

## النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري Legal system of real estate in Algerian legislation

سفيان ذبيح (\*)

تاريخ نشر المقال: 2020/01/15

تاريخ قبول المقال: 2020/01/03

تاريخ إرسال المقال: 2019/06/11

### الملخص:

تتناول هذه الدراسة الموسومة النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري تسليط الضوء على مهنة المرقي العقاري الذي يعد الفاعل الأساسي في قطاع الترقية العقارية ، حيث تكتسي هذه المهنة أهمية بالغة كونها تندرج ضمن قطاع حساس ألا وهو قطاع السكن خاصة في ظل أزمة السكن التي تعيشها البلاد ، هذا وقد حاولنا الإجابة على إشكالية تتمحور حول كيفية تنظيم المقتن الجزائري لمهنة المرقي العقاري وذلك من خلال التطرق للشروط الواجب توفرها في الراغبين أو الممارسين لهذه المهنة إضافة إلى أنواع المرقين العقاريين في التشريع الجزائري ( أشخاص طبيعيين ومعنويين )، حيث انتهجنا للإجابة على هذه الإشكالية كلا من المنهجين الوصفي والذي يظهر من خلال عرضنا لمجموعة من المفاهيم الخاصة بمهنة الترقية العقارية، أما التحليلي حيث يتجلى في تحليلنا لمجموعة من النصوص القانونية الخاصة بهذا القطاع.

**الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية- المرقي العقاري- أنواع المرقي العقاري- شروط المرقي العقاري.

### Abstract:

This study examines the legal system of real estate developers in Algerian legislation highlighting the profession of real estate promoter, which is the main player in the real estate promotion sector, where this profession is very important because it falls within the sensitive sector, namely the housing sector, especially in light of the housing crisis experienced by the country, We have tried to answer the problem of how to organize the Algerian standard of the profession of the real estate developer by addressing the conditions that must be provided by the applicants or practitioners of this profession in addition to the types of real estate agents in Algerian legislation (natural and moral persons) HEJNA to answer this problem both descriptive approaches which shows through our offer to a group of private real estate profession upgrade concepts, the analytical as reflected in our analysis of a set of legal provisions in this sector.

(\*) طالب دكتوراه ( تخصص قانون خاص )، عضو مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص (جامعة خميس مليانة): s.debih@univ-dbk.mz



**Key words:** REAL ESTATE PROMOTION - REAL ESTATE BROKER - REAL ESTATE DEVELOPERS - REAL ESTATE PROMOTER CONDITIONS.

### مقدمة:

تنطوي مهنة المرقي العقاري على أهمية بالغة كونها تندرج ضمن قطاع أساسي وحساس لدى جميع الدول ألا وهو قطاع السكن حيث يحظى هذا القطاع باهتمام و ينطوي على خصوصية بالغة سواء من قبل المواطنين أو من قبل الدولة الجزائرية هاته الأخيرة سعت للنهوض بهذا القطاع ورصدت لذلك أغلفة مالية ضخمة إضافة إلى سن مجموعة من القوانين في محاولة منها لتنظيم القطاع والقضاء على أزمة السكن ، فالجزائر عانت من أزمة حادة منذ السبعينات في بداية ما يعرف بالانفجار الديموغرافي ، حيث كانت الدولة في البداية في ظل النظام الاشتراكي هي المهيمنة على القطاع وبعد التحول إلى النظام الرأسمالي فتحت الدولة الباب أمام الخواص لخوض غمار الترقية العقارية ومساعدتها على إيجاد حلول لأزمة السكن التي باتت تعيشها البلاد ، لكنها لم تنسحب كلياً منه بل استمرت في سعيها لإيجاد حلول خاصة وأن الباب لم يفتح بصورة كلية في هذا المجال بل نجد أن الدولة الجزائرية قامت بإنشاء دواوين خاصة بالترقية العقارية ، (مرقي العقاري عام) إلى جانب المرقي العقاري الخاص ( الشخص الطبيعي أو المعنوي) و الذي يشترط فيه توافر مواصفات وشروط معينة حتى يتمكن من ممارسة هذه المهنة بصفة نظامية وفق ما يشترطه القانون ، وقد حاولنا في بحثنا هذا الإجابة على إشكالية فحواها:

