

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري وفقا للتشريع الجزائري
Reading in conditions of practicing the real estate promoter profession
in accordance with Algerian legislation

لمين لعريط larit lamine

جامعة يحيى فارس بالمدينة، Yahia Fares University of Medea

dr.larituniv18@gmail.com

تاريخ القبول : 2019-05-19

تاريخ الاستلام : 2019-02-17

ملخص:

يهدف هذا المقال لتسليط الضوء على الشروط التي قررها المشرع الجزائري لممارسة مهنة المرقى العقاري، في إطار القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وكذا في إطار التنظيم المطبق له.

حيث أن مهنة المرقى العقاري مهنة منظمّة تخضع للاعتماد المسبق والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، هذا بالإضافة للشروط العامة التي يخضع لها التُّجَّار.

كلمات مفتاحية:

مرقي عقاري، أهلية تجارية، اعتماد، ترخيص بممارسة المهنة، شهادة.

Abstract :

This article aims to study the conditions stipulated by the Algerian legislator to practice the profession of real estate promoter in law 11-04 of 17/02/2011, which is set for the rules governing the activity of real estate promotion, as well as the regulation applied to it.

The real estate promoter profession is an organized that is subject to Pre-Accreditation and registration in the national table of real estate promoters, in addition to the general conditions of traders.

Keywords:

real estate promoter; Commercial eligibility; Accreditation; License to practice the profession; certification.

العقاري، خاصة بعد ما فتحت الدولة المجال أمام الخواص للمشاركة في هذه العمليات.

ولذا اهتم المشرع الجزائري بمهنة المرقى العقاري، وإن اختلفت التسميات التي كان يطلقها عليه في كل مرة، فطبقا للقانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية¹ كان يسمى المكتب، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري²، فكان يسمى المتعامل العقاري، ليستقر

مقدمة:

بعد انتهاء المشرع الجزائري لسياسة الترقية العقارية، كان من اللازم إيجاد أجهزة وآليات جديدة تعمل على إنجاح هذه السياسة، عن طريق إنجاز البنايات والمنشآت اللازمة لممارسة الأنشطة المهنية والحرفية والتجارية، وبصفة أولى تلك المخصصة للإستعمال السكني، بالإضافة إلى عملية إبرام العقود المتعلقة بالبيع أو الإيجار، ومن بين أهم هذه الأجهزة والآليات نجد المرقى

حيث يمثل نشاط المرقى العقاري في نظر المشرع الجزائري، مهنة منظمّة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأيّ نشاط آخر مدفوع الأجر⁵، ويشترط في هذه المهنة، أن تتوفر بعض العناصر في النشاط الممارس كما يلي⁶:

- أن يكون النشاط منصبا على عملية البناء عموما، لاسيما العمليات المحددة أعلاه

- أن يقوم المرقى العقاري بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في هذه العملية، ويقصد بالمبادرة قيام المتعامل بأولى الخطوات فيها بإرادته ودون طلب من الغير، أما العناية فهي تتبع العملية من البداية إل غاية تسليم المشروع، وكذا توجيهها وتسييرها والتنسيق بين مختلف مراحلها .

- أن يباشر المرقى العقاري بنفسه أو عن طريق الغير، كل أو بعض العمليات التي يتطلبها النشاط كالأعمال ذات الطابع القانوني أو الإداري أو المالي أو التسويقي، كسواء العقار المعد للبناء، واستصدار رخص البناء، وتمويل المشروع كليا أو جزئيا، وبيع المحلات المنجزة أو تأجيرها، غير أنه لا يشترط أن يقوم المرقى العقاري بالتنفيذ الفعلي للعملية، لأن ذلك غالبا ما يقوم به المقاول الذي يتعاقد معه .

و نظراً لكون المرقى العقاري يمارس عملاً تجارياً، فلا بد أن تتوفر فيه بعض الشروط و يقوم ببعض الالتزامات، نجملها في مطلبين، بحيث نبدأ بالأهلية التجارية (المطلب الأول) ، ثم نتناول شرط التسجيل في السجل التجاري و إلزامية مسك الدفاتر التجارية (المطلب الثاني).

1.1. المطلب الأول / أهلية امتحان التجارة :

نصت المادة 19 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر على أنه "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..." .

ولذا يجب على المرقى العقاري لممارسة مهنته كتاجر، أن يكون مؤهلاً للاعتراف بالتجارة⁷، ويقصد بالاعتراف أو الامتحان، توجيه النشاط بصفة معتادة ومنظمة، للقيام بعمل معين و اتخاذه سبيلاً للارتزاق والتعيش⁸، أي اتخاذه لهذه الأعمال مهنة له لإشباع حاجاته⁹، على يكون هذا الامتحان لحسابه الخاص على وجه الاستقلال، أي أن يتحمل شخصيا جميع المخاطر الناجمة

المشرع الجزائري على اسم المرقى العقاري بعد صدور القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية³.

