ لا يحتاج إلى نص قانوني يقرره حتى يكون ملزما[1].

رابعا:مبدأ عدم رجعية القانون

الأصل هو التطبيق الفوري للقانون الجديد وعدم تطبيقه بأثر رجعي كقاعدة عامة إلا إذا كان أصلحا للمتهم ، وفي هذا الصدد نصت المادة 2 من الأمر 66-156 الذي يتضمن قانون العقوبات،المعدل والمتمم على أنه:" لا يسري قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة". فلا يسري بذلك قانون العقوبات إلا على الجرائم المرتكبة منذ دخوله حيز التنفيذ أي من تاريخ صدوره في الجريدة الرسمية إلا على ما كان منه أقل شدة، كما أن مبدأ عدم الرجعية لا يرتبط فقط بالعقوبات التي تطبقها المحاكم الجنائية، ولكنه يمتد إلى أي جزاء ذا طبيعة عقابية حتى لو ترك المشرع سلطة إصدار الجزاء إلى هيئة غير قضائية ، مثلما استقر عليه القضاء الإداري في فرنسا[2].

المطلب الثاني: أنواع العقوبات الإدارية المطبقة على المرقي العقاري

حدد المشرع في نص المادة 64 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أنواع العقوبات الإدارية المطبقة على المرقي العقاري، وهي السحب المؤقت للاعتماد، السحب النهائي للاعتماد، وكذا السحب التلقائي للاعتماد نتناولها فيما يلي:

الفرع الأول: الوقف المؤقت للاعتماد

حدد المشرع في المادة 64 من القانون رقم 11-04 الحالات التي يكون فيها سحب الاعتماد من المرقي العقاري مؤقتا، وذلك لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر، وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن المشرع قد استعمل في النص الفرنسي مصطلح الوقف المؤقت للاعتماد، وهذا المصطلح يتماشى أكثر مع طبيعة العقوبة كونها محددة بمدة معينة[3]، ونتناول فيما يلي حالات الوقف الموقف للاعتماد.

أولا: تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزامه اتجاه المقتنين.

اعتمد المشرع لتطبيق عقوبة السحب المؤقت للاعتماد في هذه الحالة على معيار تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين، غير أنه لم يبين المقصود

[1] خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 202.
[2] صلاح الدين بوجلال، المرجع السابق، ص 285.
[3] تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 04/11،مجلة الدراسات القانونية ،جامعة يحى فارس،الجزائر، المجلد07،العدد 02، 2021، ص 581.

بالتنفيذ الجزئي، غير أنه بمقارنة هذه الحالة بحالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه، والتي يترتب عليها السحب النهائي للاعتماد، نستنتج أن الالتزامات المقصودة في هذا الصدد هي الالتزامات المترتبة على المرقي العقاري اتجاه المقتنين المنصوص عليها في القانون رقم 11-04، عدم تسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني عند إبرام عقد البيع على التصاميم أو عدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزامه بإبرام العقد النهائي، المترتب عند عقد حفظ الحق[1].

ثانيا: عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.

طبقا لنص المادة 47 من القانون رقم 11-04 فإنه يجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم له و في هذا الصدد يجب عليه القيام بما يلي:

1-الوفاء في كل الحالات بالتزاماته

سواء التزاماته اتجاه المقتنين والمترتبة إما على عقد البيع على التصاميم أو عقد الحفظ، أو اتجاه شركائه المتدخلين في المشروع العقاري كالمقاولين والمهندسين المعماريين.

2 - عدم قبول أي دفع و أي تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة

ففي إطار عقد البيع على التصاميم لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع العقد أو قبل تاريخ استحقاق الدين[2]، كما لا يمكن للمرقي العقاري في إطار عقد حفظ الحق أن يقبل دفع مبلغ التسبيق قبل إبرام العقد، وهو ما نصت عليه كذلك المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[3]: (يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطه، بعدم الاستلام من المقتنين، أي دفع أو دفع جزئي و/أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج من إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز، كما نصت عليه أحكام القانون رقم 11-04 ...).

---

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 581.

[2] المادة 1/42 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3] الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

3- عدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال،بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني ،والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.

وهو ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم التنفيذي الإعلام ولا سيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء).

4 - السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات،قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

وذلك مثل البيانات والمعلومات الواردة في رخصة البناء والوثائق التي تثبت حقوقه على الوعاء العقاري للمشروع، وكذا المعلومات الواردة في السجل التجاري وشهادة الاعتماد وكذا شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقارين.

ثالثا- تقصير المرقي العقاري في التزاماته المحددة بموجب أحكام القانون رقم 04/11 ونصوصه التطبيقية.

والالتزامات المقصودة في هذه الحالة هي الالتزامات التي فرضها المشرع بموجب القانون رقم 11-04 في إطار تنظيم ممارسة مهنة المرقي العقاري[1]، حيث يتعين على صاحب الاعتماد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين خلال أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ توقيع الاعتماد[2]، ومن أجل ذلك يقوم صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري كما ذكرنا سابقا موافاة الولي بمجموعة من الوثائق، وذلك للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويترتب قانونا على عدم مراعاة هذه الشكليات تطبيق عقوبة السحب المؤقت الاعتماد بموجب المادة 64 من القانون رقم 11-04[3].

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 583.

[2] المادة 2 من القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

[3] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

كما يجب على المرقي العقاري الانتساب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[1]، حيث يخضع انتساب المرقي العقاري المعتمد والمسجل مسبقا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين للصندوق إلى إيداع ملف الانتساب الذي يحدد محتواه النظام الداخلي للصندوق[2]، ويؤدي عدم انتساب المرقي العقاري خلال أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ حصوله على الاعتماد،إلى الوقف المؤقت للاعتماد، وذلك بموجب المادة 64 من القانون رقم 11-04 الاعتماد[3].

كما يتعين على المرقي العقاري بعنوان الانتساب إلى صندوق الضمان التوقيع على النظام الداخلي للصندوق ودفع الاشتراكات المنصوص عليها في هذا النظام، وهي حق الانضمام الذي يدفع مرة واحدة عند الانتساب، واشتراكات سنوية[4]،والتي تدفع خلال الفصل الأول من السنة المالية المعينة[5]،ويؤدي عدم دفع المرقي العقاري للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق، إلى الوقف المؤقت للاعتماد بموجب المادة 64 من القانون رقم 11-04، وذلك بعد إعذارين يرسلان إليه كل خمسة عشر (15) يوما ولم يتم الرد عليهما[6].

الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد

رتب المشرع عقوبة السحب النهائي للاعتماد إما بسبب عدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته رغم تعرضه لعقوبة الوقف المؤقت للاعتماد،فيتحول في هذه الحالة إلى سحب نهائي، وإما بالنظر إلى خطورة المخالفات المرتكبة[7]، وطبقا لنص المادة 64 من القانون رقم 11-04 يكون سحب الاعتماد نهائيا في الحالات الآتية :

أولا: عدم استفاء المرقي العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد

من أجل الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، يجب أن تتوفر في طالب الاعتماد مجموعة من الشروط، نص عليها المشرع بصفة عامة في القانون رقم 11-04،ثم حددها

[1] المادة 55 من القانون 04/118 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
[3] المادة 1/4 من المرسوم نفسه.
[4] المادة 5 من المرسوم نفسه.
[5] المادة 7 من المرسوم نفسه.
[6] المادة 1/8 من المرسوم نفسه.
[7] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 584.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والتي سبق التطرق إليها.

لكن بعد الحصول على الاعتماد قد يقع المرقي العقاري إذا كان الشخص طبيعيا، والمالك أو الملاك إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا، تحت طائلة أحد موانع ممارسة المهنة التي نصت عليها المادة20 من القانون رقم 11-04 التي تنص على: (لا يمكن أن يكون 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 و استعمال المرور 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 و اليمين الكاذبة والغش الضريبي،

- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

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

غير أن المشرع قد استثنى حالة تعرض المرقي العقاري لعقوبات بسبب الغش الضريبي، من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي للاعتماد، حيث يخضع المرقي العقاري في هذه الحالة لعقوبة السحب التلقائي[1].

ثانيا: في حالة تجاهل المرقي العقاري عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة،الالتزامات الملقاة على عاتقه

رتب المشرع على تقصير المرقي العقاري في التزاماته المحددة بموجب القانون رقم11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ونصوصه التطبيقية،عقوبة السحب المؤقت

[1] المادة 64 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة(6) أشهر[1]،كما سبق الذكر، حيث تعتبر مدة الوقف المؤقت للاعتماد كأجل يمنح المرقي العقاري من أجل تنفيذ التزاماته، وفي حالة عدم تنفيذها رغم منحه أجلا إضافيا يعتبر قد تجاهل وعند قصد تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه، فتطبق عليه في هذه الحالة عقوبة السحب النهائي للاعتماد[2].

ففي حالة الوقف المؤقت للاعتماد، بسبب عدم انتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقاريّة، يمنح أجلا إضافيا مدته ثلاثة (3) أشهر لتنفيذ التزامه، وفي حالة عدم تسوية المرقي العقاري لوضعيه لدى صندوق الضمان خلال هذه المدة، يتحول الوقف المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي[3].

ونفس الحكم نص عليه المشرع، في حالة الوقف المؤقت للاعتماد بسبب عدم دفع المرقي العقاري للاشتراكات السنوية المستحقّة لصندوق الضمان، حيث يمنح أجلا إضافيا مدته ثلاثة (3) أشهر كذاك، وفي حالة عدم تسوية المرقي لوضعيه أمام الصندوق، خلال هذه المدة، يتحول الوقف المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي[4]، لكن بما أن الالتزام بدفع الاشتراكات السنوية يتم تنفيذه بشكل دوري خلال الفصل الأول من كل سنة مالية[5]، فإن إخلال المرقي العقاري بتنفيذ هذا الالتزام بشكل متكرر، قد يؤدي إلى السحب النهائي للاعتماد مباشرة[6].

ثالثا:إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد:

حيث يجب على المرقي العقاري،قبل إنهاء نشاطه إخطار السلطة المختصة التي سلمته الاعتماد،وهي الوزير المكلف بالسكن سابقا والوالي حاليا،وذلك من أجل التأكد من إتمام المرقي العقاري لمبادئه،وتنفيذ كل الالتزامات المترتبة عليه اتجاه المقتنين في عقد البيع على التصاميم[7].

[1] المادة 64 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 584.
[3] المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
[4] المادة 2/8 من نفس المرسوم.
[5] المادة 7 من نفس المرسوم.
[6] تواتي سهيلة، المرجع نفسه، ص 584.
[7] المرجع نفسه، ص 585.

رابعا :إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والقانون وشركائه

من خلال مقارنة هذه الحالة، بحالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين السالفة الذكر،والتي يترتب عليها الوقف المؤقت للاعتماد،نستنتج أن المشرع قد قصد في هذه الحالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الكلي لالتزاماته، تجاه الدولة والمقتنين وشركائه[1]، والمقصود بشركاء المرقي العقاري المتدخلين في نشاط الترقية العقارية من مهندسين معماريين ومقاولين وغيرهم من المتدخلين[2].

وللتمييز بين الحالتين، استعمل المشرع في هذه الحالة مصطلح "الاتفاق"، وعليه فإن السحب النهائي للاعتماد، يترتب على إخلال المرقي العقاري بالالتزامات المحددة بموجب الاتفاق، سواء علاقته بالمتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري (المقاول، والمهندس المعماري) والتي مصدرها عقد المقاولة، أو في علاقته مع الدولة، والتي مصدرها دفاتر الشروط، التي يلتزم المرقي العقاري باحترامها[3].

ويكمن دور الدولة في إطار نشاط الترقية العقارية في تدعيم المشاريع العقارية ذات الطابع الاجتماعي، سواء بطريقة مباشرة عن طريق منح مساعدة مالية مباشرة للمستفيدين في إطار السكنات المدعمة من طرف الدولة، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق تخفيض سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما في إطار الترقية العقارية التجارية فيكمن دور الدولة في تشجيع المرقين العقاريين للاستثمار في هذا القطاع عن طريق منحهم مجموعة من التحفيزات من بينها الحصول على الوعاء العقاري عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة[4].

حيث نص المشرع في بند" فسخ العقد" من دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين عقاريين، لأراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة[5]، على ما يلي: (إذا لم يحترم المشتري (المرقي العقاري) بنود دفتر الشروط هذا، وبعد توجيه إعذارين له برسالة موصى بها مع إشعار بالاستلام من

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 586.
[2] إيمان بوسته، المرجع السابق، ص91.
[3] تواتي سهيلة، المرجع نفسه، ص 586.
[4] بوسته إيمان، المرجع نفسه، ص 207.
[5] الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 14 سبتمبر سنة 2011.

طرف المدير الولائي المكلف بالسكن دون جدوى، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا برفع دعوى قضائية، بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن، تهدف إلى إسقاط الحقوق العينية العقاريّة عن المرقي العقاري المخل بالتزاماته، وحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محله، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014 والمذكور أعلاه)[1].

كما نص المشرع في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015،الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري[2]، على: (عندما يعلن إخلال المرقي صاحب الحقوق العينية الناتجة عن امتياز السكنات والمحلات والتي ينجزها الذي اختار البيع على التصاميم بالتزاماته، يمكن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، أن يحل محله طبقا التشريع والتنظيم المعمول بهما، قصد مواصلة إتمام المشروع).