كيف نظم المشرع الجزائري مهنة الترقية العقارية؟ وما هي الشروط التي استوجبها لممارسة هذه المهنة؟ وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا بحثنا هذا إلى محورين اثنين ، تطرقنا في الأول إلى الشروط الواجب توافرها في ممارسة مهنة الترقية العقارية سواء في الشخص الطبيعي أو المعنوي وذلك بعد تحديد مفهوم من الترقية العقارية وفق التشريع الجزائري الخاص بها ، أما المحور الثاني فقد تناولنا فيه أنواع المرقي العقاري والمتمثل في كل من المرقي العقاري العام (التابع للدولة) والمتمثل في الدواوين الخاصة بالترقية العقارية وكذا النوع الثاني ألا وهو المرقي العقاري الخاص سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، حيث اعتمدنا في بحثنا هذا على كل من المنهجين الوصفي والتحليلي ، وفيما يلي عرض لخطة البحث:

## 2- مفهوم الترقية العقارية والشروط الواجب توافرها في المرقي العقاري

### 1.2- مفهوم الترقية العقارية

#### 1.1.2- تعريف الترقية العقارية في التشريع الجزائري

##### 1.1.1.2- تعريف الترقية العقارية وفق القانون رقم (86-07) المتعلق بالترقية العقارية:

نصت المادة الثانية (2) من قانون (86-07) المتعلق بالترقية العقارية على أن تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية ، وتمثل هذه الترقية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال

<sup>1</sup>- القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04-03-1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ج د ش العدد 10 ، مؤرخة في 5/3/1986 ، ملفى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.

السكن في بناء العمارات أو مجموعات العمارات التي تستعمل أساسا للسكن ، كما تشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتنيات عقارية أو مهنية أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد ، كما يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية ، أو للبيع أو الإيجار ، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها في ظل هذا القانون ، حيث نجد أن المشرع هنا عرف الترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها .

### 2.1.1.2- تعريف الترقية العقارية وفق المرسوم التشريعي رقم (93-03)<sup>2</sup> المتعلق بالنشاط العقاري :

عُرِّفَت الترقية العقارية في ظل هذا المرسوم على أنها نشاط عقاري يشمل مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ، كما يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ، وهنا نجد أن المشرع استعمل مصطلح نشاط عقاري بدل ترقية عقارية هذا في النص العربي ، أما النص الفرنسي فقد استعمل مصطلح *activité de la promotion immobilière*.

### 3.1.1.2- تعريف الترقية العقارية القانون رقم (04-11) المتعلق بنشاط الترقية العقارية:

عرفتها المادة 3 من القانون رقم 04-11<sup>3</sup> على أنها: "مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

### 2.1.2- تعريف المرقي العقاري:

#### 1.2.1.2- المرقي العقاري قبل صدور القانون رقم (04-11) المتعلق بنشاط الترقية العقارية:

##### 1.1.2.1.2- المرقي العقاري وفق (القانون رقم 86-07):

أطلق عليه المشرع في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية " تسمية مكتب "

##### 2.1.2.1.2- المرقي العقاري وفق (المرسوم التشريعي رقم 93-03):

أطلق عليه المشرع الجزائري تسمية "متعامل في الترقية العقارية" و ذلك بموجب المادة الثالثة ( 3 ) من هذا المرسوم .

##### 3.1.2.1.2- المرقي العقاري وفق المرسوم التنفيذي رقم (01-105)<sup>4</sup>:

هذا المرسوم يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك أطلق عليه المشرع تسمية "متعهد في الترقية العقارية".

##### 2.2.1.2- تعريف المرقي العقاري وفق القانون رقم (04-11) المتعلق بنشاط الترقية العقارية:

<sup>2</sup>- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 03/3/1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، والملغى بموجب القانون رقم 04-11.