و يستمد هذا الموضوع أهميته من أهمية هذه المهنة في حد ذاتها، حيث تعد مهنة المرقى العقاري من أحدث المهن في ميدان الإنشاءات، وهي تتطلب أشخاص محترفين في مجال البناء مما يميزهم عن غيرهم من المتدخلين في هذا الصدد، ضيف إلى ذلك أهمية قطاع البناء والعمران و أهدافه الاجتماعية والاقتصادية كمعالجة أزمة السكن وغيرها⁴، كما يستمد الموضوع أهميته كذلك، من حيث وجود ترسانة هامة من النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لهذه المهنة، وهذا ما دفعنا لمعالجة الموضوع بهدف البحث عن الشروط التي قررها القانون حتى يكتسب الشخص صفة المرقى العقاري، والنظر إلى أي مدى حققت دورها في تطوير الترقية العقارية في الجزائر، وهذا ما يؤدي بنا إلى طرح الإشكالية التالية : هل الشروط التي حددها المشرع الجزائري لممارسة مهنة المرقى العقاري، كافية للقيام بدورها في هذا المجال على أكمل وجه ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية فقد اعتمدنا على منهج يشمل الجانبين الوصفي والتحليلي، من خلال التطرق لأهم الأحكام الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال الترقية العقارية في الجزائر ومحاولة تمحيصها من الناحيتين القانونية والتقنية، و في سبيل ذلك، تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين بحيث يتناول المبحث الأول الشروط العامة لممارسة مهنة المرقى العقاري، وهي شروط تتعلق بكل التجار عموما بما فهم المرقى العقاري، أما المبحث الثاني فيتناول الشروط الخاصة لممارسة هذه المهنة، والتي نصّ عليها القانون 04-11 المذكور أعلاه، باعتبارها لا تخصّ إلا المرقين العقاريين فقط.

1. المبحث الأول/ الشروط العامة لممارسة مهنة المرقى العقاري :

طبقا للمادة 14/3 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر، فإن المرقى العقاري هو "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات، قصد بيعها أو تأجيرها".

أما بالنسبة للشخص الاعتباري كشرركات الترقية العقارية، فيقصد بالأهلية بخصوصه، تحديد مدى النشاط الإرادي المعترف به لهذا الشخص لتحقيق أهدافه، دون اشتراط الإرادة لديه وإنما نكتفي بإرادة ممثليه¹⁶، وتتحدد أهليته في الحدود التي يعينها سند إنشائه أو التي يقررها القانون، طبقا للمادة 50 مدني و ينص المشرع الجزائري في هذا الصدد، أنّ الشركة لا تتمتع بالشخصية المعنوية إلا من تاريخ قيدها في السجل التجاري، وهذا ما نصت عليه المادة 549 تجاري.

2.1.2.1. المطلب الثاني/ التسجيل في السجل التجاري و مسك الدفاتر التجارية :

يجب على المرقى العقاري لممارسة مهنته، ضرورة التسجيل في السجل التجاري، كما يستوجب عليه مسك الدفاتر التجارية، ولذا سنتطرق في البداية لإلزامية التسجيل في السجل التجاري (الفرع الأول)، ثم نتطرق لإلزامية مسك الدفاتر التجارية (الفرع الثاني).

1.2.1.2.1. الفرع الأول/ إلزامية التسجيل في السجل التجاري

نصت الفقرة الأولى من المادة 04 من القانون رقم 11-04 على أنه " لا يمكن الترخيص إلا للمرقين العقاريين ... المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشروع العقارية".

ولذا فحتى يمارس المرقى العقاري نشاطه، لا بد له من التسجيل في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، و مادام لهذا الإجراء أثر لاكتساب صفة التاجر، طبقا لما تنص عليه المادة 21 من القانون التجاري الجزائري، فإنه يجب أن يكسب المرقى العقاري هذه الصفة قبل ممارسته لنشاطات الترقية العقارية.

ويقصد بالسجل التجاري ذلك الدفتر الذي تُفرد فيه صفحة لكل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا، يُدوّن فيها البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص ونشاطهم التجاري. وذلك تحت رقابة وإشراف الدولة¹⁷، وبعبارة أخرى، هو ذلك السجل الذي يُشهر فيه المركز القانوني للتاجر والعناصر المختلفة التي يتألف منها نشاطه التجاري¹⁸.

عن عمله¹⁰، لأن التجارة تقوم على الائتمان، والائتمان شخصي بطبيعته ويقتضي تحمل التبعة والمسؤولية¹¹.

و يتضح مما سبق، أنه لا يسمح لأي شخص بمزاولة نشاطه التجاري على النحو السابق بيانه، إلا إذا توفرت فيه صلاحية معينة تجعله قادرا على مواجهة أعباء النشاط التجاري ومخاطره، تُعرف بالأهلية التجارية¹².

غير أنه لا القانون رقم 11-04 السابق الذكر، و لا القانون التجاري الجزائري¹³، تناول مسألة أهلية التاجر أو المرقى العقاري، مما يضطرنا للرجوع للقواعد العامة في هذا الصدد .

حيث يقصد الأهلية عموما وفقا للقواعد العامة، قدرة الشخص على القيام بالأعمال التي يترتب عليها كسب الحقوق والتحمل بالالتزامات، أي قدرة الشخص على استعمال حقوقه وتنفيذ التزاماته، من خلال إبرام التصرفات القانونية بوجه عام¹⁴.

ويتحدد كمال هذه الأهلية، ببلوغ الشخص سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، وقد حددت المادة 40 من القانون المدني الجزائري¹⁵، سن الرشد بتسعة عشر سنة كاملة، حيث جاء فيها "كل شخص يبلغ سن الرشد متمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية"، وبناءً على ذلك فإن كل من بلغ هذا السن، له الحق في ممارسة التجارة واحترافها، على ألا يكون قد أصابه أحد عوارض الأهلية، كالجنون أو العته أو السفه أو الغفلة، حسب ما نصت عليه المادتان 42 و23 مدني.

