

قراءة تحليلية في شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي 243-19

An analytical reading of the conditions for joining the profession of real
estate promoter in the light of the executive decree 243-19

جيدل كريمة أستاذة محاضرة أ

جامعة المدية الجزائر

البريد الإلكتروني djidel.karima@yahoo.com

ujidel.karima@yahoo.co

تاريخ النشر: 2023/01/15	تاريخ القبول: 2022/11/26	تاريخ الارسال: 2020/02/26
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص :

يهدف هذا المقال لتحليل الشروط التي أحدثها المشرع الجزائري بموجب المرسوم
التنفيذي 243-19 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفايات منح
الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين
العقاريين .

من خلال تحليلنا لهذا النص تبين لنا أن المشرع الجزائري لم يعدل بشكل صريح
الشروط في حين عدل في الاجراءات مما انجر عنه اشكالات قانونية تمثلت في عدم انسجام
المرسوم التنفيذي 243-19 مع القانون 04-11

الكلمات المفتاحية : المرسوم التنفيذي 243-19 ؛ شخص طبيعي ؛ شخص معنوي ؛
لجنة منح الاعتماد ؛ الاجراءات.

*المؤلف المرسل : جيدل كريمة

Abstract:

This article aims to analyze the conditions created by the Algerian legislator
according to the Executive Decree 19-243 amending and supplementing the

Executive Decree 12-84, which specifies the methods for granting accreditation to practice the profession of real estate and the ways to maintain the national schedule of real estate promoters.

Through our analysis of this text, it became clear to us that the Algerian legislator did not explicitly amend the conditions while amending the procedures, which resulted in legal problems resulting from the inconsistency of the Executive Decree 19-243 with Law 11-04

Keywords: Executive decree 19-243 ; formal requirements ; natural person ; accreditation granting committee ; the procedures.

مقدمة:

إن أهم العوائق التي يعرفها نشاط الترقية العقارية هو عدم تنظيم و ضبط نشاط الترقية العقارية في القطاع العام و الخاص هذا الاشكال تضاف اليه عدة عوامل هي من مخلفات الظروف الاقتصادية و السياسية ؛ فمنذ سبعينات القرن الماضي تزايد النمو الديمغرافي و الهجرة نحو المدن و مع انهيار أسعار البترول في نهاية الثمانينات و دخول الجزائر في أزمة الارهاب في سنوات التسعينات ارتفعت وتيرة أزمة السكن مع انتشار السكن الفوضوي في المدن الكبرى .

مما سبق فإن هذه الاشكالات انعكست على النصوص القانونية التي تنظم الترقية العقارية حيث فشل أول قانون رقم 86-07؛ و بالرغم من فتح المجال أمام الخواص للاستثمار في هذا القطاع بموجب المرسوم التشريعي 93-03 لكنه لم يحقق النتائج التي سطرت له ؛ و بقي الأمر على هذا الحال الى غاية صدور النص الساري المفعول رقم 11-04 .
الذي جعل من مهنة المرفق العقاري مهنة مقننة و حدد بموجب هذا القانون و المراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 12-84 شروط الالتحاق بها .

لكن هناك عدة معوقات جعلت من الاشراف المركزي لوزارة السكن و العمران على عملية منح الاعتماد للمرققين العقاريين و بالشروط المنصوص عليها في هذه النصوص يعيق تحقيق القانون 04-11 للأهداف التي وجد من أجلها و النهوض بقطاع السكن و العمران و لهذه الأسباب تم تعديل و تميم مواد المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 .

تهدف هذه الدراسة لتحليل المواد المعدلة و الوقوف على نتائج هذا التعديل من حيث مقارنتها بالنص القديم المعدل مع توضيح أهمية البحث التي يتقاطع فيه البعد الاجتماعي بما هو اقتصادي ، فمن الناحية الاجتماعية منح الاعتماد على المستوى اللامركزي سيقرب الخدمة العمومية من المواطن أما من الناحية الاقتصادية فإن العقاري يشكل أساس كل المشاريع الاقتصادية فالمرقي العقاري إذا تم ضبط نشاطه فإنه لا شك سيساهم في حل أزمة السكن و إنعاش السوق العقاري.

تكمن اشكالية البحث في تحليل الشروط التي حددها المشرع للالتحاق بمهنة المرقى العقاري بموجب المرسوم التنفيذي 19-243 المعدل للمرسوم التنفيذي 12-84 فهل هي ستساهم في النهوض بنشاط الترقية العقارية و تقرب هذه الخدمة من المواطن.