<sup>3</sup>- القانون رقم 04-11 مؤرخ في 02/02/2011 ، المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، ج ر ج د ش العدد 14 مؤرخة في 06/3/2011.

<sup>4</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23/04/2001 ، المحدد لكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، المعدل والمتمم ، ج ر ج د ش العدد 25 مؤرخة في 29/4/2001.

وهو القانون ساري المفعول حاليا الذي جاء بتسمية المرقي العقاري وأعطاه تعريفا في المادة 3 منه حيث جاء فيها أنه: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

## 2.2- شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري:

### 1.2.2- اكتساب صفة التاجر:

نصت على هذا الشرط المادة 4 من القانون رقم 11-04 في فقرتها الأولى ، حيث جاء فيها ما يلي: "يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية "، وبالتالي إضفاء الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية ، وهذا وقد اشترط المشرع الجزائري لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم (12-84)<sup>5</sup> الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، ويكون بهذا الشرط قد خرج على القواعد العامة ولعل الهدف من ذلك هو ضمان التسيير الحسن للمشاريع العقارية التي تتطلب وعي كبير وخبرة عالية<sup>6</sup>.

### 2.2.2- التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين و الحصول على الاعتماد:

حيث نصت المادة 4 من القانون رقم 11-04 في فقرتها الثانية على ما يلي:

"لا يمكن أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط و الكفاءات المحددة في هذا القانون" ، و عليه يجب على المرقي العقاري أن يتحصل على الاعتماد لممارسة المهنة ، وقد اعتبر المشرع في المادة 23 من القانون رقم 11-04 منح الاعتماد بمثابة رخصة لممارسة مهنة المرقي العقاري ، حيث يتطلب منح الاعتماد أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وذلك مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول على الاعتماد<sup>7</sup>.

هذا ويتوجب للحصول على الاعتماد وتسليمه للمرقي العقاري توافر شروط معينة ، إضافة إلى ترتب جزاءات في حالة التنازل عنه أو تحويله ، وستنطبق فيما يلي إلى شروط الحصول على الاعتماد والجزاء المترتب على التنازل عنه أو تحويله:

<sup>5</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20/02/2012 ، المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، ج ر ج د ش العدد 11 مؤرخة في 26/2/2012 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 ، ج ر ج د ش العدد 13 مؤرخة في 26/02/2013م.

<sup>6</sup> - أومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04 ، مذكرة ماجستير ، تخصص (قانون العقود) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 26/02/2015 ، ص33.

<sup>7</sup> - انظر المادة 23 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر .

## 1.2.2.2- شروط الحصول على الاعتماد وكيفية تسليمه:

## 1.1.2.2.2- شروط الحصول على الاعتماد :

بالرجوع للمادة 21 من القانون رقم 04-11 نجد أنها اشترطت على المرقي الذي يلتمس الاعتماد أن يتمتع بحقوقه المدنية كاملة ، وذلك بغض النظر عن المخالفات الواردة في المادة 20 من القانون ذاته ، وأحالت كيفية منح الاعتماد على التنظيم في فقرتها الثانية.

## 1.2.2.2- 2- تسليم الاعتماد:

يتم تسليم الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية ، حيث تتكون هذه اللجنة حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 من :

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية ،

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية ،

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة ،

- المدير العام لصندوق الضمان الاجتماعي والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو مثله .

ويؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري حسب المادة 57 من القانون رقم 04-11 إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناء بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة ، حيث يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد ، وقد أحالت الفقرة الثالثة من المادة إلى التنظيم إذا اقتضت الضرورة تطبيقها<sup>8</sup>.

ويترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان بحسب الفقرة الثانية من المادة 58.

## 1.2.2.2- 3- الجزء المترتب على التنازل عن الاعتماد أو تحويله:

حيث لا يجوز للمرقي العقاري التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب حسب المادتين 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي لمهنة المرقي العقاري ، و المادة 22 من القانون رقم 11 04- والتي نصت على أنه لا يجوز للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله ويؤدي كل تغيير الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.

ويعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقي عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

<sup>8</sup>- انظر المادة 57 من القانون رقم 04-11 سالف الذكر .

## 2.2. 3- الاحتراف والقدرة المالية:

حيث ورد هذا الشرط في المادة 12 من القانون رقم 04-11 والذي في حقيقة الأمر هو عبارة عن شرطين اثنين لكن ارتأينا مسايرة المشرع في طرحه وتثنيتهما معا ، حيث ينتج عن هذا الشرط استبعاد الأشخاص الذين ليست لديهم مؤهلات تقنية في مجال المشاريع العقارية والتي تتطلب مؤهلات تقنية كبيرة ، إضافة إلى الأشخاص الذين ليست لديهم موارد مالية كافية باعتبار مشاريع الترقية العقارية تتطلب سيولة مالية كبيرة . وحسب رأينا فقد أحسن المشرع الجزائري في نصه على هذين الشرطين ، أما الشرط الأول فيمكن للمرقي الاستعانة بأصحاب الخبرات من المحترفين في مجال الترقية العقارية ، أما اشتراطه للموارد المالية الكافية فقد جنب المتطفلين على المهنة من الولوج إليها من جهة ومن جهة أخرى جنب المرقي العقاري اللجوء إلى الاقتراض من البنوك خاصة وأن (المادة 36) من القانون رقم 04-11 تمنع على المرقي العقاري في البيع على التصاميم استعمال القروض المخصصة للبناء باعتبار الأقساط التي يتلقاها من المكتتبين مصدر تمويل أساسي بالنسبة له ، حيث نصت على :

"لا يمكن إبرام عقد البيع على تصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء " .

وفي جميع الأحوال يمكن للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم قبل سنة 2011م ، حسب المادة 79 من القانون رقم 04-11 مواصلة نشاطهم ويتعين عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، دائما حسب المادة.

## 2.2. 3- شرط التأمين:

حيث يعتبر هذا الشرط أساسيا بالنسبة لممارسة مهنة المرقي العقاري وقد رتب المقتن الجزائري جزاءات في حالة مخالفة هذا الشرط من قبل المرقين ، وفيما يلي بيان لكيفية تنظيم المقتن للتأمين في الترقية العقارية والجزاءات المترتبة في حال إخلال المرقي بهذا الشرط.

## 2.2. 3.1- الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

حيث نصت على هذا الشرط المادة 55 من القانون رقم 04-11 حين أوجبت على كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسبوا لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 م ، والمتضمن قانون المالية لسنة 1993م ، الذي يدعى في صلب النص " صندوق الضمان " .

حيث توكل إليه مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب وذلك بموجب الفقرة الثانية من المادة ذاتها.

ويتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته والدفعات الإجبارية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان .

وبالرجوع إلى المادة 49 من القانون رقم 04-11 فقد أوجبت على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه ، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائهم الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة والتي يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية .

### 2.2. 3- الجزء المترتب على عدم التأمين :

حيث نصت المادة 74 من القانون رقم 04-11 على عقوبة المرقي العقاري غير المكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من القانون نفسه والمقدرة من شهر إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2000.000) دج.

### 3- أنواع المرقي العقاري في التشريع الجزائري

#### 1.3- المرقي العقاري العام

##### 1.1.3- دور الجماعات المحلية في الترقية العقارية:

حيث تناولنا دور الجماعات المحلية في الترقية العقارية ، لا على اعتبارها مرقي عقاري وإنما للإشارة إلى الدور الذي تلعبه في هذا الميدان ، فقبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 لعبت الجماعات المحلية دورا هاما في ميدان الترقية العقارية إضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط حيث تحدد فيه تركيبة المشروع في جميع النواحي الفنية ، وبعد صدور المرسوم التشريعي وفي ظل القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية أدى ذلك إلى تراجع دورها في المجال وذلك ببروز مهنيين في الميدان.