ولكن: هل هذه الأحكام يمكن أن تسري على من يريد ممارسة مهنة المرقى العقاري، باعتبار أن المشرع قد اعترف له بصفة التاجر؟

الحقيقة أن المشرع الجزائري يشترط أن يكون المرقى العقاري مؤهلا للقيام بأعمال التجارة، ولكن بخصوص مسألة السن القانوني لممارسة هذه المهنة، فسرى لاحقا أن مجرد بلوغ سن 19 سنة كاملة، لا يكفي لممارسة هذه المهنة، وهذا نظرا لوجود شروط خاصة في هذا الصدد، بما في ذلك مسألة السن القانوني.

قاصدا في ذلك مصلحة التاجر نفسه ومصحة الأفراد الذين يتعاملون معه²⁶، ويمكن تفسير اتجاه المشرع بالنظر لأهمية هذه الدفاتر، والآثار القانونية التي يمكن أن تترتب على مسكها، كربط الضريبة على ضوء البيانات الواردة فيها، أو استخلاص القضاء لحسن نية التاجر من انتظامه في مسك هذه الدفاتر، وذلك في مواد الإفلاس، بالإضافة إلى الدور الذي يمكن أن تلعبه الدفاتر التجارية في مجال الإثبات²⁷.

ويستثنى من هذا الالتزام الشركاء في شركة التضامن و الشركاء المتضامنين في شركة التوصية البسيطة أو بالأسم، وذلك على الرغم من كونهم تجار، لأن دفاتر الشركة كافية في هذه الحالة، ولو تم إلزامهم بمسك دفاتر أخرى لكانت مجرد تكرار لدفاتر الشركة، ورغم أن المشرع الجزائري يستثنى من هذه الإلزامية، إلا أنه في نفس الوقت لا يمنعهم من مسك هذه الدفاتر إذا أرادوا ذلك²⁸.

وتتمثل الدفاتر التجارية الإلزامية في دفتر اليومية ودفتر الجرد²⁹، أما بقية الدفاتر الأخرى فهي اختيارية، ونذكر منها : دفتر الأستاذ، دفتر المسودة، دفتر المخزن، دفتر الأوراق التجارية، دفتر الخزانة أو الصندوق، دفتر المراسلات... الخ³⁰.

حيث تهدف عملية مسك دفتر اليومية والجرد، إلى ضبط تطور عناصر الذمة المالية للمؤسسة بطريقة موضوعية وتطبيقا للتقنيات التنظيمية³¹، ولذا يجب حفظ هذه الدفاتر لمدة عشر سنوات، كما يجب أن ترتب وتحفظ المراسلات الواردة و نسخ الرسائل الموجبة طيلة نفس المدة³².

ومن بين الجزاءات المترتبة على عدم مسك التاجر لهذه الدفاتر، نجد أن المادة 370 تجاري، قد اعتبرت عدم مسك حسابات مطابقة لعرف المهنة، أحد الحالات التي يعد فيها التاجر مرتكبا لجريمة التفليس بالتقصير.

وهذا يمكن القول، أن إضفاء الصفة التجارية على مهنة المرقى العقاري من شأنه أن يُحقق الأهداف التالية³³:

- بيان المركز المالي للمرقى العقاري
- خضوع المرقى للرقابة من طرف الهيئات المسجلين والمعتمدين لديها

حيث يستهدف نظام السجل التجاري في المقام الأول، تحقيق العلانية في المواد التجارية¹⁹، لذلك يجوز للغير كأصل عام الإطلاع من خلاله على كل ما يتعلق بوضعية التاجر²⁰.

ويتم التسجيل في السجل التجاري، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03/05/2015²¹، حيث يتم ذلك بناء على طلب ممضى ومححر على استمارة يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري مرفق بالوثائق التي يتطلبها القانون، وفي الأخير يسلم للمرقى العقاري مستخرج السجل التجاري الذي يعد سنداً رسمياً يؤهل بموجبه كل شخص طبيعي أو معنوي لممارسة نشاطه التجاري.

وفي حالة عدم التسجيل في السجل التجاري، أو عدم قيد بعض البيانات في هذا السجل، فإن هذا من شأنه أن يمنع التاجر المعني أن يحتج بهذه الصفة إزاء الغير²².

وتجدر الإشارة إلى أنّ التسجيل في السجل التجاري و إرسال الوثائق المتعلقة به، يتم حاليا بالطريقة الالكترونية، وذلك وفقا للإجراءات التقنية للتوقيع والتصديق الالكترونيين، حيث يتم تسليم مستخرج السجل التجاري بواسطة إجراء الكتروني، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111 السابق الذكر، وقد تم تحديد نموذج مستخرج هذا السجل التجاري الالكتروني بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 05/04/2018²³.

كما نشير في هذا الصدد، إلى أن المركز الوطني للسجل التجاري كان في الماضي يُسَير السجل التجاري المركزي على المستوى الرئيسي، تحت مراقبة وزير التجارة، ثم أصبح بعد 1990 يتولى هذه الصلاحيات تحت رقابة وزير العدل، إلا أنه وُضع من جديد منذ 1997 تحت إشراف وزير التجارة²⁴.

2.2.1. الفرع الثاني/ الإلزامية مسك الدفاتر التجارية

الدفاتر التجارية هي "سجلات يقيد فيها التاجر عملياته التجارية (إيراداته ومصروفاته، حقوقه والتزاماته)، و من خلال هذه السجلات يتضح مركزه المالي، وظروف تجارته"²⁵.