الفرع الثالث: عقوبة السحب التلقائي للاعتماد

السحب التلقائي للاعتماد هو كذلك سحب نهائي، ويرجع سبب تمييز المشرع بين النوعين، إلى أن السحب التلقائي للاعتماد يكون بقوة القانون بمجرد تحقق السبب، أي دون حاجة للقيام بإجراءات سحب الاعتماد التي نتناولها لاحقا، ويرجع ذلك إما لطبيعة الاعتماد في حد ذاته، أو طبيعة المخالفة[3]، وطبعا لنص المادة 64 من القانون رقم11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يكون سحب الاعتماد تلقائيا في الحالات الآتية:

أولا: وفاة المرقي العقاري أو إذا كان موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته

ويرجع سبب السحب التلقائي في هذه الحالة إلى طبيعة الاعتماد، حيث يعتبر اعتماد المرقي العقاري شخصي أي أنه لا ينتقل إلى الغير، سواء عن طريق إبرام تصرف قانوني كالإيجار مثلا في حالة عدم قدرة المرقي العقاري على ممارسة نشاطه، أو عن طريق الميراث في حالة وفاته، وذلك لأنه يمنح بناء على توفر شروط معينة في طالب الاعتماد كما سبق التطرق إليه، وهو ما نصت عليه

[1] المعدل بموجب المادة 08 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 03 أكتوبر سنة 2018.

[2] الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 4 نوفمبر سنة 2015.

[3] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 587.

المادة13من المرسوم التنفيذي رقم 12-84،الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين: (اعتماد المرقي العقاري شخصي وقابل الإلغاء. ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله).

وهذا الحكم تطبيق للقواعد العامة، فالأصل في القرارات الإدارية الفردية أنها قرارات شخصية يرتبط مصيرها بمصير الشخص المستفيد (المرقي العقاري)، فإذا ما توفي فالأصل أن ينقضي أثر القرار الإداري بوفاته ولا يتعدي أثره إلى ورثته، وهذه نتيجة طبيعية للرخص التي تمنح لأسباب شخصية، حيث يكون الشخص المرخص له محل اعتبار[1]، لذلك لا يمكن أن نعتبر في هذه الحالة سحب الاعتماد كعقوبة لانتفاء الخطأ في جانب المرقي العقاري[2].

ثانيا: إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الغش الضريبي بل اكتفى بذكر بعض الطرق الاحتيالية والتدليسية التي يعتمدها المكلف للتهرب من الضريبة،فالغش الضريبي هو مخالفة نصوص القانون الجبائي باستعمال طرق تدليسية من أجل التخلص من الضريبة سواء بشكل جزئي أو كلي، وللغش الضريبي آثاره سلبية على الاقتصاد حيث يؤدي إلى نقص المنافسة بسبب وجود المؤسسات المتهربة من دفع الضرائب في مركز أحسن من تلك الملتزمة بدفعها، كما يؤدي التهربمن دفع الضرائب إلى نقص إيرادات الخزينة العمومية مما يحد من قدرة الدولة على إنجاز مشاريع التنموية[3].

وقد استثنى المشرع هذه الحالة من نطاق تطبيق الحالة من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي، كما هو الحال بالنسبة لباقي المخالفات المحددة في المادة 20من القانون رقم11-04 كما سبق الذكر، ويرجع السبب في ذلك أن الغش الضريبي له علاقة مباشرة بممارسة مهنة المرقي العقاري، أما باقي المخالفات فقد لا تكون لها علاقة مباشرة.[4]

[1] عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، 2007، ص 311.

[2] مسكر سهام ،المرجع السابق ،ص422.

[3] طاهر شاوش فاطمة، الغش الضريبي، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 4، جامعة الجلفة، الجزائر، سنة 2019، ص 284.

[4] سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص587.

ثالثا:إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية

وهذه الحالة خاصة بالمرقي العقاري كشخص معنوي (الشركات التجارية)، حيث يكون هذا الأخير موضوع تصفية قضائية، في حالة انحلال الشركة لأي سبب من الأسباب[1]، وقد نص المشرع في القانون رقم 11-04 الأسباب الخاصة لانحلال المرقي العقاري كشخص معنوي، حيث نصت المادة 22 منه على: (لا يمكن المرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها)[2]، وهو ما نصت عليه كذلك المادة 26 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[3]: (يجب على المرقي العقاري عدم التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب وعدم إدخال أي تعديل في الشكل، أو التسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسته نشاطاته، أو تغيير المسير، بدون ترخيص مسبق.

وبهذه الصفة، فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة إزاء الدولة وكذا المقتنين المستقبليين، فيما يتعلق باستعمال الاعتماد الممنوح له).

المبحث الثاني: إجراءات وآثار سحب الاعتماد

من أجل ضمان مشروعية القرار الإداري المتضمن سحب الاعتماد من المرقي العقاري، لابد من حيث إتباع مجموعة من الإجراءات التي تضمن للمرقي العقاري عدم لجوء الإدارة إلى سحب الاعتماد منه إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون رقم 11-04، وذلك نظرا لخطورة الآثار المترتبة على سحب الاعتماد سواء بالنسبة للمرقي العقاري أو بالنسبة للمقتنين، وعليه سنتناول في المطلب الأول إجراءات سحب الاعتماد، وفي المطلب الثاني آثار سحب الاعتماد.

[1]المادة 766 من القانون التجاري.

[2]المادة 20 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3] الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

المطلب الأول: إجراءات سحب الاعتماد

تتمثل إجراءات سحب الاعتماد في إجراء معاينة المخالفات نتناوله في الفرع الأول، ثم إجراء دراسة القرار من طرف اللجنة المختصة نتناوله في الفرع الثاني، وأخيرا صدور قرار سحب الاعتماد نتناوله في الفرع الثالث.

الفرع الأول: معاينة المخالفات

سنتناول في هذا الفرع أولا الأشخاص المؤهلين بمعاينة المخالفات، وثانيا تحرير محضر معاينة المخالفات.

أولا: الأشخاص المؤهلون لمعاينة المخالفات

تنص المادة 66 من القانون رقم 11-04 على: (زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون).

وعليه يتم معاينة المخالفات في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية، ولقد حددت المادة 15 من الأمر 66-155 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، الأشخاص الذين يتمتعون بصفة ضابط الشرطة القضائية وهم[1]:

-رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

-ضباط الدرك الوطني،

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني،

- ذو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (03) سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة،

[1] المعدلة بموجب المادة 4 من الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2015، الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015.

-الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث (03) سنوات على الأقل بهذه الصفة والذي تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

-ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل .

كما يقوم بمعاينة المخالفات المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن[1]، والذين تم تحديدهم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 13 ديسمبر سنة 2016، الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفية تعيينهم[2]، حيث جاء في المادة 02 منه ما يلي: (يعين الأعوان المؤهلون لمعاينة مخالفات أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، من بين المستخدمين الممارسين بالإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن والعمران ومصالحها الخارجية و/أو مستخدمي التأطير التابعين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ولاسيما منهم:

- المتصرفون الرئيسيون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية).
- المتصرفون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية) الممارسون منذ أكثر من ثلاث (3) سنوات،
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (الهندسة المدنية والبناء)،
- المهندسون المعماريين الرئيسيون والمهندسون الرئيسيون (الهندسة المدنية والبناء).
- المهندسون المعماريين و مهندسو الدولة (الهندسة المدنية والبناء) الممارسون منذ أكثر من ثلاثة (03) سنوات،
- التقنيون السامون (العمران وإدارة الأشغال) الممارسون منذ أكثر من خمس(5) سنوات.

حيث تحدد القائمة الاسمية للأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد،وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن بالنسبة إلى الأعوان التابعين للإدارة المركزية

[1] المادة 66 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[2] الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2016.

للوزارة المكلفة بالسكن ،وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ،وبموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بالنسبة للأعوان التابعين للمصالح الخارجية[1].

ثانيا: تحرير محضر معاينة المخالفات

في حالة وجود مخالفة تترتب عليها العقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يتم تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها [2]، ويوقع عليه العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة[3].

لكن لا يوجد ما يدل على ارتباط هذه الإجراءات بالعقوبات الإدارية، فقد نص عليها المشرع في الفرع الثاني "معاينة المخالفات" من الفصل السادس "العقوبات"، وهو فرع منفصل عن الفرع الأول المتعلق بالعقوبات الإدارية، والفرع الثالث المتعلق بالعقوبات الجزائية، بالإضافة إلى ذلك لم ينص المشرع في هذا الفرع على آليات معاينة المخالفات، والتي يمكن أن تكون عن طريق تقديم شكاوى من طرف المقتنين والمقاولين إلى الهيئات المركزية (الوزير المكلف بالسكن، المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية)، أو إلى الهيئات اللامركزية ممثلة في الوالي المختص إقليميا[4].

كما لم ينص المشرع على وجوب إرسال نتائج معاينة المخالفات إلى الوزير المكلف بالسكن وذلك من أجل المباشرة في إجراءات عقوبة سحب الاعتماد، مما يعني أن هذا الفرع متعلق بالعقوبات الجزائية فقط[5].

---

[1] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 16-323 الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفيات تعيينهم .

[2] المادة 67 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3] المادة 68 من نفس القانون.

[4] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 590.

[5] مسكر سهام، المرجع السابق، ص 420.

الفرع الثاني: دراسة القرار من طرف اللجنة المختصة

سنتناول في هذا الفرع أولا دراسة قرار سحب الاعتماد من طرف اللجنة المختصة قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84، وثانيا بعد تعديله.

أولا: دراسة قرار سحب الاعتماد قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84

تنص المادة 3-2/65 من القانون رقم 11-04 على : (تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم).

فقبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، كانت لجنة اعتماد المرقيين العقاريين تتكفل بدراسة كل قرار سحب للاعتماد الذي يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء الرأي في ذلك[1]، حيث يكون رأي اللجنة حسب إحدى الصيغتين، إما القبول أو الرفض المعلل[2].

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى وجود تداخل بين مهام اللجنة ومهام المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري،حيث يتولى هذا المجلس السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري،وكذا إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية[3]، غير أن المشرع لم يبين الآليات المتاحة للمجلس من أجل السهر على احترام قواعد ممارسة مهنة المرقي العقاري،ولا التدابير المتخذة في حالة الإخلال بها والتي رتب عليها المشرع عقوبة سحب الاعتماد[4]،وحتى بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19نوفمبر 2013،الذي

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
[2] المادة 21 من نفس المرسوم.
[3] المادة 24 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
[4] بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 81.

يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره[1]،لم يتطرق المشرع إلى آليات تنفيذ مهام المجلس،لذا يتعين عليه توضيح ذلك من أجل تفعيل دوره في تنظيم مهنة المرقي العقاري[2].

ثانيا: دراسة قرار سحب الاعتماد قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84

بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 تم تحويل صلاحية دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوالي وإبداء الرأي فيه، إلى اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين[3]، الأمر الذي يطرح إشكالا حول الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات كونهم تابعين للإدارة المركزية[4].

كما أصبح هناك تعارض بين نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، ونص المادة 2/65 من القانون رقم 11- 04 والتي توكل مهمة دراسة الملفات المتعلقة بسحب الاعتماد، إلى اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، لذا يتوجب على المشرع إلغاء المادة 65، وإصدار نص تنظيمي ينظم كل الإجراءات المتعلقة بالعقوبات الإدارية[5].

الفرع الثالث:صدور قرار سحب الاعتماد

بناء على رأي اللجنة المختصة يصدر الوزير المكلف بالسكن سابقا والوالي حاليا قرار سحب الاعتماد من المرقي العقاري المعني، وفي هذه الحالة يمكنه الطعن في هذا القرار طبقا لنص المادة 1/65 من القانون 11-04 التي تنص على: (دون المساس بطرق الطعن الأخرى كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها، موضوع طعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران).

وبناء على هذا النص يمكن للمرقي العقاري الطعن في قرار سحب الاعتماد إما عن طريق رفع دعوى إلغاء طبقا للقواعد العامة، وإما عن طريق إيداع طعن لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران (تظلم)، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

---

[1] الجريدة الرسمية، العدد 61، المؤرخة في 08 ديسمبر سنة 2013.
[2] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص591.
[3] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.
[4] تواتي سهيلة، المرجع نفسه، ص 591.
[5] المرجع نفسه، ص591.

أولا: الطعن في قرار سحب الاعتماد عن طريق دعوى الإلغاء

يمكن للمرقي العقاري الذي صدر قرار سحب اعتماده من طرف الوزير المكلف بالسكن الطعن في هذا القرار عن طريق رفع دعوى إلغاء أمام مجلس الدولة، كون هذا القرار صادر عن الإدارة المركزية،وذلك طبقا لنص المادة 901/ من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، التي تنص على :(يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة ،بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية).

أما بالنسبة لقرارات سحب الاعتماد صادرة من طرف الوالي،فإن رفع دعوى الإلغاء من طرف المرقي العقاري،يكون أمام المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 801 من نفس القانون التي تنص على:(تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في :

1- دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن : -الولاية والمصالح الغير ممركزة للدولة على مستوى الولاية ...).

ثانيا: الطعن في قرار سحب الاعتماد عن طريق التظلم

يمكن للمرقي العقاري المعني إيداع طعن في قرار سحب الاعتماد لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران، حيث يعرضه هذا الأخير على اللجنة الوزارية لاعتماد المرقين العقاريين، لدراسته وإبداء الرأي فيه[2]، وهو ما يعرف بالتظلم الولائي والذي يقدمه الشخص المعني أمام الجهة الإدارية التي صدر عنها القرار الإداري، يبين فيه الخطأ الذي تم ارتكابه من طرفها، وذلك بغية فحصه وإعادة النظر فيه[3]، حيث يجب تقديم التظلم في هذه الحالة خلال أجل أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المرقي العقاري بقرار سحب الاعتماد[4].

ويعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها (الوزير المكلف بالسكن) خلال أجل شهرين (02) ابتداء من تاريخ تبليغ التظلم بمثابة قرار بالرفض، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من أجل شهرين (02) لتقديم طعن قضائي ابتداء من تاريخ انتهاء أجل الشهرين (02) من تاريخ تبليغ التظلم،

[1] الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.

[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

[3] خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 54.

[4] المادة 1/830 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما في حالة رد الجهة الإدارة خلال الأجل الممنوح لها، فيبدأ سريان أجل الشهرين (02) من تاريخ تبليغ الرفض[1].

غير أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243، طرح عدة تساؤلات فيما يتعلق بالطعن في قرار سحب الاعتماد، حيث أصبحنا أمام احتمالين:

- أن الطعن في قرار سحب الاعتماد يكون أمام الوزير المكلف بالسكن، وهو ما يعرف بالتظلم الرئاسي، وهو التظلم الذي يقدمه الشخص المعني إلى الرئيس الإداري للجهة الإدارية مصدرة القرار، وذلك للمطالبة بتعديل أو سحب أو إلغاء القرار[2].

- أن الطعن في قرار سحب الاعتماد يكون أمام الوالي، وفي هذه الحالة لابد من تعديل نص المادة 65 من القانون رقم 11-04، وكذا المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، لأن المشرع بعد تعديلها بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، قام بتحويل صلاحية دراسة طلبات الاعتماد، وكذا دراسة قرارات سحب الاعتماد إلى اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين التي تنشأ لدى الوالي، دون صلاحية دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن، المرقين العقاريين تطبيقا لأحكام المادة 65 من القانون رقم 11-04 وإبداء الرأي فيها، أي أن هذا التعديل جعلنا أمام فراغ قانوني فيما يتعلق باللجنة المختصة بدراسة الطعون المقدمة في قرارات سحب الاعتماد.

المطلب الثاني: آثار سحب الاعتماد

يرتب قرار سحب الاعتماد آثار مهمة بالنسبة للمرقي العقاري وكذا بالنسبة للمقتنين المرتبطين بواسطة عقود البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وعليه سنتناول في الفرع الأول آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمرقي العقاري، وفي الفرع الثاني آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين.

[1] المادة 830/2-3-4 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2] خيضاوي نعيم، المرجع السابق، ص 55.

الفرع الأول: آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمرقي العقاري

يترتب على قرار سحب الاعتماد عدة آثار تختلف خطورتها حسب درجة العقوبة الإدارية المطبقة على المرقي العقاري، وعليه سنتناول في هذا الفرع أولا آثار عقوبة الوقف المؤقت الاعتماد بالنسبة للمرقي العقاري، وثانيا آثار السحب النهائي للاعتماد بالنسبة للمرقي العقاري.

أولا:حالة الوقف المؤقت

يؤدي الوقف المؤقت للاعتماد، إلى تعليق ممارسة مهنة المرقي العقاري لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، وبالإضافة إلى ذلك يحرم المرقي العقاري في هذه الحالة، من الامتيازات الممنوحة في إطار مشاريع الترقية العقارية المدعمة، حيث جاء في بند " انتقاء المرقين العقاريين" من الدليل المنهجي الملحق بالتعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فبراير سنة 2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقوية المدعمة ما يلي: (تلغى تلقائيا ترشحات المرقين العقاريين الذين أخلو بالتزاماتهم التنظيمية في إطار ممارسة المهنة).

ثانيا: حالة السحب النهائي

يترتب عن السحب النهائي للاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، طبقا لنص المادة 2/58 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: (يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان)، غير أن المشرع لم يبين نوع سحب الاعتماد (السحب المؤقت أو النهائي)، غير أنه لا يعقل أن يرتب المشرع الشطب من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية على عقوبة السحب المؤقت للاعتماد، وهو ما يؤكد أن المشرع قد أخطأ في ترجمة نص المادة 64 من القانون 11-04، وأن الترجمة الصحيحة لعبارة "la suspension provisoire de l'agrément" الواردة في النص الفرنسي هي الوقف المؤقت للاعتماد، وليست السحب المؤقت، وبناء عليه يترتب الشطب من صندوق الضمان في حالة سحب الاعتماد النهائي أو التلقائي، ولا يعني هذا الإجراء حالة الوقف المؤقت للاعتماد[1].

كما يترتب كذلك على السحب النهائي للاعتماد، شطب المرقي العقاري من السجل التجاري طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 غشت سنة 2015، الذي

[1] علي سنوسي، مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق وجزاءات إخلال المرقي العقاري بالتزاماته –دراسة تطبيقية على ضوء القانون 11-04-، مجلة التعمير والبناء،جامعة ابن خلدون، الجزائر، العدد02، 2019، ص102.

يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري[1]، بالإضافة إلى شطبه من الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

بالإضافة إلى ذلك لا يمكن للمرقي العقاري الذي تعرض لعقوبة السحب النهائي للاعتماد، الحصول على الاعتماد لممارسة هذه المهنة مرة أخرى، حيث أنه من بين حالات رفض طلب الاعتماد نجد حالة ما إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية[2].

الفرع الثاني : آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين

يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري نهائيا توقف إنجاز المشروع العقاري، الذي قام بإبرام عقود البيع في إطاره، مما يؤثر على حقوق المقتنين بطريقة مباشرة، لذا سنتناول في هذا الفرع أولا آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين في إطار عقد البيع على التصاميم، وثانيا آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين في إطار عقد حفظ الحق

أولا: آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين في إطار عقد البيع على التصاميم

من أجل ضمان حقوق المقتنين في إطار عقد البيع على التصاميم في حالة توقف المشروع العقاري بسبب سحب الاعتماد من المرقي العقاري أو لأي سبب آخر ألزم المشرع المرقي العقاري باكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بموجب المادة 54 من القانون رقم 11-04 التي تنص على: (زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضما ما يأتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام المكتتبون في شكل تسبيقات،

- إتمام الأشغال،

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية).

[1] الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 9 سبتمبر سنة 2015.

[2] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ولقد قام المشرع بموجب هذا النص بتوسيع نطاق ضمان الترقية العقارية وذلك مقارنة بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث أصبح يشمل بالإضافة إلى ضمان استرداد الأقساط المدفوعة ضمان إتمام أشغال الإنجاز، وذلك في حالة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته، ويعتبر المرقي العقاري مخلا بالتزاماته في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما[1]، سواء طرق الطعن العامة طبقا لأحكام القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو طرق الطعن الخاصة طبقا للقانون رقم 11-04 ونصوصه التطبيقية والتي سبق التطرق إليها.