إلا أن ذلك لا يمنع من أنها تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية ، فالبليات مثلا تقوم بعمليات الترقية بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية دون السكنات الترقية ، كما تتلقى البلديات من المجلس الشعبي الولائي بغرض تنفيذ مخططاتها السكنية والذي لعب دورا هاما في مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في عملية البيع بالإيجار وكذا المساهمة في متابعة وتسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن<sup>9</sup>.

##### 2.1.3- دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

##### 1.2.1.3- مفهوم الدواوين وطبيعتها القانونية:

##### 1.1.2.1.3- مفهوم الدواوين :

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية (ذات طابع صناعي وتجاري) وهذا ما نصت عليه المادة 1 من المرسوم رقم 91-147: " تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات

<sup>9</sup> - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2011، ص 60، (نقلا عن أو محمد حياة ، المرجع السابق) ، ص 30.

طابع صناعي وتجاري"<sup>10</sup> ، وتنافس الدواوين نشاطها في كامل التراب الوطني وتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتخضع لقواعد القانون التجاري حسب المادة 2 من المرسوم ذاته (91-147) من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر الإفلاس ، وقد عدل المرسوم التنفيذي رقم 91-147 بالمرسوم التشريعي 93-03 في بعض مواده .

### 3.1.2.1-2- الطبيعة القانونية للدواوين :

اختلفت الطبيعة القانونية للدواوين باختلاف القوانين التي نظمتها ففي ظل الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974 م<sup>11</sup> ، حيث اعتبرها المشرع مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي وتنافس نشاطها تحت وصاية الوالي . وقد أُلغِيَ هذا الأمر بموجب الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23-10-1976 م ، المتضمن شروط إحداث وتنظيم مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية حيث اعتبر الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي .

وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-147 فنجد أنه قد اعتبرها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري<sup>13</sup> .

وبصفة عامة تعتبر الدواوين أشخاصا "اعتبارية ذات طبيعة مختلطة" بحيث تخضع في نشأتها للتنظيم وهذا الجانب يلحقها "بالقانون العام" ، أما في "علاقاتها مع الغير فتخضع للقانون الخاص" ، ومنذ تأسيسها كانت صلاحياتها الأساسية تتعلق خاصة بتسيير المحلات ذات الطابع السكني ثم أصبحت تقوم بصفة رئيسية بانجاز العقارات المخصصة للسكن والموجهة للإيجار ، وفي إطار السياسة الاجتماعية للدولة أصبحت مهامها تتمثل في ترقية المرفق العمومي في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا وتكلف على سبيل التبعية بالترقية العقارية المبنية وفي الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها والترقية غير المبنية وعمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار لها وصيانتها ، الملاحظ أن أعمال الترقية العقارية جاءت ضمن المهام الثانوية التي تكون على سبيل التبعية والمفروض أن تكون رئيسية

<sup>10</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/5/1991 ، المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيم عملها ، ج ر ج د ش العدد 25 مؤرخة في 29/05/1991 .

<sup>11</sup> -الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974 م ، المتضمن إنشاء وتحديد القانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، ج ر ج د ش العدد 49 مؤرخة في 18/06/1974 .

<sup>12</sup> - الأمر رقم 76-93 مؤرخ في 23/10/1976 م ، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية ، ج ر ج د ش عدد 12 مؤرخة في 9/2/1977 ، ص 229 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 1982 ، ج ر عدد 55 ، مؤرخة في 25/12/1982 .

<sup>13</sup> -أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 39 .



## سفيان ذبيح ، مقال بعنوان: " النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري "

وإلا انحرفت عن الهدف الأساسي من إنشائها ، فإذا طغت أعمال التسيير والإدارة على نشاطات الترقية العقارية وجب تعديل التسمية إلى ديوان التسيير العقاري وترقيته<sup>14</sup>.