وقد اهتم المشرع الجزائري بمسك الدفاتر التجارية، وجعله واجبا قانونيا بالنسبة للتجار سواء كانوا أفرادا أو شركات،

ذلك بغير استيفاء الشروط المفروضة لحملها؛ و قد حددت عقوبة هذه الجريمة بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20 ألف دج إلى 100 ألف دج ، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

أما المادة 372 من نفس القانون، فإنها تجرم استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات... الخ أو الشروع في ذلك، إذا كان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها، أو الشروع فيه، إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في حدوث أية واقعة أخرى وهمية ؛ وقد حدّدت عقوبة هذه الجريمة بالحبس من سنة على الأقل إلى 05 سنوات على الأكثر، وبغرامة من 20 ألف إلى 100 ألف دج ؛ وإذا وقعت الجنحة من شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات ... الخ، سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى 10 سنوات، والغرامة إلى 400 ألف دج .

وما أكثر المرقّين العقاريين الذين قاموا بتسويق مشاريع إسكان وهمية ، والبعض باع العقار لأكثر من مشتري، ثم هرب بما تيسر له جمعه من أموال المشتريين الحاجزين الذين تتبخر أموالهم في امتلاك مسكن حيث يجدون أنفسهم دون حماية فعالة لاسترجاع حتى أقساط الثمن التي سددها، وهذا ما يفسر تدخل المشرع بغرض خلق مناخ سليم وملائم للتعامل، وإبعاد مظاهر التلاعب والتحايل³⁶.

وبناءً على ما سبق، سنتناول الشروط القانونية لطلب الاعتماد (الفرع الأول)، ثم ندرس إجراءات الحصول على هذا الاعتماد (الفرع الثاني).

1.1.2. الفرع الأول/ الشروط القانونية لطلب الاعتماد :

لقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 84-12 السابق الذكر، شروط منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقّي العقاري، وذلك سواء بالنسبة للشخص الطبيعي (أولاً) أو الاعتباري (ثانياً).

أولاً / الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

طبقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 السابق الذكر، المعدّلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-13

- خضوع المرقّي لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية
- التحفيز على الالتزام وانجاز المشاريع السكنية المبرمجة
ولكن رغم ذلك، كان الأجدر بالمشرع الجزائري أن يعتبر المرقّي العقاري مستثمراً حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار، إذ يحق لأيّ مستثمر يصنع أي شيء لبيعه، الاستفادة من الضريبة على أرباح الشركات لمدة 05 سنوات إلا في قطاع السكن، كون المشرع الجزائري لم يضي على المرقّي العقاري صفة المستثمر³⁴.

2. المبحث الثاني / الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقّي العقاري

إضافة للشروط السالف ذكرها، فإن المشرع الجزائري قد أخضع مهنة المرقّي العقاري بهدف تنظيمها لشروط خاصة بموجب القانون رقم 04-11 المذكور أعلاه، حيث اشترط لممارستها ضرورة الحصول على اعتماد مسبق (المطلب الأول)، وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقّين العقاريين (المطلب الثاني).

1.2. المطلب الأول/ الاعتماد المسبق :

في إطار تطبيق القانون 04-11 المذكور أعلاه، تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 84-12 السابق الذكر، على أنه "تخضع مهنة المرقّي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد..."

ولذا فإن الحصول على الاعتماد هو شرط هام لممارسة مهنة المرقّي العقاري، وبدونه لا يمكن لأيّ شخص أن يمارس هذا النشاط أو حتى يدعي صفة المرقّي العقاري، وإلا تم اعتباره منتحلاً لهذه الصفة، وفي هذا الصدد، تعاقب المادة 77 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر، كل شخص يمارس مهنة المرقّي العقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 155-66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم³⁵، وفي حال أدت هذه الممارسة غير القانونية إلى النصب، يحيل القانون إلى تطبيق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات المعدل والمتمم.

وبالرجوع للمادة 243 عقوبات، نجدتها تُجرّم استعمال لقب متصل بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو الإدعاء بشيء من

يُثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط .

و الملاحظ أن حياة المرقى لشهادة عليا في المجال أو الاستعانة الدائمة بمسير متخصص من شأنه بالدرجة الأولى حماية المرقى العقاري الذي لديه الأموال اللازمة لإنجاز المشاريع العقارية، ولكنه ليست له كفاءة مهنية تساعده على تحديد المخاطر الناجمة عن نشاطه، والقرارات التي قد تؤدي إلى إفلاسه⁴⁰.

وعليه فإننا نتساءل عن سبب تراجع المشرع الجزائري عن إلزامية إثبات كفاءة مهنية تتعلق بشهادة عليا في المجال، أو على الأقل الاستعانة بمسير تتوفر فيه هذه الكفاءة، فحتمًا هذا التعديل لا يخدم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، ولا يساهم إطلاقًا في تطويرها، لاسيما بالنظر لمثل هذه العبارات الفضفاضة التي استعملها المشرع، والتي تحتل عدة تأويلات وتؤدي للكثير من التعقيم.

كما نلاحظ أن المشرع قد استغنى عن شرط اكتتاب تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية الناجمة عن نشاطه، وقد فعل حسنًا بذلك، لأن الشخص لم يكتسب بعد صفة المرقى العقاري.

ثانياً/ الشروط المتعلقة بالشخص الاعتباري.