حيث يبلغ قرار سحب الاعتماد إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من طرف السلطة المختصة، بعد نفاذ طرق وآجال الطعون، وذلك خلال الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي القرار، وفي هذه الحالة يتعين على الصندوق إعلام جميع مقتني الأملاك العقارية المعنيين خلال الثلاثين (30) يوما الموالية[2].

وذلك تمهيدا لتدخل صندوق الضمان لتنفيذ ضمان الترقية العقارية، سواء عن طريق ضمان التعويض وذلك بالنسبة للبنايات التي لم يتم إنجاز أساساتها[3]، ويقصد بضمان التعويض التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي العقاري المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم[4]، ويترتب على تنفيذ الصندوق لضمان التعويض تخلي المقتنين عن حقوقهم المتعلقة بالملك العقاري لفائدة الصندوق[5].

أو عن طريق ضمان إتمام الإنجاز بالنسبة للبنايات التي تم إنجاز أساساتها على الأقل،وذلك طبقا لأحكام المادة 57 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على: (يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنايات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة). ويقصد بضمان إتمام الإنجاز التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014.

[2] المادة 5 من نفس المرسوم.

[3] المادة 3/6 من نفس المرسوم.

[4] المادة 7 من نفس المرسوم.

[5] المادة 8 من نفس المرسوم.

البنايات أو أجزاء من البنايات التي كانت موضوع عقود البيع على التصاميم، على حساب المرقي العقاري المخل بالتزاماته وبدلا عنه، وذلك في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون[1].

ويتم تنفيذ ضمان إتمام الإنجاز طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، التي تنص على: (يمكن الصندوق قصد إتمام إنجاز الأشغال أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم، كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية وأن يسخر كل الوسائل الضرورية، على الخصوص من أجل:

- إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق و/أو المرقي العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية.

- تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال

- العمل على استبدال المرقي المخل بالتزاماته بالمرقي الملتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين ،

- المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقي العقاري المخل بالتزاماته عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقي والتكاليف الناجمة عن استئناف المشروع.

حيث يقوم صندوق الضمان بصفته نائبا قانونيا عن المقتنين في عقد البيع على التصاميم بمتابعة عمليات إتمام إنجاز البنايات عن طريق القيام بكل الأعمال اللازمة لذلك، منها أعمال إدارية حيث يقوم صندوق الضمان بتكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة أشغال البناء، وتقنية من خلال إعداد تقييم تقني يوضح مدى تقدم أشغال البناء من جهة، والدفعات التي قام المفتتين بتسديدها للمرقي العقاري المخل بالتزاماته من جهة أخرى، من أجل معرفة مدى توافق الأشغال المنجزة مع الأقساط المدفوعة، لتحديد مبلغ الضمان الذي يلتزم به الصندوق بصفته مؤمنا، وكذا تحديد الأقساط المتبقية التي يلتزم المقتنين يدفعها لصندوق الضمان أو إلى المرقي العقاري المكلف باستئناف الأشغال بالإضافة إلى بأعمال مالية وقضائية تهدف إلى تحصيل المبالغ المالية الإضافية، التي تسبب فيها

[1] المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك

المرقي العقاري المخل بالتزاماته، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقي والتكاليف الإضافية الناجمة عن استئناف المشروع[1].

ثانيا: آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين في إطار عقد حفظ الحق

إذا كان المرقي العقاري المخل بالتزاماته مرتبط بعقود حفظ الحق، وتم سحب اعتماده، فيترتب على ذلك استرجاع صاحب حفظ الحق لمبلغ التسبيق، الذي قام بدفعه في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لصالح المرقي العقاري وذلك طبقا للمادة 2/27 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على:(يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون).

فمبلغ التسبيق يدفع لصالح المرقي العقاري غير أنه لا يستفيد منه إلا بعد إبرام عقد البيع النهائي الذي يترتب عليه تحرير التسبيق كما جاء في نموذج عقد حفظ الحق[2]، وبالإضافة إلى ذلك فإن صاحب حفظ الحق لا يمكنه التصرف في هذا المبلغ كما يكون غير قابل للحجز ولا للتنازل رغم أن المشرع لم ينص على ذلك في القانون رقم 11-04 كما نص عليه في المادة 2/35 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية[i]، حيث تنص المادة 2/35 من القانون رقم 86-07 على: (تكون الأموال المودعة غير قابلة للتنازل، وغير قابلة للحجز، وغير قابلة للتصرف فيها ضمن الحد المنصوص عليه في المادة 34 السابقة).

ويرجع ذلك إلى دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كهيئة ضمان في إطار عقد حفظ الحق، حيث يتولى ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق[3].

[1] تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 133.

[2] المتضمن في الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ وعقوبة التأخير وآجالها وكيفيات ذلك.

[3] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدلة والمتممة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180.

خاتمة

خاتمة

تعتبر مهنة المرقي العقاري الركيزة الأساسية لتطوير نشاط الترقية العقارية، لذا أخضع المشرع في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ممارسة هذه المهنة إلى الحصول المسبق على الاعتماد والذي يتطلب توافر شروط معينة، وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، كما قام بتحديد الالتزامات والمسؤوليات المترتبة على المرقي العقاري والعقوبات الإدارية التي يمكن أن يتعرض لها في حالة إخلاله بتنفيذها، ومن خلال دراسة موضوع البحث توصلنا إلى النتائج الآتية:

- أبدى المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، صرامة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، خاصة فيما يتعلق بشرط إثبات الكفاءة المهنية، وشرط اكتتاب تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنة لنشاطاته، غير أنه وبعد فترة وجيزة خفف من هذه الشروط، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-97، حيث ألغى شرط اكتتاب التأمين، كما ألغى شرط إثبات الكفاءة المهنية عن طريق حيازة شهادة عليا مرتبطة بالنشاط، واكتفى بتبرير الكفاءة المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه دون تحديد طريقة الإثبات.

- اشترط المشرع في المرسوم التنفيذ رقم 12-84 على طالب الاعتماد إثبات وجود موارد مالية كافية لانجاز مشاريعه العقارية، غير أنه اكتفى لإثباتها في القرار الوزاري المؤرخ في 6 ديسمبر سنة 2012 الذي يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري بمجرد تصريح شرفي وبهذا يكون المشرع قد أفرغ الشرط من محتواه رغم أهميته الكبيرة.

- يتعرض المرقي العقاري في حالة تقصيره في تنفيذ الالتزامات التي فرضها المشرع بموجب القانون رقم 11-04 ونصوصه التطبيقية، في إطار تنظيم ممارسة المهنة، أو في علاقته بالمقتنين، إلىعقوبة الوقف المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، والتي قد تتحول إلى عقوبة السحب النهائي للاعتماد.