## 3.1.2.1.3-3- نشاطات الدواوين :

تنشط في إطار تجسيد سياسة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا ، حيث تتكفل على سبيل التبعية بترقية البناءات والإناطة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع و العمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار لها ، كما تنشط في إيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني التجاري والحرفي إضافة إلى جرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها ، إضافة إلى مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات وكذا ضمان تنفيذ الأعمال من تنظيم و تنسيق ومتابعة ومراقبة لعمليات انجاز السكنات<sup>15</sup>.

## 3.1.3- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI)

## 1.3.1.3- تعريفها :

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF) التي تم حلها ، حيث تأخذ على عاتقها طلبات السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط أقل أو يساوي 80 ألف دينار الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي<sup>16</sup>.

## 2.3.1.3- اختصاصاتها:

تختص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (EPLI) فيما يلي:

- اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم وتمويل وانجاز مجموعات عقارية مثل عقارات السكن الجماعي والفردى أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.
- اقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وترميمها وإعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع ، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة و المساعدة في الميدان .
- تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير<sup>17</sup>.

<sup>14</sup>- مسكر سهام ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2016/2015 ، ص 39.

<sup>15</sup>- عرباي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة باتنة ، 2010/2009 ، ص 29.

<sup>16</sup>- أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص30.

<sup>17</sup>- عرباي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص30.

## 4. 1.3- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

## 1. 4. 1.3- مفهوم الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) وطبيعتها القانونية:

تم استحداث الوكالة الوطنية (AADL) بموجب المرسوم رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية ، حيث تخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام "القانون التجاري" طبقا (للمادة 5) من المرسوم 91-148<sup>18</sup>.

أما بخصوص "مهامها" فقد خول لها المرسوم سالف الذكر بموجب (المادة 2 منه ) انجاز عمليات الترقية العقارية من خلال (انجاز أو تجديد الأملاك العقارية )، إضافة إلى أملاك أخرى ومنها :

- ترويج وتطوير السوق العقارية في الجزائر وترقيتها.

تأطير وتنشيط الأعمال التالية:

- القضاء على السكن غير الصحي ،

- تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة ،

- تغيير البيئة الحضرية ،

- إنشاء مدن جديدة ،

- إعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها ،

- تصور المعلومات ونشرها على نطاق واسع باتجاه العاملين في السوق العقارية: (مقاولين ، مواطنين ، المؤسسات المالية ، السلطات العمومية ، منتجي مواد البناء ، مكاتب الدراسات ، مؤسسات الانجاز...الخ)<sup>19</sup>.

## 3. 2- المرفي العقاري الخاص

## 3. 2. 1- ظهور المرفي العقاري الخاص:

ظهر المرفي العقاري الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 76-92<sup>20</sup> المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 م ، والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري في صورة تعاونيات عقارية ، وهي عبارة عن شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول على ملكية السكن العائلي وهذا حسب (المادة 2) من هذا المرسوم.

وبصدور قانون رقم 86-07<sup>21</sup> المتعلق بالترقية العقارية وجب في ظلّه على المكنتب (المرفي العقاري آنذاك) القيام بإنجاز عمليات الترقية سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا خاضعا للقانون الخاص بحسب المادة الثامنة منه<sup>22</sup>.

<sup>18</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ج د ش العدد 25 مؤرخة في 29/05/1991.

<sup>19</sup> - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 41.

<sup>20</sup> -الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23/10/1976 ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج د ش العدد 12 ، مؤرخة في 1976/02/10م.

<sup>21</sup> -القانون رقم 86-07 سالف الذكر.

<sup>22</sup> -عربي باي يزيد، المرجع السابق ، ص 35.

أما في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>23</sup> فقد ظهر المرقي العقاري الخاص وهو شخص طبيعي أو معنوي ، ثم جاء القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية واعتبر المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات وذلك بحسب ( المادة 3 ) من هذا القانون .