- أن يكون خاضعاً للقانون الجزائري، أي أن يكون مقره في الجزائر، وهذا ما يعني إمكانية أن يكون المرقى العقاري أجنبياً إذا كان شخصاً اعتبارياً⁴¹، وبهذا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط أن تكون جنسية الشخص الاعتباري جزائرية حتى يكون مرقياً عقارياً، مثلما فعل بالنسبة للشخص الطبيعي، وهذا على خلاف ما كان ينص عليه القانون 07-86 السابق الذكر، الذي كان يشترط الجنسية الجزائرية في المرقى العقاري سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً، بل كان يشترط الجنسية الجزائرية حتى بالنسبة لأعضاء الشخص الاعتباري، وذلك بموجب المادة 08 منه .

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

- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة من القانون 04-11.

³⁷، فإنه لا يمكن لأي كان التقدم بالاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ما لم يستوفي الشروط الآتية :

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل؛ وهو شرط جديد لم يكن موجوداً في النصوص السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

- أن يكون من جنسية جزائرية ؛ وهذا الشرط كان موجوداً في القانون 07-86 السابق الذكر ، ثم ألغي بموجب المرسوم التشريعي 03-93 المذكور أعلاه، ليعود من جديد بموجب المرسوم التنفيذي 84-12 السابق الذكر .

- أن يقدم ضمانات حسن السيرة والسلوك، و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة، أو أحد موانع الممارسة. حيث يُمنع من ممارسة هذه المهنة كل من تم شطبه تأديبياً وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بزاوية المهن المشكلة في نقابات، وكذا كل من تعرض لعقوبة بسبب ارتكابه بعض الجرائم كالتزوير، السرقة وإخفاء المسروقات، خيانة الأمانة، التفليس، ابتزاز الأموال، النصب، إصدار شيك بدون رصيد، رشوة موظفين عموميين، شهادة الزور، اليمين الكاذب، الغش الضريبي، وغيرها من الجرائم التي نصت عليها المادة 20 من القانون 04-11 المذكور أعلاه. ونلاحظ أن هذه الموانع لا تعد تضييقاً على مهنة المرقى العقاري، بل بالعكس هي تُكرس الممارسة والمنافسة التزهية في هذا المجال وتحميها، نظراً لكون هذا النشاط مركب وتلقت فيه عديد من المصالح، كما أنها تحمي كل من يتعامل مع المرقى العقاري³⁸.

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، وتوضح كيفيات تطبيق هذه المطة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن³⁹.

- يتمتع بحقوقه المدنية.

- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط، المتوفرة لديه . وتجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط الأخير، المتعلق بتبرير

الكفاءات المهنية، غير واضح ويثير الكثير من الغموض إذ أنه لم يوضح المقصود بمصطلح التبرير، خاصة إذا علمنا أنه قبل تعديل هذه المادة، كان هذا الشرط يقتضي إثبات كفاءات مهنية مرتبطة بالنشاط وليس مجرد تبرير لها، كما كانت المادة قبل التعديل توضح المقصود بالكفاءة المهنية، وهو حياة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري وعندما لا يستوفي طالب الاعتماد الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن

يتعين على الوزير المكلف بالسكن، الردّ على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة في المادة 6 أعلاه، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الطلب⁴²، وذلك سواء كان الردّ بالرفض أو الموافقة.

حيث يصدر الوزير المكلف بالسكن قرار الرفض، بناءً على رأي لجنة الاعتماد، وهذا إذا توفرت أحد الحالات المنصوص عليها في المادة 11 من نفس المرسوم، وهي كالتالي :

- إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة.
 - إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية.
 - إذا كان التحقيق سلبياً.
- ففي هذه الحالات يجب على الوزير المكلف بالسكن أن يبرر قرار الرفض، ويبلغ إلى صاحبه برسالة موصى عليها مع وصل استلام، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل 30 يوماً من تاريخ تبليغه بالرفض، طعناً كتابياً لدى وزير المكلف بالسكن من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه، أو من أجل الحصول على دراسة مكتملة، وفي هذه الحالة على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن، وهذا طبقاً للمادة 12 من نفس المرسوم.

أما في حالة إذا كان ملف طالب الاعتماد قد استوفى الشروط المذكورة سابقاً، فإن الوزير المكلف بالسكن، يصدر قراره بمنح الاعتماد بعد موافقة اللجنة المذكورة⁴³، حيث يسلم الاعتماد للطالب وفق نموذج محدد طبقاً لقرار الوزارى المؤرخ في 2013/01/09⁴⁴، وفي هذه الحالة يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق المنصوص عليها في المادة 23 من نفس المرسوم.

مع العلم أن المادة 13 من نفس المرسوم، تجعل من اعتماد المرقى العقاري شخصي وقابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيًا كان شكله، ونلاحظ في هذا الصدد أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح الإلغاء، مع أنه استعمل مصطلح السحب في بقية النصوص الأخرى وهذا رغم الفارق بينهما من الناحية القانونية، فالإلغاء الإداري يسري

- أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما عي محددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

وعلاوة على الشروط السابقة، تضيف المادة 07 من نفس المرسوم، ضرورة أن يوفر طالب الاعتماد سواءً كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، محلات ذات طابع تجاري ملائمة تسمح بممارسة مهنة المرقى العقاري ومجهزة بمختلف وسائل الاتصال مع ضرورة إثبات ذلك عند تقديم طلب التسجيل.