- حدد المشرع في المادة 64 من القانون رقم 11-04 حالات السحب النهائي للاعتماد والتي تتعلق إما بشروط ممارسة المهنة بصفة عامة، وإما بإخلال المرقي العقاري بالالتزامات المحددة بموجب الاتفاق سواء في علاقته بالمقتنين أو في علاقته بالمتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري،أو في علاقته مع الدولة.

- حدد المشرع في المادة 64 من القانون رقم 11-04 حالات السحب التلقائي للاعتماد والذي يكون بحكم القانون أي بمجرد تحقق السبب، ويرجع ذلك إما لطبيعة الاعتماد في حد ذاته كونه شخصي ولا يمكن التنازل عنه،وإما لطبيعة المخالفة.

- نظم المشرع إجراءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري في المرسوم التنفيذي رقم 12-84، والذي يكون بناء على قرار من الوزير المكلف بالسكن بعد دراسة ملف الطلب من طرف اللجنة الوزارية لاعتماد المرقين العقاريين، لكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 قام المشرع بتحويل صلاحية منح وسحب الاعتماد إلى الوالي المختص إقليميا، غير أنه لم يراعي من خلال هذا التعديل تكييف النصوص القانونية المرتبطة به، حيث ترتب عليه عدة إشكاليات، فقد أصبح هناك تعارض بين أحكام نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، وأحكام المادة 2/65 من القانون رقم 11-04، التي توكل مهمة دراسة الملفات المتعلقة بسحب الاعتماد إلى اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، كما طرح إشكالا بخصوص اللجنة المختصة بدراسة الطعون في قرارات سحب الاعتماد المقدمة لدى الوزير المكلف بالسكن، بالإضافة إلى الإشكال المتعلق بالأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات كونهم تابعين للإدارة المركزية.

- وجود فراغ قانوني فيما يتعلق بإجراءات تطبيق عقوبة سحب الاعتماد، حيث لم ينظم المشرع الإجراء الذي على أساسه يقوم الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 بمهامهم،كما أنه لم ينص على وجوب إرسال نتائج المعاينة إلى الوزير المكلف بالسكن، من أجل مباشرة إجراءات سحب الاعتماد، وكذا تبليغ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، تمهيدا لتنفيذ ضمان الترقية العقارية، الأمر الذي أدى من الناحية العملية إلى عدم استفادة المشتري في عقد البيع على التصاميم من هذا الضمان.

- يرتب قرار سحب الاعتماد من المرقي العقاري آثارا مهمة سواء بالنسبة للمرقي العقاري حيث يحرم نهائيا من ممارسة هذه المهنة، أو بالنسبة للمقتنين، حيث يترتب عليه تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية من أجل ضمان استرداد التسبيقات أو ضمان إتمام الأشغال.

فتنظيم المشرع لأحكام تطبيق العقوبات الإدارية على المرقي العقاري في القانون رقم 11-04 انطوى على العديد من النقائص والتعارض بين النصوص القانونية، وفي هذا الإطار نقدم الاقتراحات الآتية:

- وضع معايير واضحة للتمييز بين حالات الوقف المؤقت للاعتماد وحالات السحب النهائي المتعلقة بإخلال المرقي العقاري بالتزاماته اتجاه المقتنين.

- إلغاء الفقرة الثانية للمادة 65 من القانون رقم 11-04 لإزالة التعارض بينها وبين المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

_ وإصدار نص تنظيمي ينظم جميع الإجراءات المتعلقة بحسب الاعتماد من المرقي العقاري تطبيقا للفقرة الثالثة من نفس المادة، من أجل تفعيل عقوبة سحب الاعتماد.

- إعادة النظر في تحديد قائمة الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 11-04، بحيث يتم الإبقاء على الأعوان التابعين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة من أجل معاينة المخالفات المتعلقة بالالتزامات المفروضة في إطار تنظيم مهنة المرقي العقاري، وهي الانتساب إلى صندوق الضمان وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، أما بالنسبة للأعوان التابعين لوزارة السكن فيكون تعيينهم على مستوى المصالح الخارجية فقط، تماشيا مع تحويل صلاحية سحب الاعتماد إلى الولاة.

- تحديد دور المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري في السهر على احترام قواعد أخلاقيات المهنة، من أجل تفعيل دوره في تنظيم مهنة المرقي العقاري من جهة، وتفادي تداخل مهام المجلس مع مهام اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين.

تمت بحمد الله وحسن عونه

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: الكتب

- محمد شكري سرور، مسؤولية مقاولي ومهندسي والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985.

- عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دون دار نشر، مصر، 1987.

- نادية فوضيل، القانون التجاري – الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري-، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 1999.

- الأودن سمير عبد السميع، بيع وحدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.

- البقيرات عبد القادر، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011.

- بهاء بهيج شكري، التأمين من المسؤولية في النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.

- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، الطبعة الأولى، 2011.

ثانيا: الرسائل الجامعية

- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز –دراسة تحليلية ومقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة البليدة، الجزائر، سنة 2000.

- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم –دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي- رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012.

- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2013.

- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015.

- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2016.

- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر، 2016.

- تواتي سهيلة، الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر، 2021.

- خيضاوي نعيم، ضمانات مشروعية الجزاء الإداري في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون جزائي إداري،جامعة أدرار، الجزائر، 2021.

ثالثا: المقالات

- زووتي الطيب، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم 93-03، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.

- بوجلال صلاح الدين، الجزاءات الإدارية بين ضرورة الفعالية الإدارية وقيود حماية الحقوق والحريات الأساسية –دراسة مقارنة-، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 19، 2014.

- بحماوي شريف، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، المجلد 04، العدد 03، 2017.

- زروق يوسف، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، العدد 08، الجزء 02، 2017.

- وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، المجلد 03، العدد 05، 2017.

- غناي رمضان، منافع العقاب الإداري كطريق بديل للعقوبة الجزائية، مجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد 01، 2017.

- لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر،المجلد11، العدد 02، 2019.

- سورية ديش، الجزاءات الإدارية العامة في غير مجالي العقود والتأديب ومدى دستوريتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة ابن خلدون، الجزائر، المجلد10، العدد 01، 2019.

- بوراس نجية، عقد حفظ الحق (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي)، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس، المجلد 11، العدد 01، 2020.

- سماعين لعبادي، الجزاءات الإدارية المترتبة عن المخالفات الإدارية وضوابط تطبيقها في التشريع الإماراتي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد01، 2020.

- محمد بن الأخضر، يعقوب بن ساحة، مقاربة مفاهيميةلنظرية الجزاءات الإدارية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة أدرار، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2020.

- سهيلة تواتي، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 04/11، مجلة الدراسات القانونية ،جامعة يحى فارس، الجزائر ، المجلد07، العدد02، 2021.

رابعا: الملتقيات العلمية

-دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر" الواقع والآفاق"، 27 و28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب البليدة.

- سعداوي محمد صغير، المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

خامسا: النصوص القانونية

1- القوانين

- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، الذي يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975.

-الأمر 75-59 المؤرخ في 29 سبتمبر سنة 1975، الذي يتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 101،المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 1975.

- القانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 5 مارس سنة 1975.

- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 03 مارس سنة 1993.

- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2000.

- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد14، المؤرخة في 6 مارس سنة 2011.

2- المراسيم التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر سنة 1997، الذي يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 5 نوفمبر سنة 1997.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012 .

- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير سنة 2013، الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 6 مارس سنة 2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر سنة 1997، والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة 19 يونيو سنة 2014.

- المرسوم التنفيذي رقك 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة 19 يونيو سنة 2014.

- المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة 19 يونيو سنة 2014.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 مايو سنة 2015، الذي يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 13 مايو سنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 غشت سنة 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 48، المؤرخة في 9 سبتمبر سنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 4 نوفمبر سنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 13 ديسمبر سنة 2016، الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفيات تعيينهم، الجريدة الرسمية، العدد 73، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2016.

- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2019، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية، العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019.

3- القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 14 سبتمبر سنة 2011.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر سنة 2012، الذي يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 2، المؤرخة في 13 يناير سنة 2013.

- القرار المؤرخ في 09 يناير سنة 2013، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 14 مارس سنة 2013.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 3 أكتوبر سنة 2018.

- القرار الوزاري المؤرخ في 25 أبريل سنة 2021، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 60، المؤرخة في 5 غشت سنة 2021.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الفصل الأول: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري	05
المبحث الأول: مفهوم المرقي العقاري	06
المطلب الأول: تعريف المرقي العقاري	06
الفرع الأول: التعريف الفقهي	06
الفرع الثاني: التعريف التشريعي	08
أولا: تعريف المرقي العقاري في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03	08
ثانيا: تعريف المرقي العقاري في إطار القانون رقم 11-04	09
المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري	10
الفرع الأول: الحصول على الاعتماد	10
أولا: شروط منح الاعتماد	11
1- شرط السن	11
2- الجنسية الجزائرية	11
3- حسن السيرة والسلوك	12
4- إثبات وجود موارد مالية كافية	12
5- التمتع بالحقوق المدنية	14
6- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط	14
ثانيا: إجراءات الحصول على الاعتماد	15
1- تقديم طلب	15
2- دراسة الطلب من طرف اللجنة المختصة	15
3- صدور قرار الاعتماد	16
الفرع الثاني: التسجيل في السجل التجاري	16
أولا: إجراءات القيد في السجل التجاري	17
ثانيا: الآثار المترتبة على اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر	18
الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين	18
أولا: إجراءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين	19
ثانيا: أهمية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين	20
المبحث الثاني: تقنيات ممارسة نشاط الترقية العقارية	21

المطلب الأول: عقد البيع على التصاميم	21
الفرع الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم	21
أولا: التعريف الفقهي	22
ثانيا: التعريف التشريعي	23
الفرع الثاني: خصائص عقد البيع على التصاميم	23
أولا: أنه يرد على عقار لم يتم إنجازه بعد	24
ثانيا: دفع الثمن يكون على شكل أقساط	24
المطلب الثاني: عقد حفظ الحق	26
الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق	26
الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق	27
أولا: عقد ملزم للجانبين	28
ثانيا: عقد رسمي	28
ثالثا: عقد غير ناقل للملكية	28
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق	29
الفصل الثاني: أحكام تطبيق العقوبات الإدارية على المرقي العقاري	32
المبحث الأول: العقوبات الإدارية المطبقة على المرقي العقاري	33
المطلب الأول: مفهوم العقوبات الإدارية	33
الفرع الأول: تعريف الجزاء الإداري وخصائصه	33
أولا: تعريف الجزاء الإداري	33
ثانيا: خصائص الجزاءات الإدارية	34
1- الجزاءات الإدارية توقعها سلطة إدارية عامة	34
2- الجزاءات الإدارية ذات طبيعة ردعية	35
3- خاصية عمومية الجزاء الإداري	36
الفرع الثاني: التمييز بين الجزاءات الإدارية وبعض العقوبات المشابهة لها	36
أولا: التمييز بين الجزاء الإداري والعقوبة العقدية	37
ثانيا: التمييز بين الجزاءات الإدارية والعقوبة الجنائية	38
ثالثا: التمييز بين الجزاءات الإدارية والعقوبة التأديبية	39
الفرع الثالث: ضمانات تطبيق الجزاءات الإدارية	40

أولا: مبدأ المشروعية	40
ثانيا: مبدأ شخصية القرار الإداري	41
ثالثا: تناسب الجزاء الإداري مع المخالفة	42
رابعا: مبدأ عدم رجعية القانون	43
المطلب الثاني: أنواع العقوبات الإدارية المطبقة على المرقي العقاري	43
الفرع الأول: الوقف المؤقت للاعتماد	43
أولا: تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين	43
ثانيا: عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة	44
ثالثا: تقصير المرقي العقاري في التزاماته المحددة بموجب أحكام القانون رقم 11-04 ونصوصه التطبيقية	45
الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد	46
أولا: عدم استفاء المرقي العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد	46
ثانيا: تجاهل المرقي العقاري عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه	47
ثالثا: إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد	48
رابعا: إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والقانون وشركائه	49
الفرع الثالث: السحب التلقائي للاعتماد	50
أولا: وفاة المرقي العقاري أو إذا كان موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته	50
ثانيا: إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي	51
ثالثا: إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية	52
المبحث الثاني: إجراءات وآثار سحب الاعتماد	52
المطلب الأول: إجراءات سحب الاعتماد	53
الفرع الأول: معاينة المخالفات	53
أولا: الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات	53
ثانيا: تحرير محضر معاينة المخالفات	55

الفرع الثاني: دراسة القرار من طرف اللجنة المختصة	56
أولا: قبل تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84	56
ثانيا: بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84	57
الفرع الثالث: صدور قرار سحب الاعتماد	57
أولا: الطعن في قرار سحب الاعتماد عن طريق دعوى الإلغاء	58
ثانيا: الطعن في قرار سحب الاعتماد عن طريق التظلم	58
المطلب الثاني: آثار سحب الاعتماد	59
الفرع الأول: آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمرقي العقاري	59
أولا: حالة الوقف المؤقت للاعتماد	60
ثانيا: حالة السحب النهائي للاعتماد	60
الفرع الثاني: آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين	61
أولا: في إطار عقد البيع على التصاميم	61
ثانيا: في إطار عقد حفظ الحق	64
خاتمة	66
قائمة المصادر والمراجع	70
فهرس المحتويات	77