### 3.2.2- المرقي العقاري الخاص بشخص طبيعي:

حيث أن الأشخاص الطبيعيين تخصص أعمالهم في إطار الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة مما يجعلهم يخضعون للقانون المدني ، و يجب أن تتوفر فيهم شروط حتى يمكنهم القيام بأعمال الترقية العقارية ، فبغض النظر عن الشروط الواردة في القانون رقم 11-04 هناك شروط خاصة بالمرقي العقاري الخاص (الشخص الطبيعي) نصت عليها (المادة 6) من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 تتمثل في:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل .
- أن يكون جزائري الجنسية .
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك .
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع وفق النموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري .
- تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه .
- اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته .
- إثبات كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط ، ويقصد بها الشهادات العليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري .
- عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط .

### 3.2.3- المرقي العقاري الخاص بشخص معنوي

#### 3.2.3.1- تعريف المرقي العقاري الخاص بالشخص المعنوي:

قد يكون في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (EURL) أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL) أو في شكل شركة توصية أو شركة مساهمة (SPA) وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقا للمادة 324 مكررا 1قرة 2 من القانون المدني .

#### 3.2.3.2- شروط المرقي العقاري الخاص بالشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري ،
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية ،

<sup>23</sup> -المرسوم التشريعي رقم 93-03 سالف الذكر .

- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو ممارسة أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 11-04 .

\* كما يجب أن تتوفر في المسير المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية الخاصة بالشخص الطبيعي .  
\* إضافة إلى ذلك نصت (المادة 7 ) من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 أنه يجب أن تتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال .

أما المادة 28 من المرسوم ذاته فقد جاء فيها أنه يمكن للمرقيين العقاريين الممارسين للنشاط عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية والذين يثبتون (5 سنوات) من النشاط مع انجازهم الفعلي لمشاريع عقارية طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقي عقاري ، وأضافت المادة أنه بالنسبة للذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط فإنه يمكن لهم طلب الاعتماد شرط إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في (المادة 6) من المرسوم ذاته .

#### خاتمة :

سعت الدولة الجزائرية للنهوض بقطاع السكن وتطويره والقضاء على الأزمة الحادة التي عاشتها وتعيشها البلاد ، حيث سنت في سبيل تحقيق ذلك عدة قوانين وذلك في محاولة منها لحل هاته الأزمة خاصة في ميدان الترقية العقارية حيث أن الدارس لها يلاحظ تلك الترسنة القانونية التي سنت في سبيل النهوض بقطاع السكن إلا أنه لا يزال يعاني نظرا لبعض المشاكل المتمثلة أساسا في نقص الرقابة والجديّة من جهة ومن جهة أخرى الصرامة في تطبيق القانون ، فالرقي بقطاع السكن والنهوض به يتطلب الجديّة والصرامة معا ، فالعمران بالنسبة لأي دولة يعتبر مقياسا للتقدم والتحضّر إضافة إلى كونه أنه يشكل الوجه العام للدولة ، فقطاع السكن يعتبر من القطاعات الحساسة حيث أن السكن إضافة إلى كونه حق من حقوق المواطنين كفله الدستور هو كذلك معيار أساسي من معايير الاستقرار السياسي بالنسبة للدول ، والمرقي العقاري كونه أحد الفاعلين الرئيسيين في هذا القطاع لم يحظى بالاهتمام المطلوب من قبل المشرع الجزائري لا أدل على ذلك عدم الاستقرار التشريعي إضافة إلى تحكم الدولة في القطاع من خلال الدواوين التي أنشأت خصيصا لهذا الشأن ، لذا توجب على المقتنن الجزائري تعزيز النصوص القانونية بأخرى من شأنها أن تسهم في النهوض بالقطاع ، هذا وقد خرجنا في بحثنا هذا بمجموعة من النتائج نلخصها فيما يلي :

- 1- مرت الترقية العقارية بعدة مراحل ميزها سيطرت الدولة الجزائرية على القطاع ،
- 2- التشريعات والقوانين التي سنت لتنظيم القطاع ميزها التذبذب وعدم الاستقرار ويتجلى ذلك خاصة في التباين بينه في ضبط وتحديد المصطلحات الخاصة بالقطاع ،
- 3- خروج المشرع الجزائري عن القواعد العامة في مسألة السن المسموح بها لممارسة مهنة الترقية العقارية حيث حددها ب25 سنة ، إضافة إلى شرط الجنسية الجزائرية ،
- 4- وضع جدول خاص بالمرقيين العقاريين هو من يمنح الاعتماد لممارسة المهنة حيث يعتبر هذا الاعتماد بمثابة الرخصة للممارستها ،



- 5- رصد المشرع الجزائري لعقوبات للممارسين غير الشرعيين للمهنة ،  
6- اشتراط المشرع للاحتراف والقدرة المالية لتحسين القطاع والنهوض به ،  
وعلى ضوء هذه النتائج حاولنا إعطاء مجموعة من الاقتراحات تتمثل في:  
1- ضرورة الحزم في تطبيق القوانين المنظمة للمهنة و عدم التساهل فيها للنهوض بالقطاع ،  
2- ضرورة ضبط النصوص القانونية الخاصة بالمجال ،  
3- إعطاء الفرصة أكثر للخواص في انجاز مشاريع كبرى لتخفيف العبء على الدواوين والوكالات التابعة للدولة ،  
4- إبرام شراكات مع شركات أجنبية للاستفادة من التجارب الرائدة في المجال ،

### الهوامش:

- 1- القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04-03-1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ج د ش العدد 10 ، مؤرخة في 1986/3/5 ، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.  
2 - المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1/3/1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، والملغى بموجب القانون رقم 11-04.  
3 - القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17/02/2011 ، المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، ج ر ج د ش العدد 14 مؤرخة في 6/3/2011.  
4 - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23/04/2001 ، المحدد لكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، المعدل والمتمم ، ج ر ج د ش العدد 25 مؤرخة في 29/4/2001.  
5 - المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20/02/2012 ، المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، ج ر ج د ش العدد 11 مؤرخة في 26/2/2012 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 ، ج ر ج د ش العدد 13 مؤرخة في 26/02/2013.  
6 - أومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04 ، مذكرة ماجستير ، تخصص (قانون العقود) ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 26/02/2015 ، ص 33.  
7 - انظر المادة 23 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر .  
8 - انظر المادة 57 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر .  
9 - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2011 ، ص 60 ، (نقلا عن أومحمد حياة ، المرجع السابق) ، ص 30.  
10 - المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/5/1991 ، المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات ذلك وتنظيم عملها ، ج ر ج د ش العدد 25 مؤرخة في 29/05/1991.



- <sup>11</sup> -الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 م ، المتضمن إنشاء وتحديد القانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري ، ج ر ج د ش العدد 49 مؤرخة في 18/06/1974.
- <sup>12</sup> - الأمر رقم 93-76 مؤرخ في 23/10/1976م ، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية ، ج ر ج د ش عدد 12 مؤرخة في 9/2/1977 ، ص229 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 1982 ، ج ر عدد55 ، مؤرخة في 25/12/1982.
- <sup>13</sup> -أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص39.
- <sup>14</sup> -مسكر سهام ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2015/2016 ، ص39.
- <sup>15</sup> -عرباي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية جامعة باتنة ، 2009/2010 ، ص29.
- <sup>16</sup> -أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص30.
- <sup>17</sup> -عرباي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص30.
- <sup>18</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-148 مؤرخ في 12/05/1991 والمتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ج ر ج د ش العدد 25 مؤرخة في 29/05/1991.
- <sup>19</sup> -أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص41.
- <sup>20</sup> -الأمر رقم 76-92 مؤرخ في 23/10/1976 ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر ج د ش العدد 12 ، مؤرخة في 10/02/1976م.
- <sup>21</sup> -القانون رقم 86-07 سالف الذكر.
- <sup>22</sup> -عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص35.
- <sup>23</sup> -المرسوم التشريعي رقم 93-03 سالف الذكر.