2.1.2. الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على الاعتماد

وقد نصّ على هذه الإجراءات المرسوم التنفيذي 84-12 السابق الذكر، وسنقوم بتقسيمها إلى قسمين، بحيث نبدأ بالإجراءات المقررة قبل إصدار القرار المتعلق بالاعتماد (أولاً)، ثم تلك المقررة في حالة إصدار القرار المتعلق بالاعتماد (ثانياً).

أولاً / الإجراءات المقررة قبل إصدار القرار المتعلق بالاعتماد

حيث أنه وطبقاً للمادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي، يودع طلب الاعتماد من لدى المصالح للوزير المكلف بالسكن، ويرفق الطلب بمجموعة من الوثائق، سواء كان الشخص طبيعياً أو اعتبارياً، نصّت عليها نفس المادة .

وبعدها تتم دراسة الطلب وإبداء الرأي فيه، من طرف لجنة تسمى لجنة اعتماد المرقين العقاريين تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن، ويرأسها ممثله، وتتكون من مجموعة من الأعضاء نصت عليهم المادة 14 من المرسوم التنفيذي 84-12 السابق الذكر، حيث يتم تعيينهم بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناءً على اقتراح من السلطات الذين ينتمون إليها مدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وهذا طبقاً لما تنص عليه المادة 15 من نفس المرسوم.

كما تنص المادة 10 من نفس المرسوم، على خضوع طلبات اعتماد المرقى العقاري، إلى تحقيق إداري تقوم به مصالح الأمن المختصة، وعليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران ابتداءً من تاريخ مراسلتها.

ثانياً / الإجراءات المقررة في حالة إصدار القرار المتعلق بالاعتماد

إنّ التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، يترتب عليه تسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل⁴⁷، وهي تعدّ بمثابة ترخيص قانوني لممارسة مهنة المرقى العقاري.

وبخصوص مضمون وشكل هذه الشهادة، فقد أحال المشرع ذلك إلى قرار يصدر عن الوزير المكلف بالسكن، طبقاً للمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المذكور أعلاه، و التي نصت على أنه "يحدد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن"، وهذا ما تحقّق بصدور القرار الوزاري المؤرخ في 2013/01/09 السابق الذكر، الذي حدد نموذج شهادة التسجيل للمرقى العقاري، كما حدّد مضمونها وهو نفسه القرار الوزاري الذي حدد نموذج الاعتماد كما تقدّم بيانه.

وقد اشترطت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 12-84 إلى جانب ذلك، ضرورة أن يُظهر الجدول الوطني للمرقى العقاري بالنسبة لكل تسجيل، مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية:

- تعيين المرقى العقاري، ومقره، وأسماله، 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 يبادر بها المرقى العقاري، و المشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها، وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها

- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.

وبهذه الطريقة يمكن بشكل أفضل، ضبط عدد المرقين العقاريين القائمين بهذا النشاط، وتحديد مسؤوليات كل واحد منهم في حالة أي إخلال بالنصوص القانونية⁴⁸.

2.2.2. الفرع الثاني/ الانتساب إلى صندوق الضمانة والكفالة المتبادلة.

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، هو عبارة عن مؤسسة عمومية تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، حيث يتمتع هذا الصندوق بالشخصية المعنوية

أثره على المستقبل فقط، أما السحب فيسري أثره على الماضي والمستقبل معاً .

وفي هذا الصدد تنص المادة 64 من القانون 11-04 السابق الذكر، على أنواع السحب كالتالي:

- السحب المؤقت لفترة 06 أشهر على الأكثر.
- السحب النهائي، ومن بين حالاته نجد حالة عدم استيفاء المرقى العقاري لشروط الاعتماد والأصحّ هو فقدان هذه الشروط وليس عدم استيفائها، لأنه في حالة عدم استيفائها، فالأصل أنه لا يتم منحه الاعتماد من الأساس .
- السحب التلقائي، وبالنظر لحالاته نجده في الحقيقة بمثابة نهاية حُكمية للاعتماد، وليس سحباً بالمعنى القانوني، باستثناء الحالة التي يكون فيها المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي .

2.2. المطلب الثاني / التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والآثار المترتبة عنه:

نصت الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون 11-04 السابق الذكر على أنه "لا يمكن أياً كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلأ على اعتماد، ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون".

حيث يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدون قانوناً في السجل التجاري، في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن⁴⁵، ويفهم من ذلك أنه آخر إجراء يقوم به المرقى العقاري لممارسة المهنة⁴⁶، وهذا خلافاً لما تفيد به المادة 23 من القانون 11-04 السابق الذكر، الذي تجعل منه إجراءً قبلياً لمنح الاعتماد، وهو الأمر الذي يقتضي تعديل هذا النص بما يتوافق مع النصوص الأخرى خاصة وأن هذا التسجيل لا يعتبر من بين الشروط المنصوص عليها لمنح الاعتماد.

ويعتبر المشرع الجزائري هذا التسجيل ترخيصاً لمزاولة مهنة المرقى العقاري (الفرع الأول)، كما رتب عليه الانتساب إلى صندوق الضمانة والكفالة المتبادلة (الفرع الثاني).

1.2.2. الفرع الأول / الترخيص بممارسة مهنة المرقى العقاري.

وجود غموض وتناقض في بعض النصوص القانونية في هذا المجال .

و لمعالجة هذه السلبيات وغيرها من الإشكالات، فإننا نقترح ما يلي :

- وضع قانون إطار ينظم ممارسة مهنة المرقى العقاري، على غرار مهنة المهندس المعماري .