للإجابة على هذه الاشكالية فقد اعتمدنا على المنهجين الوصفي و التحليلي من خلال وضع مقارنة لشروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري على ضوء النصوص القانونية السارية المفعول و سنقوم بتحليل مختلف المسائل القانونية التي يطرحها .

لذلك فإن الدراسة تم تقسيمها على محورين ، نتناول في المحور الأول شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري المتعلقة بالشخص الطبيعي .

أما المحور الثاني فنتناول شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري المتعلقة بالشخص المعنوي.

المحور الأول: شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري المتعلقة بالشخص الطبيعي

طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19 المؤرخ في 8-9-2019 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 84-12 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 96-13 فإنه يجب أن تتوفر في الملف الذي يقدمه الشخص الطبيعي الوثائق الآتية:

أولا- نسخة من بطاقة التعريف:

تحتوي بطاقة التعريف على كل بيانات الشخص الطبيعي من الاسم و اللقب تاريخ و مكان الميلاد الإقامة و الجنسية ، و عليه فإن هذا الشرط الشكلي يمكننا من تحديد أهلية الشخص الطبيعي و موطنه و جنسيته و هو ما سنتناوله على التوالي.

أ. الأهلية:

فمن الناحية الموضوعية يشترط في الشخص الطبيعي الأهلية القانونية و التي نعني بها طبقا للقواعد العامة صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق و التحمل بالالتزامات ؛ و التي يربطها المشرع ببلوغ سن معينة ، فقد أجاز المشرع في المادة 19 من القانون 04-11 لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية ، و خروجا عن القواعد العامة المقررة في القانون المدني التي تحدد الأهلية ببلوغ 19 سنة مع الاصابة بعارض أو مانع من موانع الأهلية حسب المادة 40 من القانون المدني و خروجا عن أحكام الأهلية التجارية التي تسمح للقاصر دون 19 سنة من ممارسة التجارة بعد القيام بإجراءات ترشيده و تعتبر الشخص تاجر بمجرد احتراف و امتحان النشاط التجاري أي اتخاذ النشاط التجاري مصدر رزق للشخص 1 .

فإن أهلية الشخص الطبيعي تتحد ببلوغ 25 سنة حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل و المتمم ، و في الحقيقة إن اشتراط سن الخامسة و العشرون هي مسألة منطقية ؛ فمن جهة نلاحظ أنها ذات السن التي يشترطها المشرع في الكثير من المهن المقننة كالمحضر القضائي و الموثق و من جهة ثانية نلاحظ أن المشرع يشترط في الشخص الطبيعي أن يكون حائز على شهادة جامعية في القانون أو الهندسة أو المالية أو الاقتصاد و غير ذلك و عليه فإن سن 25 هو السن المقارب للشخص الذي يكون أنهى دراسته الجامعية.

و للتأكيد على شرط الأهلية كانت المادة 6 المعدلة تشترط أن يقدم الشخص نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 لكن المشرع حذف هذه الوثيقة و حسن فعل لأن بطاقة التعريف تكفي لتحديد سن الشخص و بالتالي فإن هذا نوع من تحسين الخدمة للمواطن و انتقاص للأوراق المطلوبة في هذا الميدان.

ب- الجنسية

يشترط في الشخص الطبيعي أن يكون من جنسية جزائرية ، و قد كانت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 12-84 قبل التعديل الأخير تشترط في الملف نسخة من شهادة الجنسية لكن تم حذف هذه الورقة من الملف الذي يقدمه الشخص الطبيعي و هي مسألة جيدة أيضا لأن بطاقة التعريف تحدد فيها جنسية الشخص و بالتالي فإن هذا نوع من تحسين الخدمة للمواطن أيضا.

أما فيما يتعلق بهذا الشرط فإننا نلاحظ أن المشرع لم يكن يشترط الجنسية الجزائرية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى الذي فتح الاستثمار أمام الأجانب و تميز بأنه صدر في وقت مقارب لقانون الاستثمار 93-01 الملغى 2 .

في حين استبعاد الأجانب الأشخاص الطبيعيين من عملية الاستثمار في القطاع الترقوي كان جزء من التوجه العام الموجود في ظل القانون رقم 86-07 أول قانون ينظم الترقية العقارية و عاد إليه المشرع بموجب القانون 11-04 و لا نجد تفسيراً لمثل هذا القصر للمواطنين دون الأجانب 3 فإذا كان المرقى العقاري الأجنبي يتوسط عملية الشراء و البيع حيث يقوم باقتناء العقار ليقوم ببيعه فهذا يعني أن الاشكال الوحيد الذي يواجهه يتعلق بالملكية فالأجانب لا يحق لهم تملك العقارات و بالتالي لاكتسابهم صفة المرقى العقاري و حتى يمارسوا نشاط الترقية العقارية يتعين عليهم الحصول على ترخيص من الوالي خاصة إذا علمنا أن الهدف هو القضاء على أزمة السكن و ادخال الترقية العقارية في التنمية فيمكن تسوية هذا الاشكال وفقا لهذه الكيفية.

ج. المواطن:

تتسمح بطاقة التعريف بتحديد مكان إقامة الشخص و المكان الذي يخاطبه فيه القانون و قد كان النص الملغى يشترط في الملف شهادة الإقامة لكن المرسوم التنفيذي 19-243 لم يشترط ذلك و هي مسألة منطقية لأن الموطن الحقيقي و الفعلي للشخص هو مكان الإقامة المدون في بطاقة التعريف 4.

و تسمح منح الاعتماد بقاء على الإقامة المحددة في بطاقة التعريف بالحصول على احصاء دقيق لكل الراغبين في الالتحاق بمهنة المرقى العقاري على المستوى المحلي و بناء عليه ستحدد الاحتياجات التي يحتاجها القاطنون على مستوى تلك المناطق.

ثانيا- كل وثيقة تثبت المراجع المهنية :

أشار المشرع في المرسوم التنفيذي 19-243 الى عبارات المراجع المهنية و كان في ظل النص القديم ينص على الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط.

ثالثا- نسخة من الشهادة العليا

حدد المشرع نوعية الشهادات المطلوبة للالتحاق بمهنة المرقى العقاري و قد عبر عنها بشرط الكفاءة المهنية و الذي يقصد منه في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 في المادة 6 منه: حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري .

وعندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءة المهنية المذكورة أعلاه فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعالية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط .

و الملاحظ أن حيازة المرقى العقاري للتأهيل حسب العبارة المستعملة في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19-243 المطلوب مسألة جيدة تسمح بالنهوض بهذا القطاع لكن الاستعانة بمسير متخصص أو بشخص يحوز على هذه الشهادة لها بعدين فإذا فرضنا أن المترشح لا يحوز على الشهادة المطلوبة و لا يملك الخبرة فمن المنطق أن يستعين بهذا الشخص أما إذا كان

الشخص يملك الكفاءة اللازمة كما كان عليه المتعاملين في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03 حيث لا يعقل بعد مضي 18 سنة من الممارسة العملية يشترط القانون هذا التأهيل في اطار تسوية الوضعية القانونية بموجب القانون 11-04 لذلك كان على المشرع أن

يتميز بين المترشحين الجدد و بين من يقوم بتسوية الوضعية في اطار القانون 04-11 خاصة إذا علمنا أن هؤلاء المرقين مكتسبين لهذه الصفة بقوة القانون و بالتالي أعتقد أنه في اطار المبادئ العامة و على رأسها سريان القانون من حيث الزمان كان على المشرع أن يسوي وضعياتهم من دون أي اشتراطات جديدة .

كما أن شرط الاحتراف في القانون التجاري لا يوافق هذا الشرط الجديد فمن كان يمتحن العمل التجاري الترقوي و لو كان بشكل غير نظامي أو كان يعمل لدى مرقى عقاري فليس من قواعد العدل و الانصاف أن نلزمه بأن يستعين بشخص آخر لمجرد أنه يحوز على الشهادة المطلوبة لأن التأمل في شرط الاحتراف و الامتحان التجاري لا يستدعي بالضرورة أن يكون الشخص متحصل على شهادة معينة و الواقع خير دليل على ذلك⁵.

كما أنه من المؤكد أن هذا الشخص سيكلفه أموال و من غير المعقول أن يعينه المرقى العقاري لمجرد توفير هذا الشرط لأن في المقابل سيتحصل هذا الشخص على الخبرة العملية من المرقى العقاري لذلك أعتقد أنه يجب تفصيل هذا الشرط أكثر حتى يستقيم مع الواقع لأنه ينافي العقل في كثير من جوانبه⁶.

إلا في الحالات التي لا يتوفر في مقدم الطلب على شرط الخبرة المهنية فإنه يجب عليه إثبات الخبرة المهنية أو الاستعانة بمن يملك المؤهلات المطلوبة.

كما نلاحظ أن اشتراط المشرع الاستعانة بهذا الشخص عند مرحلة ايداع الملف يثير الكثير من الاشكالات القانونية و منها الصفة التي يرم بها هذا الشخص العقد مع حائز الشهادة ذلك أنه لا يحوز الصفة القانونية في التعاقد لأنه لم يحصل على الاعتماد بعد و بالتالي ما هي الصيغة القانونية التي سيعتمدها في التعاقد سواء اكان في اطار اتفاقية بالنسبة للتعاقد مع المحامين أو المهندسين أو المحاسبين أو في اطار ابرام عقد عمل.

رابعا- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية ، المملوء كما ينبغي و الموقع عليه .

خامسا- التعليق على الشروط التي ألغاهها المرسوم التنفيذي 19-243 .

اشتطت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 أن يثبت الشخص الموارد المالية الكافية لانجازه مشاريعه العقارية و قد تم توضيحها بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6-12-2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري و في ذلك جاء نص المادة الأولى ليلزم المرقى العقاري باكتتاب تصريح شرقي يثبت امكانياته الكافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه قبل الانطلاق فيها و يقصد بالموارد المالية الكافية الموارد المشكلة من الموارد الخاصة بالمرقى العقاري القروض البنكية الدفعات التي يقدمها الطالبون 7 .

و لذلك من الوثائق التي يلتزم بإرفاقها بالملف هي إثباتات الموارد المالية الكافية و يرفق هذه الإثباتات بالتعهد المحدد في القرار الوزاري المذكور أعلاه، و هي شرط منطقي يتفق مع القانون 11-04 و المواد 6 و 20 و 21 و 24 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يشترط في الشخص للالتحاق بمهنة المرقى العقاري أن يملك القدرة المالية الكافية و أكثر من ذلك القانون 11-04 في المادة 39 منه يمنع المرقى العقاري من استعمال التسبيقات التي يقدمها المكتتبون في تمويل اتجاز مشروعه العقاري لكنه تراجع بموجب القرار الوزاري عن ذلك نتيجة لضعف الملاءة المالية للمرققين العقاريين على أرض الواقع و لم يشر المرسوم التنفيذي 19-243 لهذا الشرط مطلقاً 8.

ب. طبقاً لنص المادة 12 من القانون 11-04 فإنه للمبادرة بالمشاريع العقارية يجب أن يكون الشخص محترفاً يملك المهارات اللازمة في هذا المجال؛ يقصد بالاحتراف في المجال التجاري توجيه النشاط الانساني بصفة منتظمة ومستمرة لمزاولة عمل معين واتخاذ مهنة لإشباع حاجاته 9، ويبدأ الاحتراف بمباشرة التجارة فعلاً، والتي تتجسد من تاريخ حصوله على الاعتماد، وعلى ذلك نجد أن المشرع عرف التاجر بأنه كل شخص يباشر عملاً تجارياً ويتخذ منه مهنة معتادة له ما لم يقضي القانون بخلاف ذلك في المادة الأولى من القانون التجاري 10، لكن المشرع في القانون 11-04 قرن الاحترافية بالكفاءة المهنية، وقد حدد مدلولها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 حيث يقصد في مفهوم هذا المرسوم بكفاءة مهنية: حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري؛ وعندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءة

المهنية المذكورة أعلاه فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط .»

وعليه فإن كل شخص طبيعي يسعى للحصول على الاعتماد يجب أن يكون حائزا على أحد الشهادات المذكورة أعلاه ، وعندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءة المهنية فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط حسب المادة 28 من المرسوم التنفيذي 12-84 و هو ما أكد عليه المشرع في اشتراط تقديم اثبات بالتأهيل المطلوب و مع ذلك نرى أن المشرع أخلط بين شرط الاحتراف و شرط الكفاءة و شرط التأهيل المطلوب فلا يمكن أن تكون للعبارات الثلاثة الدلالة نفسها.

ج- حذف المشرع شهادة السوابق القضائية من مكونات ملف الالتحاق بمهنة المرقى العقاري و هو الشرط الذي كان يعبر عليه في نص المادة 6 من المرسوم 12-84 المعدلة بشرط تقديم ضمانات حسن السلوك؛ و حسن سلوك الشخص يستلزم عدم الحكم عليه في إحدى الجرائم المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 11-04 والتي حددها كما يلي : « 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 واستعمال المزور 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 واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية ، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات «11.

وقد اعتبر المشرع الجرائم المذكورة في المادة أعلاه موانعا من ممارسة النشاط الترقوي، و لذلك اشترط المرسوم التنفيذي 12-84 في المادة 06 منه عدم الوقوع فيها .
كما يندرج ضمن ضمانات حسن السلوك تمتع الشخص بالحقوق المدنية ، فيجب أن يتمتع الشخص بحقوقه المدنية ويحرم منها إذا ارتكب عقوبة سالبة للحرية 12 .
ويثبت الشخص الطبيعي ضمانات حسن السلوك بواسطة تقديم مستخرج من شهادة السوابق العدلية رقم 03 لا يزيد تاريخه على ثلاثة أشهر، فيجب أن يثبت المالك أو المالك والمسير عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليه المادة 20 السالفة الذكر.

و عليه إذا قارنا الوثائق المودعة بالشروط الواجب توفرها في الشخص الطبيعي نلاحظ أنه لم يشترط شهادة السوابق القضائية التي كان النص القديم في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 يشترطها و هو شرط منطقي موافق للقانون 11-04 الذي يشترط في المادة 20 منه و التي تعني أن الشخص غير مرتكب للجرائم المحددة في المادة 20 و التي تعني أيضا أن الشخص متمتعاً بحقوقه المدنية و التي يتم اثباتها بواسطة صحيفة السوابق القضائية .
لذلك فإن استبعاد هذه الوثيقة من الملف لا نجد له ما يبرره بالرغم من علمنا بأن الملفات المقدمة ستكون محل تحقيق أمني في المرحلة الثانية بعد الإيداع لكن من الأفضل لو أبقى المشرع على هذا الشرط لأن من شأنه توفير الجهد و الوقت و المصاريف على الهيئات الأمنية خاصة و أنها لا تملك غير شهر واحد للرد على الملفات.

المحور الثاني: شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري المتعلقة بالشخص المعنوي.

يشترط في الملف الذي يقدمه الشخص المعنوي حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19-243 أن يستوفي الوثائق التالية:

أولا- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي

تعبر هذه الوثيقة على شرط الأهلية في القواعد العامة المقررة في القانون المدني حيث يحدد أهلية الشخص المعنوي قانونه التأسيسي حسب المادة 50 من القانون المدني ، حيث يحدد في

القانون التأسيسي للشركة أهلية الشركة أي النشاط الذي تقوم به و بالتالي سيحدد صلاحيتها في إبرام التصرفات القانونية المحددة في القانون 11-04 و في نصوصه التنظيمية . أما أهلية الشخص المعنوي فلا ترتبط ببلوغ سن معينة ، وإنما تحددها الأعمال اللازمة لتحقيق أغراضه والموضحة في سند إنشائه ؛ أي العقد التأسيسي للشخص المعنوي ، أو التي يقررها القانون ، وتطبيقا للمادة 50 من القانون المدني ، فإذا نص العقد التأسيسي على أن الغرض من إنشاء الشخص المعنوي هو التوسط في شراء وبيع العقارات بعد تهيئتها فلا يمكنه أي يتجاوز هذا الغرض إلا إذا عدل العقد التأسيسي 13.

و باعتبار الترقية العقارية من الأعمال التجارية فإن شكل الشركة التي سيتخذها الشخص لا يخرج عن أحكام الشركات التجارية المقررة في القانون التجاري 14 .

ثانيا- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة .

ثالثا- نسخة من المداولة التي من خلالها تم تعيين الرئيس و عند الاقتضاء المدير العام أو المسير إلا إذا كانوا معينين في القانون الأساسي نرجع للقانون التجاري

رابعا- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية ، المملوء كما ينبغي و الموقع عليه .

خامسا- إثبات أن المدير العام أو المسير أو المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية و إذا لم تتوفر فيهم الشروط يجب أن يثبت الاستعانة الدائمة و الفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط .

إن تقنين مهنة المرقى العقاري جعل المشرع يفرض على شخص يريد أن يلتحق بهذه المهنة حيازة شهادة عليا في إحدى التخصصات المذكورة في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل ، و إذا لم يحز هذه الشهادة فيجب الاستعانة بمن يملكها بشكل فعلي و دائم لكن السؤال الذي نطرحه هل حيازة الشهادة في إحدى التخصصات المطلوبة تكفي لممارسة مهنة المرقى العقاري خاصة إذا علمنا وضع الجامعات اليوم و وضع الخريجين هل يسمح فعلا بتتويجهم بهذه المهمة ؟

كما أن التجارة تقوم على الاحتراف و الامتثال و لم تسمع يوما بأن الشخص أصبح محترفا بمجرد حصوله على الشهادة الجامعية لذلك لا أرى بأن هذا الشرط منطقي و أرى أنه يخالف القواعد و المبادئ العامة المتعارف عليها في القانون التجاري.

صحيح أنه لا يمكن أن ننكر أن اتجاه المشرع في هذا الشرط يسعى لتحقيق بعد اقتصادي و اجتماعي من خلال توفير مناصب العمل و اشراك طلاب الجامعات و الخبراء في العملية التنموية على المستوى المحلي لكن يجب ألا ننسى أن الهدف من العمل التجاري هو تحقيق الربح و ليس من المعقول أن يعمم هذا الشرط على اطلاقه من دون أية قيود.

ثم كذلك لنا أن نتساءل عن المنصب الذي سيشغله حائز الشهادة هل هو تسيير فعلي حقيقي أم أنه مجرد وجود شكلي لأن المسير الحقيقي أو المدير معين بموجب القانون التأسيسي؛ ثم كيف يثبت هذه الاستعانة بعقد عمل مثلا و كيف له أن يبرم عقد عمل و هو لم يتحصل على الاعتماد بعد أليس هذا مجرد إرهاب مالي و أعتقد أن الأفضل لو تراجع المشرع هذا الشرط و لا يعممه هكذا على اطلاقه لأنه يناقض المنطق التجاري.

سادسا- الشروط التي لم تذكرها المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19-243 بالنسبة للشخص المعنوي هي نفس الشروط التي ذكرناها في المطلب السابق و المتعلقة بشرط اثبات الموارد المالية الكافية و تقديم ضمانات حسن السلوك بالنسبة للمدير أو المسير .

و تثير الشروط المستبعدة الكثير من التساؤلات خاصة لتناقضها مع ما هو منصوص عليه في القانون 11-04 حيث يؤكد المشرع على ضرورة أن يكون المرقى العقاري يملك القدرة المالية الكافية و يمكن أن نقول أن القانون التأسيسي للشركة يحدد رأسمال الشركة لكن هل يكفي هذا التحديد للقول بالملاءة المالية للشركة خاصة و أن المشرع قد حدد في القرار الوزاري المشترك كفاءات إثبات القدرة المالية كما هو موضح أعلاه.

أما بالنسبة لعدم اشتراط صحيفة السوابق القضائية فإن هذا الأمر لا نجد له ما يبرره خاصة و أن قانون الترقية العقارية اشترط التمتع بالحقوق المدنية و هي مسألة مفروغ حتى في القواعد العامة المقررة في القانون المدني لكن خروج المشرع عن هذه الشروط بعدم طلبها في ملف مقدم الطلب يثير الكثير من التساؤلات.

الخاتمة:

في ختام هذا البحث نستنتج أنه طبقاً للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 19-243 و النصوص القانونية السارية المفعول يشكل نشاط الترقية العقارية مهنة مقننة و هذا يعني أنه لا تكفي القواعد العامة المقررة في القانون التجاري لاكتساب صفة التاجر و شرط احترام العمل و اعتياده للالتحاق بهذه المهنة بل يجب احترام الشروط و الاجراءات المحددة في القانون و إلا تتم متابعة الشخص أمام القسم الجزائي بإحدى الجرائم المنصوص عليها في القانون 04-11 و التي تجد أصلاً لها في قانون العقوبات و على رأسها جريمة انتحال صفة .

و بعد أن تطرقنا إلى الشروط الواجب توفرها في الشخص الطبيعي و الشروط الواجب توفرها في الشخص المعنوي للالتحاق بمهنة المرقى العقاري من خلال المرسوم التنفيذي 19-243 لاحظنا أنه من خلال استبعاد شهادة الجنسية و شهادة الميلاد و بطاقة الإقامة و تعويضها بنسخة من بطاقة التعريف الوطني يعمل المشرع على تحسين شروط الالتحاق بهذه المهنة .

و لكن رغم ذلك فقد سجلنا بعض الاشكالات التي تثيرها نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19-243 إذا ما قارناها بالمادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 فاستبعاد بعض الوثائق بعد تعديل نص المادة 8 كشهادة الجنسية و شهادة الإقامة و صحيفة السوابق القضائية من الملف الذي يقدمه الشخص أمام الولاية هل يعد تعديل في الشروط المحددة في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 المعدل و المتمم .

كما أن استبعاد صحيفة السوابق القضائية من الملف لا نجد له ما يبرره بالرغم من أن المرحلة الموالية بعد إيداع الملف هي مرحلة التحقيق الأمني و كلنا يعلم أن الاجراءات من النظام العام و ما كان على المشرع استبعاد هذه الوثيقة من الملف و لذلك نقترح إعادة هذه الوثيقة للملف .

كما لاحظنا أن شرط الاستعانة بصاحب الكفاءة ضروري لمن لا يملك أحد الشهادات المطلوبة و من الاشكالات التي يثيرها هذا النص الصفة القانونية التي يبرم على أساسها هذا الشخص هذا التعاقد ثم القيمة القانونية لهذا النوع من العقود في ظل عدم اكتساب صفة المرقى العقاري و في هذا الصدد نقترح تأجيل هذا الشرط الى ما بعد مرحلة الحصول على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري .

استبعاد الشخص الطبيعي الأجنبي ليس له ما يبرره من الناحية الواقعية خاصة إذا أردنا تحسين الخدمات في هذا النشاط و لذلك نقترح فتح المجال للاستثمار أمام الوطنيين و الأجانب.

الهوامش

- 1- محمد علي الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون نظرية الحق، دار العلوم الجزائر 2006 ص 101.
- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية -دراسة تحليلية - دار الهدى عين مليلة الجزائر 2011 ص 19-24.
- 2- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1-3-1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993.
- 3- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4-3-1986 المتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 1986.
- 4- محمدي فريدة المدخل للعلوم القانونية المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، دون ذكر رقم الطبعة الجزائر 2002 ص 113
- 5- مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري دار الفكر الجامعي الاسكندرية مصر 2008 ص 175
- 6- المشرع اشترط الكفاءة المهنية بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84 ثم عدل عنها بعد تعديل المشرع لنص المادة بموجب المرسوم التنفيذي 13-96 لكن من خلال المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19-243 اشترط التأهيل في ثنايا.
- الجريدة الرسمية العدد 02 الصادرة بتاريخ 13-01-2013.
- بوسنة إيمان الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة 2016-2017 ص 59-70.
- 8- المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرفق العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادرة بتاريخ 26-02-2012.
- محمد أحمد محرز، القانون التجاري، بدون ذكر دار و تاريخ النشر، ص 147.
- نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2015 ص 161.
- الجريدة الرسمية العدد 101 لسنة 1975.
- 11 - اعتبر المشرع ارتكاب الشخص لأحد الجرائم المذكورة في المادة 22 مانعا من موانع ممارسة النشاط الترقوي، وقياسا على ذلك نلاحظ بأن المشرع في القانون رقم 02-04 المتضمن قانون الممارسات التجارية، المعدل والمتمم، حدد الجرائم التي تمنع الشخص من ممارسة النشاط التجاري في المادة 8 منه: « فلا يمكن أن يسجل في السجل التجاري أو يمارس نشاطا تجاريا، الأشخاص المحكوم عليهم الذين لم يرد اعتبارهم لارتكابهم الجنايات والجناح الآتية: اختلاس الأموال، الغدر، الرشوة، السرقة والاحتيال، إخفاء الأشياء، خيانة الأمانة، الإفلاس، إصدار شيك بدون رصيد، التزوير واستعمال المزور، الإدلاء بتصريح كاذب من أجل التسجيل في السجل التجاري، تبويض الأموال، الغش الضريبي، الاتجار بالمخدرات، المتاجرة بمواد وسلع تلحق أضرارا جسيمة بصحة المستهلك ». - المادة 21 من القانون 11-04.
- 13 --محمدي فريدة، المرجع السابق، ص 103 و ما يلها.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة بتاريخ 30-14-1975.