- ترقية المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري لمصاف سلطات الضبط، والإسراع في إصدار النصوص التنظيمية المتعلقة به .

- ضرورة إضفاء صفة المستثمر على المرقى العقاري، للاستفادة من المزايا التي يتضمنها قانون الاستثمار، وهو ما يؤدي حتما إلى إحداث نقلة نوعية في مهنة المرقى العقاري .

- توضيح المقصود بتبرير الكفاءة المهنية المنصوص عليه في المادة 06 المعدلة، من المرسوم التنفيذي 84-12 المذكور أعلاه .

- الاهتمام أكثر بالمرقى العقاري كشخص اعتباري، لاسيما من حيث العقوبات الجزائية ضده، وكذا وضع ضابط لمسألة الجنسية بشأنه .

- العمل على إزالة أي تناقض أو غموض في النصوص القانونية المتعلقة بمهنة المرقى العقاري .

قائمة المراجع:

أولا / المؤلفات

1. إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 2011 .
2. عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الانجاز، ط1، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2011 .
3. عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري ، ط3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015 .
4. فرحة زاوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، النشر الثاني، ابن خلدون EDIK ، وهران 2002 .
5. مصطفى كمال طه و وائل أنور بندق، أصول القانون التجاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2008 .
6. محمد حسين منصور، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2004 .
7. هاني دويدار ، التنظيم القانوني للتجارة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2001 .

ثانيا / المقالات

والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح، إذ إنّ الانضمام لهذا الصندوق يخوّل المرقى العقاري له صفة المتعاون⁴⁹ .

وقد اعتبر المشرع الجزائري أنّ الانتساب إلى صندوق الضمانة والكفالة المتبادلة طبقا للقانون رقم 04-11 المذكور أعلاه، من بين أهم الشروط التي ينبغي على المرقى العقاري الالتزام بها، قبل ممارسة مهنة المرقى العقاري و المبادرة بأي مشاريع عقارية .

وتبدو أهمية هذا الصندوق في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، حيث يجب على المرقى الذي يتلقى هذه المبالغ أن يقوم بتأمينها لدى الصندوق، حتى يتمكن هذا الأخير من حماية المشتري من احتمالات عجز المرقى العقاري، لأي سبب كالوفاة أو الهروب أو الإفلاس ... الخ⁵⁰ .

خاتمة

في الختام، نستنتج أن المشرع صنّف مهنة المرقى العقاري كمهنة منظمة من حيث خضوعها لشروط خاصة لاسيما إجراء الاعتماد المسبق، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وذلك بالإضافة للشروط العامة لممارستها، نظرا لأن المشرع قد أضفى عليها الطابع التجاري، والذي تنجر عنه آثار قانونية هامة لصالح المرقى العقاري والمكتتبين على حد سواء، كما ألزمه بالانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا بهدف إحكام الرقابة على المرقى العقاري، وحماية المكتتبين من عجز أو احتيال المرقين في هذا الصدد، ولكن رغم ذلك فقد سجلنا بعض الإشكالات التي تثيرها النصوص التنظيمية في هذا الصدد، خاصة فيما يتعلق باستبعاد الشخص الطبيعي الأجنبي من ممارسة هذه المهنة على عكس الشخص المعنوي، كما لاحظنا تراجع المشرع عن مسألة إثبات الكفاءة المهنية للمرقى من خلال شهادة عليا في المجال بالنسبة له أو للمسير الذي يستعين به، وتعويض ذلك بتبرير هذه الكفاءة فقط، دون توضيح كيفية هذا التبرير، ضف إلى ذلك أنه أغفل النص على العقوبات المطبقة على المرقى العقاري إذا كان شخصا معنويا، هذا بالإضافة إلى

6. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 73 لسنة 1997 .
8. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11 لسنة 2012 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26/02/2013 يُعَدِّل المرسوم رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين جريدة رسمية عدد 13 لسنة 2013 .
10. المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03/05/2015 يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري جريدة رسمية عدد 24 لسنة 2015
11. المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 05/04/2018 يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء الكتروني، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2018
12. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، جريدة رسمية ، عدد 02 ، لسنة 2013 .
13. القرار الوزاري المؤرخ في 09/01/2013 يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقى العقاري جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2013 .

الهوامش:

- ⁵ أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11 لسنة 2012 .
- ⁶ إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة-الجزائر، 2011، ص 21 و 22 .
- ⁷ أنظر: مصطفى كمال طه و وائل أنور بندق، أصول القانون التجاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008 ص 177 .
- ⁸ أنظر: نفس المرجع ، ص 139 .
- ⁹ أنظر: عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري (الأعمال التجارية- نظرية التاجر- المحل التجاري- الشركات التجارية)، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015 ، ص 44 .
- ¹⁰ أنظر: فرحة زواوي صالح، الكامل في القانون التجاري الجزائري، النشر الثاني، ابن خلدون EDIK ، وهران، 2002 ص 167 .

1. إلهام بخوش، "المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة- الجزائر، المجلد 08 ، العدد 02 لسنة 2017 .
2. زكريا زيتوني، "التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري"، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعملة بجامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة- الجزائر، المجلد الأول، العدد الأول لسنة 2015 .
3. يوسف زروق، "الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة – الجزائر، المجلد 04، العدد 02 لسنة 2017 .

ثالثا/ المداخلات

- أحمد مرابط، "إشكالية العقار الحضري- الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية"، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرنة ، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر، يومي 16 و 17 /04/2002 .
- رابعا / النصوص القانونية
1. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون العقوبات (المعدل والمتمم)، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1966 .
2. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني (المعدل والمتمم) ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 .
3. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون التجاري(المعدل والمتمم)، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 .
4. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1986 .
5. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 1993 .

- ¹ القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1986 .
- ² المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 1993 .
- ³ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011 .
- ⁴ تظهر أهمية قطاع البناء والعمارة كذلك من حيث أنه يشكل حافزا لتطوير مجالات أخرى لاسيما صناعة مواد البناء كالإسمنت ومصانع الزليج ... الخ، وكذا تطوير بعض الخدمات الأخرى كالمهندسة المعمارية، البنوك، مؤسسات التأمين كما أنه يتمتع البطالة خصوصا من الأيدي العاملة الأقل تأهيلا) انظر في ذلك: عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الانجاز، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2011، في الهامش، ص 04 .

- عباس لغور، خنشلة – الجزائر، المجلد 04 ، العدد 02 لسنة 2017 ، ص 782 .
- ³⁹ راجع: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، جريدة رسمية ، عدد 02 ، لسنة 2013 .
- ⁴⁰ انظر: يوسف زروق، المرجع السابق ، ص 779 و 780 .
- ⁴¹ انظر: نفس المرجع ، ص 779 .
- ⁴² المادة 09 من المرسوم التنفيذي 84-12 السابق الذكر
- ⁴³ راجع: المادتين 05 و 17 من نفس المرسوم
- ⁴⁴ راجع: القرار الوزاري المؤرخ في 2013/01/09 يحدد نموذجي الاعتماد و شهادة التسجيل للمرقى العقاري، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2013 .
- ⁴⁵ الفقرة الأولى من المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 السابق الذكر
- ⁴⁶ انظر : زكريا زيتوني، "التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري"، مجلة الدراسات القانونية، مخرير السيادة والعولمة بجامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة- الجزائر، المجلد الأول، العدد الأول لسنة 2015، ص 202 .
- ⁴⁷ الفقرة الثانية من المادة 24 من المرسوم التنفيذي 84-12 السابق الذكر
- ⁴⁸ انظر: زكريا زيتوني ، المرجع السابق، ص 202 .
- ⁴⁹ راجع : المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 1997/11/03 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 73 لسنة 1997 .
- ⁵⁰ انظر: إيمان بوسته ، المرجع السابق ، ص 197 .
- ¹¹ أنظر: مصطفى كمال طه ووائل أنور بندق، المرجع السابق، ص 140 .
- ¹² أنظر: هاني دويدار، التنظيم القانوني للتجارة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 115 .
- ¹³ الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون التجاري (المعدل والمتمم) ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 .
- ¹⁴ أنظر: محمد حسين منصور، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2004، ص 53 .
- ¹⁵ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني (المعدل والمتمم) ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 .
- ¹⁶ أنظر: محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 143 .
- ¹⁷ أنظر: عبد القادر البقيرات، المرجع السابق ، ص 55
- ¹⁸ أنظر: مصطفى كمال طه ووائل أنور بندق، المرجع السابق، ص 144 .
- ¹⁹ هاني دويدار، المرجع السابق، ص 160 .
- ²⁰ فرحة زواوي صالح، المرجع السابق، ص 404 و 429 .
- ²¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 2015/05/03 يحدد كفاءات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري جريدة رسمية عدد 24 لسنة 2015
- ²² أنظر: فرحة زواوي صالح، المرجع السابق، ص 369
- ²³ المرسوم التنفيذي رقم 18-112 المؤرخ في 2018/04/05 يحدد نموذج مستخرج السجل التجاري الصادر بواسطة إجراء الكتروني ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2018
- ²⁴ فرحة زواوي صالح، المرجع السابق، ص 421 و 422 .
- ²⁵ عبد القادر البقيرات، المرجع السابق، ص 49
- ²⁶ نفس المرجع ، نفس الصفحة .
- ²⁷ انظر: هاني دويدار، المرجع السابق، ص 174 .
- ²⁸ راجع: فرحة زواوي صالح، المرجع السابق، ص 484 و 485 .
- ²⁹ حول هذه الدفاتر، راجع: المواد من 9 إلى 18 تجاري
- ³⁰ راجع في ذلك : مصطفى كمال طه ووائل أنور بندق، المرجع السابق، ص 163 و 164 .
- ³¹ أنظر: الفقرة الأولى من المادة 10 مكرر تجاري جزائري
- ³² أنظر: المادة 12 تجاري
- ³³ إلهام بخوش، "المرقى العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة- الجزائر، المجلد 08 ، العدد 02 لسنة 2017 ، ص 286 .
- ³⁴ أحمد مرابط، "إشكالية العقار الحضري- الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية"، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية ، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر، يومي 16 و 17 /04/ 2002 ، ص 61 .
- ³⁵ الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 1966/06/08 يتضمن قانون العقوبات (المعدل والمتمم)، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1966 .
- ³⁶ انظر: عبد الحق صافي، المرجع السابق، ص 06 .
- ³⁷ المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 2013/02/26 يُعَدِّل المرسوم رقم 84-12 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجداول الوطني للمرقين العقاريين جريدة رسمية عدد 13 لسنة 2013 .
- ³⁸ انظر: يوسف زروق، "الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة