

المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري

The Legal Status of the Real Estate Promoter in the Algerian Legislation

د/ نجاة بوساحة

د/ فايزة جروني*

جامعة الشهيد حمّـه لخضر بالوادي- الجزائر

جامعة الشهيد حمّـه لخضر بالوادي- الجزائر

bousahanajat@gmail.com

Faizadjerouni17@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/05/30

تاريخ القبول للنشر: 2021/05/16

تاريخ الاستلام: 2021/04/27

ملخص:

يلعب المُرقي العقاري دوراً مهماً في نشاط الترقية العقارية، فهو من يبادر بالمشاريع العقارية، ويسهر على إدارتها وتسييرها بالتنسيق مع المتدخلين في المشروع العقاري من أجل حصول مقتني العقار على السكن، وبالنظر للمركز القانوني الذي يحتله المُرقي العقاري فقد تدخل المشرع بموجب القانون رقم: 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص القانونية المنظمة له بوضع ضوابط قانونية لاكتساب صفة المُرقي العقاري لممارسة هذه المهنة.

كما أخضعه للعديد من الالتزامات التي يسهر على احترامها وفي حالة الإخلال بها حمله الجزاء من خلال فرض عقوبات إدارية وأخرى جزائية.

الكلمات المفتاحية: المُرقي العقاري، الحصول على الاعتماد، الالتزامات، العقوبات الإدارية، العقوبات الجزائية.

Abstract:

The real estate promoter plays an important role in the real estate promotion activity since he is the one in charge of initiating real estate projects and insuring their management, and coordinating with those involved in the project for the real estate acquirers to obtain housing. Regarding the legal status of the real estate promoter, according to Law No. 11 / 04 which defines the rules and the legal texts regulating the real estate promotion activity, the legislator has intervened by setting legal terms to acquire the status of a real estate promoter and practice this profession. It also assigned many obligations to him that should be respected, under the liability of administrative and other penal sanctions.

key words: Real estate promoter, obtaining accreditation, obligations, administrative penalties, penal sanctions.

*المؤلف المراسل

يعتبر مجال الترقية العقارية في أكثر المجالات الحيوية في الجزائر، نظرا لإسهامه في التخفيف من أزمة السكن التي يعاني منها غالبية الجزائريين، من هذا المنظور عمل المشرع الجزائري على الاهتمام بمجال الترقية العقارية، فأصدر عدة قوانين، كان الهدف منها ضبط نشاط الترقية العقارية من جهة، وتنظيم القائمين به من جهة أخرى، ليتبنى بموجب القانون رقم: 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تنظيما قانونيا خاصا بمهنة المرقي العقاري¹.

ويعد هذا القانون المذكور أعلاه بمثابة قفزة نوعية للمشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية لاستدراك نقائص القوانين السابقة، وتنظيم لمهنة المرقي العقاري وضبطها من خلال تقنين شروط ممارستها، وتحديد لهجته من الالتزامات والضمانات القانونية في إطار العلاقة التعاقدية التي تربط المرقي العقاري بالمستفيد من السكن، والأطراف المتدخلة في نشاطه، ففي حالة تجاهل أو تقصير المرقي العقاري بتنفيذ هذه الالتزامات بعضها أو كلها الملقاة على عاتقه، اتجاه المستفيد أو شركائه، باعتباره الطرف القوي في هذه العلاقة يتحمل المسؤولية الإدارية والجزائية إلى جانب المسؤولية المدنية، ويتعرض لعقوبات إدارية وأخرى جزائية بموجب هذا القانون².

وعليه فإن الإشكالية التي نطرحها: هل القواعد القانونية التي وضعها المشرع لتحديد المركز القانوني للمرقي العقاري كافية للقيام بدوره والحفاظ على علاقته بمقتني السكن؟

وسيتيم الإجابة على هذه الإشكالية من خلال المحورين التاليين:

المحور الأول: الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري.

المحور الثاني: أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري.

المحور الأول

الإطار المفاهيمي للمرقي العقاري

يتولى المرقي العقاري زمام المبادرة بالمشاريع العقارية ويسهر على تسييرها بالتنسيق مع المهندسين المعماريين والمقاولين وغيرهم من المتدخلين في المشروع العقاري³، ولذا فقد حاول

المشرع من خلال القانون رقم: 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وضع إطار قانوني لممارسة مهنة المرقى العقاري.

سنتناول في هذا العنصر مفهوم المرقى العقاري من خلال تحديد تعريفه وبيان أنواعه، وبعد ذلك نبحث في الشروط التي حددها المشرع لممارسة مهنة المرقى العقاري.

أولاً- مفهوم المرقى العقاري

استعمل مصطلح مرقى عقاري promoteur immobilier أو بائع المساحات المبنية لأول مرة من طرف frenand puillon سنة 1954 وقد تم تداول هذا المصطلح في منتصف القرن العشرين للدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل وبناء العمارات.⁴

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فنجد أنه قد استعمل عدة مصطلحات للمرقى العقاري، ففي القانون رقم: 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أطلق عليه مصطلح المكتتب، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁵ فقد أطلق عليه مصطلح المتعامل في الترقية العقارية، إلى غاية صدور القانون رقم: 04/11 أين استقر المشرع على مصطلح المرقى العقاري. ومن خلال ما يلي نعرض إلى تحديد تعريف المرقى العقاري ثم أنواع المرقى العقاري.

1. تعريف المرقى العقاري

يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون رقم: 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه: "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".⁶

كما يعتبر مرقيا عقاريا طبقا لنص للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المؤرخ في: 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13

على أنه: "كل شخص طبيعي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11..."⁷.

يتضح من التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري اعتبر المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنجاز المشاريع المتنوعة التي حددها المشرع الجزائري في القانون رقم: 04/11، حيث يتضح بأن المشرع أخذ بمعيار النشاط لتعريف المرقي العقاري، ثم تجاوز النقص من خلال توسيع مفهوم المرقي العقاري عندما تعرض لتعريفه من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي حيث اعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على الاعتماد هو مرقي عقاري وله حق ممارسة أي نشاط يدخل ضمن موضوع الترقية العقارية، مثل البناء أو الترميم أو تدعيم البنايات قصد تأجيرها أو بيعها، ونجد أن المشرع الجزائري قد وسع من مفهوم المرقي العقاري⁸.

وبناء على ذلك، ينفرد المرقي العقاري عن غيره من المتدخلين في المشروع العقاري، بجملة من الخصائص هي كالآتي⁹:

- أن المرقي العقاري شخصي محني يمارس مهنة منظمة تشريعيا، تقوم بخاصة على عدم جواز الجمع بينها وبين أي نشاط آخر مدفوع الأجر، إعمالا بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13.

- أن المرقي العقاري هو من يتولى المبادرة بعمليات إنجاز مشاريع البناء الجديدة وغيرها من الأعمال المحددة في القانون رقم: 04/11، فهو صاحب المشروع العقاري.

- أن المرقي العقاري وبحسب أهمية مشروعه العقاري، ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا، بناء على عقد مقاوله إعمالا بالمادة 16 من نفس القانون، مما يبنى عليه تولي المقاول لعملية تنفيذ المشروع العقاري، ومن ثم إرساء المسؤولية المهنية للمتدخلين في المشروع العقاري.

- أن غاية المرقي العقاري من هذه الممارسة المهنية تكمن في بيع أو إيجار العمل الذي تولى المبادرة بإنجازه، مما يضفي الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها، إلا أن يكون قد قصد من مبادرته تلبية الحاجات الخاصة.

2. أنواع المرقى العقاري

المرقى العقاري نوعان؛ يطلق على النوع الأول بالمرقى العقاري العام أما النوع الثاني فيطلق عليه المرقى العقاري الخاص، وهذا بالنظر إلى طبيعة الأحكام القانونية التي تنظم عملهم.

أ. المرقى العقاري العام

وهو الأسبق في الوجود من المرقى العقاري الخاص، لأن المرقى العقاري العام كان في زمن ما هو المحتكر لنشاط الترقية العقارية، وكان يسمى في مضمون النصوص القانونية السابقة على القانون رقم: 04/01 بالمعامل العام، وهم أشخاص تحكمهم قواعد القانون العام ومن بينهم¹⁰:

- **الجماعات المحلية:** حيث كانت البلدية تشارك في إنشاء التعاونيات العقارية وكانت تدعم المجلس الشعبي الولائي لتنفيذ مخططاتها، هذا الأخير كان يساهم بشكل فعال في دعم الترقية العقارية، غير أن المحفظة العقارية انتقلت فيما بعد إلى الوكالات العقارية التي حلت محل الجماعات المحلية.

- **ديوان الترقية والتسيير العقاري:** وهو مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يمارس نشاطه عبر الوطن يوكل إليه مهمة تجسيد السياسة الوطنية في مجال ترقية السكن كما تعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية وإيجار المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي.

- **المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:** وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة مساهمات الدولة تلبية طلبات ذوي الدخل المتوسط في مجال السكن والذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو السكن الاجتماعي التساهمي.

- **الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:** وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي مكلفة بانجاز السكنات في إطار الترقية العقارية والقضاء على البناء العشوائية وإنشاء المدن الجديدة وترميم الأبنية القديمة وغيرها من المهام.

ب. المرقى العقاري الخاص

لم يفتح المشرع الجزائري ممارسة نشاط الترقية العقارية للقطاع الخاص إلا مع صدور المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتضمن النشاط العقاري، والذي يعتبر انسجاما مع التوجه الاقتصادي الحر الجديد الذي انتهجته الجزائر نهاية الثمانينات، وظهر ذلك بالسماح للخواص بالمشاركة في المشاريع الاقتصادية الكبرى والتي تعد الترقية العقارية من أهمها¹¹.

يمكن أن يكون المرقى العقاري الخاص شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا يخضع للقانون الخاص يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة، والتي يمكن أن تكون للاستعمال السكني أو لنشاط حرفي أو صناعي أو تجاري¹².

والجدير بالإشارة أن القانون رقم: 04/11 لم يميز في التعامل بين المرقى العقاري العام والخاص لا من جانب الحقوق أو الالتزامات عدا في فكرة الترخيص والتسجيل أو المسك في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتي لا يلتزم بها المرقى العقاري العام نظرا لخصوصية التنظيم القانوني له¹³.

ثانيا- شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

اشترط المشرع الجزائري لاكتساب صفة المرقى العقاري سواء كان الشخص طبيعيا أو معنويا توافر جملة من الشروط من أجل التحكم في عملية الترقية العقارية تتمثل في:

1. الأهلية التجارية

أوجب المشرع الجزائري على المرقى العقاري ضرورة توفره على صفة التاجر من خلال نص المادة 19 من القانون رقم: 04/11 بقولها: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية...".

ويتضح مما سبق، أن المرقى العقاري باعتباره يمارس نشاط عقاري ذو طابع تجاري¹⁴، فإنه لا يسمح له بمزاويلته إلا إذا توفرت فيه صلاحية معينة تجعله قادرا على مواجهة أعباء النشاط التجاري ومخاطره، تعرف بالأهلية التجارية¹⁵.

فإذا كان المرقى العقاري شخص طبيعي فإنه يشترط طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13 بلوغه سن 25 سنة على الأقل لممارسة هذه المهنة، ولعل السبب في اشتراط المشرع الجزائري هذا السن هو محاولته لتقريب المرقى العقاري الخاص من بعض المهن الحرة التي عادة ما يشترط فيها بلوغ هذا السن كمهنة الموثق مثلا، خاصة أن المشرع الجزائري قد اعتبر مهنة المرقى العقاري الخاص مهنة حرة¹⁶، كما أنه يكون قادرا على إدارة وتسيير الموارد المالية.

أما إذا كان المرقى العقاري شخصا معنويا فلا بد أن يكون ممثله القانوني متمتعا بالأهلية القانونية، وقادر على تحمل المسؤولية في حالة الإخلال بالالتزامات التي تفرضها ممارسة نشاط الترقية العقارية¹⁷.

2. الجنسية الجزائرية

يشترط في المرقى العقاري إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون من جنسية جزائرية، ويعد هذا الشرط تراجعا عن المبادئ التي كرسها المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، أين فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب¹⁸.

أما إذا كان المرقى شخصا معنويا فيكفي أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، أي أن يكون مقره في الجزائر، وهذا ما يعني إمكانية أن يكون المرقى العقاري أجنبيا، وبهذا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط أن تكون جنسية الشخص الاعتباري جزائرية حتى يكون مرقيا عقاريا، مثلا فعل بالنسبة للشخص الطبيعي، وهذا على خلاف ما كان ينص عليه القانون رقم: 07/86، الذي كان يشترط الجنسية الجزائرية في المرقى العقاري سواء كان طبيعيا أو اعتباريا،

بل كان يشترط الجنسية الجزائرية حتى بالنسبة لأعضاء الشخص الاعتباري، وذلك بموجب المادة 08 منه ¹⁹.

3. القدرة المالية الكافية

اشتراط المشرع الجزائري في إطار القانون رقم: 04/11 أن يكون للمرقي العقاري قدرات مالية كافية حتى يمكنه المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، وحرص المشرع على تجسيد هذا الشرط من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13 التي أكدت على ضرورة أن يثبت المرقي العقاري امتلاكه لموارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه ²⁰، كما أكدت على ذلك المواد: 20، 21، 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 85/12 ²¹، وتوضح كيفيات تطبيق هذا الشرط بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن ²².

4. الكفاءة المهنية

يجب أن يثبت المرقي العقاري كفا سواء كان شخصا طبيعيا أو المسير للشخص المعنوي أن له كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط العقاري.

ويقصد بالكفاءة المهنية طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13 بأنها: "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".

ويمكن للمرقي العقاري الذي لا يستوفي شرط الكفاءة المهنية أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه شروط الكفاءة المهنية، لكن ما يجب الإشارة إليه أن المشرع في إطار المرسوم التنفيذي رقم: 96/13 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84/12 لم يشترط حيازة المرقي العقاري شهادة جامعية بل يكفي تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة

لديه، لكن التساؤل الذي يطرح كيف تثبت الكفاءة المهنية دون حيازة المرقى العقاري لشهادة جامعية²³.

5. الحصول على الاعتماد

في إطار تطبيق القانون رقم: 04/11، تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13 على أنه: "تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد...".

ولذا فإن الحصول على الاعتماد هو شرط هام لممارسة مهنة المرقى العقاري، وبدونه لا يمكن لأي شخص أن يمارس هذا النشاط أو حتى يدعي صفة المرقى العقاري، وإلا تم اعتباره منتحلا لهذه الصفة²⁴.

وقد حدد المرسوم المذكور أعلاه بكل دقة شروط منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو الاعتباري.

أ. شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي

طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، فإنه لا يمكن لأي شخص طبيعى التقدم بطلب الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ما لم يستوفي الشروط الآتي ذكرها:

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يتمتع بحقوقه المدنية.

وقد استغنى المشرع في تعديله الأخير عن شرط اكتتاب تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية الناجمة عن نشاطه، وقد فعل حسنا بذلك، لأن الشخص لم يكتسب بعد صفة المرقي العقاري.²⁵

ب. شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي

يمكن كذلك للشخص المعنوي طبقا للمادة 06 المذكورة أعلاه، أن يطلب الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري متى تحققت فيه الشروط الآتية:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة.
- أن يتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هو محدد أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.
- زيادة على الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال.²⁶

6. التسجيل في السجل التجاري

نصت على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 04 من القانون رقم: 04/11 بقولها: "لا يمكن الترخيص إلا للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية".

إذن، فلا بد من تسجيل المرقي العقاري في السجل التجاري لكي يرخّص ويسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية، وكذلك نصت على هذا الشرط المادة 04 من المرسوم التنفيذي

رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13، ويعنى من هذا الشرط المرقى العقاري العمومي نظرا لخصوصية هذا المرقى الذي يكون في شكل مؤسسة عمومية تابعة للدولة مثل: دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى التراب الوطني.²⁷

7. عدم التعرض لعقوبة تتعارض مع هذه المهنة

لقد منع المشرع بموجب نص المادة 20 من القانون رقم: 04/11 الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة من ممارسة مهنة المرقى العقاري بسبب إحدى الجرائم 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 المشككة في نقابات.

ونلاحظ أن هذه الموانع لا تعد تضييقا لنشاط الترقية العقارية بل بالعكس تركز الممارسة والمنافسة النزيمية في هذا المجال وتحميها، نظرا لكون هذا النشاط مركب وتلتقي فيه عديد من المصالح، كما أنها تحمي كل من يتعامل مع المرقى العقاري.²⁸

8. إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

اشتترطت الفقرة الثانية من المادة 04 من القانون رقم: 04/11 أنه حتى يكتسب الشخص صفة المرقى العقاري ويستطيع ممارسة المهنة ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين

العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن بنصها على أنه: "لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد، ومسجلًا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"، وأكدته كذلك المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13.²⁹

والجدير بالذكر أن المادتين المذكورتين أعلاه قد اعتبرت أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين آخر إجراء يقوم به المرقي العقاري لممارسة المهنة، وهذا خلافا لما تضمنته المادة 23 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11³⁰ التي اعتبرته إجراء قبليا يقوم به المرقي قبل تقديم طلب منح الاعتماد، وهو الأمر الذي يقتضي تعديل هذا النص بما يتوافق مع النصوص الأخرى خاصة وأن هذا التسجيل لا يعتبر من الشروط المنصوص عليها لمنح الاعتماد.³¹

ويترب عن هذا التسجيل تسليم شهادة التسجيل والتي تعد ترخيصا لممارسة المهنة، كما يترب عليه الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.³²

المحور الثاني

أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري

يقع على المرقي العقاري مجموعة من الالتزامات يجب عليه التقيد بها لممارسة مهنته على أكمل وجه، وكذا حماية لمقتني العقار، وذلك بموجب ما أورده القانون رقم: 04/11 والمراسيم التنفيذية المنظمة له.³³

ويترب على مخالفته للالتزامات المفروضة عليه أو الشروط المنظمة لممارسة المهنة أن يتعرض للجزاء.

وهذا ما سنوضحه من خلال ما يلي:

أولاً- التزامات المرقى العقاري

حدد المشرع بموجب القانون المذكور أعلاه جملة من الالتزامات التي يجب على المرقى العقاري الامتثال لها ونذكر منها:

1. الالتزام بالإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة

يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، ويجب على وجه الخصوص:

- الوفاء في كل الحالات بالتزاماته.

- عدم قبول أي دفع أو تسبيق لا يكون مكوناً للديون المنتظمة.

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

- السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين والمستقبليين³⁴.

يجب أن يكون هناك علاقة وطيدة بين كل المرقين العقاريين والمقتنين في كل مراحل التعاقد وحتى مرحلة التسليم أين يوفي المرقى في النهاية بأثقل التزام له ليكون بذلك قد حقق أهداف المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري³⁵.

2. الالتزام بضمان الإعلام

يلتزم المرقى العقاري طبقاً للمادة 41 في القانون رقم: 04/11 بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع، وهذا للأهمية البالغة لهذا الإجراء الذي فيه دليل على الدعم المالي الكافي للمشروع من جهة والخضوع إلى الرقابة من الجهات المختصة من جهة أخرى، كما يعد الإعلام دعوة إلى الاكتئاب في الآجال المحددة³⁶.

كما يتعين على المرقي العقاري الالتزام بإعلام زبائنه المستقبليين في محل ملائم طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 85/12³⁷، ولكن المشرع لم يفصل في تحديد هذا الالتزام تاركا الأمر إلى التزام المرقي العقاري بالمحافظة على نزاهته وسمعته بما يتناسب مع عدم استغلال ثقة وحسن نية المقتنين بأي شكل من الأشكال وتحسين راحتهم بما يتوافق مع نصي المادتين 08 و11 من نفس المرسوم³⁸.

ويقضي هذا الالتزام بأن لا يطالب المرقي العقاري من المقتني ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كانت شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين طبقا لنص المادة 42 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11.

3. الالتزام بالإبقاء الكامل لأشغال إنجاز المشروع

لقد نصت المادة 17 من القانون رقم: 04/11 على وجوب التزام المرقي العقاري بتنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، وفي عقد البيع بناء على التصاميم ينبغي على المرقي إتمام الأشغال في الآجال المتفق عليها في العقد، غير أن هناك من الفقهاء من يرى بأنه يمكن الخروج عن هذه القاعدة، لأن إنجاز الأشغال في آجالها يتعلق بعدة عوامل خارجة عن إرادة المرقي العقاري ومنها نقص مواد البناء ونقص التمويل من الجهات المعنية كما أن سرعة سير الانجاز قد يكون على حساب جودته³⁹، ويترتب على ذلك أنه يجب على المرقي العقاري إثبات عدم تهاونه وتقصيره في حال عدم إتمام الانجاز في الأجل المتفق عليه، ولضمان جودة الانجاز ألزم المشرع المرقي العقاري بتسليم شهادة المطابقة للمقتني وذلك قبل حيابة البناية أو جزء منها عملا بنص المادة 39 من القانون رقم: 04/11⁴⁰.

4. الالتزام بضمان حسن الانجاز

أوجب المشرع ضمان حسن الانجاز عملا بنص المادة 44 من القانون المذكور أعلاه بالنظر لأهمية هذه الضمان في إصلاح العيوب الظاهرة في البناء، وبالرجوع إلى العقد النموذجي فإنه نص على ضمان حسن الإنجاز حيث تضمن: "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم

بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل... (...). يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.

إن هذا الضمان صالح لمدة... سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى⁴¹.

والملاحظ من استقراءنا لما جاء في العقد النموذجي أنه يقصد من ضمان حسن الانجاز هو ضمان البائع للتنفيذ الجيد للأشغال والالتزام بإصلاح كل عيب يتحفظ عليه المقتني ويخطر به، ويشمل هذا الضمان أيضا ضمان عناصر التجهيز، وقد حدد المشرع مدة الضمان بسنة على الأقل ويمكن الاتفاق على تمديد المدة أكثر من ذلك دون تخفيضها، وهذا من خلال النقاط المتروكة لتحديد هذه المدة تبدأ احتسابها ابتداء من تاريخ الحيازة المثبت بموجب محضر عند الموثق الذي حرر العقد، بما يفيد أن المشتري تسلم البناء ويجوزه حيازة هادئة ومستقرة⁴².

5. الالتزام بتسليم العقار

يعتبر التسليم ذا أهمية خاصة في بيع العقار على التصاميم كون أن المشتري لا يستطيع التحقق من مواصفات المبيع بدقة إلا وقت التسليم⁴³، ويؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى عملا بنص المادة 43 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11.

فالتسليم يفترض إخطار البائع للمشتري بصفة لا لبس فيها بإمكانية وضع يده على العقار المبيع، حتى يتم التسليم كعملية قانونية أولا، ثم نقل الحيازة له كتسليم مادي لاحقا، وإثبات عملية معاينة تسليم، وحيازة البناية المنجزة تتم في محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي تم فيه تحرير عقد البيع، ومن هنا لا يتم التسليم إلا بحضور طرفي العقد، وذلك وفقا للمادة 34 الفقرة الثانية من القانون رقم: 04/11، وقد ترك المشرع تحديد كيفية معاينة عملية التسليم لاتفاق الأطراف، فقد يشترط المشتري مثلا حضور أحد ذوي الخبرة عملية التسليم كمرقب

لمدى استجابة عملية الإنجاز لبنود العقد بقصد تمكين المشتري من إبداء تحفظات بشأن النقائص المسجلة⁴⁴.

6. الالتزام بالضمان العشري

الأصل أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاولين والمهندسين بموجب عقد مقالة، إلا أنه يمتد هذا الضمان إلى بائع العقار على التصاميم، بصفة رب العمل المكلف بالرقابة، بحيث يلزم المتدخلين في عملية التشييد حتى المقاولين من الباطن بالضمان العشري، غير أنه بموجب نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 85/12 يتحمل المرقى العقاري المسؤولية العشرية بالتضامن مع المتدخلين في عملية الإنجاز خلافا للقواعد العامة ومتناقضا مع نص المادة 46 من القانون رقم: 04/11 الذي يجعله مستفيد من الضمان كما كان في ظل المرسوم التشريعي رقم: 03/93 الملغى⁴⁵.

ينبغي التنويه، إلى أن المشرع قد وسع بموجب نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 85/12 من النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية، إذ يتحملها بالتضامن كل من المرقى العقاري ومكاتب الدراسات والمقاولين الثانويين والشركاء وأي متدخل آخر، يربطه عقد بالمرقى العقاري⁴⁶، إلا أن المادة 49 من القانون رقم: 04/11 أشارت إلى ضرورة مطالبتهم بالتأمينات والضمانات التي تغطي مسؤوليتهم العشرية من طرف المرقى العقاري حتى يمكن اعتبارهم متضامنين معه في المسؤولية⁴⁷.

ويشمل هذا الضمان طبقا لنص المادتين 46 من القانون رقم: 04/11 والمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 85/12 حالة سقوط البناء كلياً أو جزئياً بسبب عيوب باقية في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس وذلك خلال مدة عشر (10) سنوات التالية لتسليم العقار نهائياً، وتخرج من الضمان العيوب التي تظهر بعد هذه المدة حتى وإن كانت ناتجة عن مخالفة الشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد⁴⁸.

وعليه، فمن خلال هذه الالتزامات التي نص عليها المشرع يكون قد أرسى قواعد وأحكام تسير عملية التعامل في العقار الحضري وتلبية عديد الاحتياجات السكنية للمواطنين⁴⁹.

ثانياً- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الأحكام المنظمة لمهنة المرقى العقاري

كما سبق الإشارة، فإن القانون رقم: 04/11 ضبط شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري، وحدد جملة من الالتزامات في إطار العلاقة التعاقدية التي تربطه بمقتني السكن وأي متدخل آخر تربطه علاقة به.

وفي حالة اختلال هذه العلاقة فقد استحدث المشرع الجزائري مجموعة من القواعد الردعية الصارمة في شكل عقوبات إدارية وأخرى جزائية في ظل القانون المذكور أعلاه، على عكس القوانين السابقة، التي كان يخضع فيها نشاط المرقى العقاري للقواعد العامة، وكل هذا من أجل الحد من تجاوزات المرقين العقاريين⁵⁰، وهو ما سنتناوله تباعا من خلال ما يلي:

1. العقوبات الإدارية

يقصد بالعقوبة الإدارية هي الجزاء الذي يترتب على مخالفة قاعدة من قواعد القانون الذي ينظم مهنة أو وظيفة ما، ويستند إلى الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة بصفتها صاحبة سلطة وسيادة، حتى تستطيع أن تقرر جزاءات وتوقعها على من يخالف القانون دون اللجوء إلى العدالة كإجراء السحب مثلا⁵¹.

وقد جاء النص على العقوبات الإدارية ضمن نص المادة 64 من القانون رقم: 04/11 والتي تتمثل في سحب الاعتماد والذي تختلف حالاته حسب نوع المخالفة المرتكبة من المرقى العقاري، وسنتطرق في هذا العنصر لحالات سحب الاعتماد، وكذا الجهة المختصة بتوقيعه ومعاينة المخالفات وذلك على النحو الآتي:

أ. حالات سحب الاعتماد

بالرجوع لنص المادة المذكورة أعلاه فإن سحب الاعتماد إما أن يكون مؤقتا أو نهائيا أو تلقائيا وهو ما سنبينه من خلال ما يلي:

أ- 1- السحب المؤقت للاعتماد

يكون سحب الاعتماد مؤقتا لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر طبقا لنص المادة 64 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11، وهي مدة من شأنها تعطيل المرقى العقاري وعرقلة مشاريعه المختلفة، وليس فقط المشروع الذي تمت معاينة المخالفة فيه⁵².

ويكون هذا السحب في الحالات التالية⁵³:

- تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر ولالتزاماته تجاه المقتنين.
- عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.
- تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

أ-2 السحب النهائي للاعتماد

- وهي أخطر عقوبة تنفي معها صفته كمرقي عقاري⁵⁴، وتطبق عليه في الحالات الآتية⁵⁵:
- عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.
- تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا أنهى المرقي العقاري نشاط دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.
- إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة والمقتنين وشركائه.
- نلاحظ أن المشرع كان واقعيا وصارما في تسليط هذه العقوبة، حتى لا يفتح المجال أمام تلاعبات وتجاوزات المرقين العقاريين في إنجاز المشاريع العقارية المطلوبة منهم⁵⁶.

أ-3 السحب التلقائي للاعتماد

- يسحب الاعتماد تلقائيا من المرقي العقاري في الحالات التالية⁵⁷:
- وفاة المرقي العقاري.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.
- والجدير بالإشارة إلى أن المشرع رتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان هذا بموجب نص المادة 58 الفقرة الثانية من القانون رقم: 04/11.

ب- الجهة المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية

حسب نص المادة 65 الفقرة الثانية من القانون رقم: 04/11 وكذا نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13 المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين فإن العقوبات الإدارية الموقعة على المرقى العقاري تتخذ من طرف لجنة اعتماد المرقين العقاريين تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن وال عمران يرأسها مثله، تدعى في طلب النص "اللجنة" وتتكون من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
 - المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو مثله.
- وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.
- يتم تعيين أعضاء اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها⁵⁸.
- تتولى اللجنة حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المهام الآتية:
- دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقى العقاري، وإبداء الرأي فيها.
 - دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة، يعرض عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها.
 - دراسة الطعون التي يقدمها المرقين العقاريين لدى الوزير المكلف بالسكن تطبيقاً لأحكام نص المادة 65 من القانون رقم: 04/11 لإبداء الرأي فيها.
 - دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيه.

ومنه يتضح أن دور اللجنة هو دور استثنائي فيما عدا رأيها بالموافقة على منح الاعتماد، كما سبق وأن أشرنا إليه عند التطرق إلى لجنة اعتماد المرقين العقاريين، وبالتالي فإن وزير السكن هو الذي يتخذ القرارات التي تضمن العقوبات الإدارية ضد المرقى العقاري الخاص.⁵⁹

ج. معايمة المخالفات

تعاني المخالفات من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية، المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعايمة مخالفات أحكام هذا القانون.⁶⁰

وبعد معايمة المخالفة من طرف العون المؤهل قانونا يتم تحرير محضر يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها،⁶¹ موقع من طرفه وكذا من مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، ويرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة في غضون اثنين وسبعين (72) ساعة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى (7) أيام ابتداء من تاريخ معايمة المخالفة.⁶²

ويجدر التنويه إلى أن بعض يرى أن المشرع في القانون رقم: 04/11 لما أدرج معايمة المخالفات قبل الفرع المتعلق بالعقوبات الجزائية قد أخطأ في موقع هذا الفرع الذي جاء بعد الفرع المتعلق بالعقوبات الإدارية، التي توقع على المرقى العقاري الخاص في حال إخلاله بالتزاماته، وكان يفترض أن يدرج بعد الفرع المتعلق بالعقوبات الجزائية، حتى يظهر من موقعه أنه يتعلق بمعايمة كل المخالفات سواء كانت تلك التي رتب عليها القانون عقوبات إدارية أم جزائية على حد سواء.⁶³

2. العقوبات الجزائية

استحدث المشرع في ظل القانون رقم: 04/11 مجموعة من العقوبات الجزائية الردعية للمرقين العقاريين المخالفين لنشاطهم بهدف القضاء على مخالفات الترقية العقارية وحماية لمقتدي السكن.⁶⁴

وقد نص المشرع على العقوبات ضمن الفرع الثالث من الفصل السادس في 10 مواد، من المادة 69 إلى 78، وتضاعف العقوبة في حالة العود طبقا لنص المادة 78 من القانون المذكور أعلاه.

هذه العقوبات يمكن تقسيمها إلى عقوبات في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المنصوص عليها ضمن القانون رقم: 04/11، وعقوبات في حالة انتحال صفة المرقى العقاري، وهو ما سنعرضه من خلال ما يلي:

أ. العقوبات المقررة في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته

وتمثل الأفعال التي تقوم بها المرقى العقاري وتعرضه للعقوبة في:

- كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض المرقى العقاري لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) حسب نص المادة 69 من القانون رقم: 04/11.

- كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض المرقى العقاري لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) عملاً بنص المادة 70 من القانون رقم: 04/11.

- يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسويقاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سنداً تجارياً قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) حسب نص المادة 71 من القانون المذكور أعلاه .

- يتعرض كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) حسب نص المادة 72 من القانون رقم: 04/11.

- يتعرض كل مرق عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) طبقاً لنص المادة 73 من القانون المذكور أعلاه.

- يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) حسب نص المادة 74 من القانون رقم: 04/11.

- يتعرض كل مرق عقاري يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين عملاً بنص المادة 75 من القانون المذكور أعلاه.

- في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) حسب نص المادة 76 من القانون رقم: 04/11.

ب. العقوبات المقررة للأشخاص في حالة انتحال صفة المرقى العقاري

حسب نص المادة 77 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11 فإن الشخص الذي يمارس مهنة مرق عقاري دون الحصول على اعتماد يعاقب طبقاً لأحكام المادة 243 من الأمر رقم: 156/66 المؤرخ في: 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم⁶⁵ بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 500 دج إلى 5000 دج أو بإحدى العقوبتين.

وعندما تؤدي الممارسة غير القانونية ممارسة مهنة مرق عقاري دون اعتماد تطبق العقوبات المقررة بموجب أحكام المادة 372 من نفس الأمر فإنه يعاقب من سنة على الأقل إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 دج إلى 200.000 دج، وفي جميع الحالات يجوز أن يحكم علاوة على ذلك بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها أو بالمنع من الإقامة وذلك لمدة سنة على الأقل وخمسة سنوات على الأكثر.

الخاتمة

نخلص في الأخير، أن المشرع قد حرص من خلال القانون رقم: 04/11 والنصوص القانونية المنظمة له بتوفير حماية كافية لمقتني السكن وذلك بتبيان المركز القانوني للمرقى

العقاري، من خلال وضعه شروط صارمة لممارسة مهنة المرقى العقاري والتي من أهمها إلزامية الحصول على اعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية.

كما قيده بجملة من الالتزامات في حالة الإخلال بها يتعرض لعقوبات إدارية وأخرى جزائية في شكل غرامات مالية أو شكل عقوبات سالبة للحرية أو الاثنين معا منعاً للتجاوزات القانونية التي قد يقع فيها.

ولقد توصلنا لعدة استنتاجات نوردها في ما يلي:

- لقد أحسن المشرع بإصداره للنصوص التنظيمية للقانون رقم: 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية توضع بدقة شروط الالتحاق بمهنة المرقى العقاري والتزاماته...

- تحديد المشرع سن 25 سنة على الأقل للشخص الطبيعي لممارسة مهنة المرقى العقاري حتى يكون قادرا على إدارة وتسيير الموارد المالية.

- عدم فتح المشرع المجال أمام المستثمرين الأجانب إذا كانوا أشخاصا طبيعيين بخلاف الأشخاص المعنوية التي يمكن أن يكون المرقى العقاري أجنبيا.

- لم يبين القانون رقم: 04/11 وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة به كيف تثبت الكفاءة المهنية للمرقى العقاري الغير حائز على شهادة جامعية.

- لقد أحسن المشرع بمنع الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة بموجب القانون رقم: 04/11 من ممارسة مهنة المرقى العقاري، وذلك حماية لكل من يتعامل معه.

- تناقض المسجل بين بعض المواد المنظمة لمهنة المرقى العقاري بخصوص ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

- عدم فصل المشرع في تحديد الالتزام بضمان الإعلام تاركا الأمر إلى إلزام المرقى العقاري بالمحافظة على نزاهته وسمعته بما يتناسب مع عدم استغلال ثقة وحسن نية المقتنين.

- لقد أحسن المشرع بموجب القانون رقم: 04/11 بتوقيع عقوبات إدارية على المرقى العقاري بخلاف القوانين السابقة حماية لمقتني السكن.

وعلى ضوء ما تقدم فإننا نقترح التوصيات التالية:

- نأمل من المشرع وضع معايير واضحة تبين كيفية إثبات الكفاءة المهنية للمرقي العقاري الغير حائز على شهادة جامعية.
- نأمل من المشرع رفع التناقض بخصوص شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين باعتباره آخر إجراء يقوم به المرقي العقاري لممارسة المهنة.
- ندعو المشرع إلى تحديد الالتزام بضمان الإعلام بكل دقة والتأكيد على الجانب الإعلامي بإلزام كل المرقيين العقاريين بهذا الإجراء.

الهوامش:

- ¹ أم الخير بوقرة، "المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)", مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، مجلة نصف سنوية، تصدر عن جامعة محمد خيذر بسكرة (الجزائر)، 01 سبتمبر 2013، ص 354.
- ² محمد وطواط، حشود نسيم، "المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم: 04/11"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثالث، العدد الخامس، تصدر مرة في سنتين، تصدر عن المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت (الجزائر)، جوان 2018، ص 132.
- ³ أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص 354.
- ⁴ بخوش إلهام، "المرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 10، العدد الثالث عشر، مجلة نصف سنوية، تصدر عن جامعة العربي التبسي تبسة (الجزائر)، 30 جوان 2017، ص 288.
- ⁵ لمين لعريط، "قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 02، مجلة فصلية، تصدر عن جامعة زيان عاشور الجلفة (الجزائر)، 14 جوان 2019، ص 79.
- ⁶ المادة 03 من القانون رقم: 04/11، المؤرخ في: 17 فيفري 2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2011).
- ⁷ المرسوم التنفيذي رقم: 84/12، المؤرخ في: 20 فيفري 2012، المتعلق بكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، (الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2012)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13، المؤرخ في: 26 فيفري 2013، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، (الجريدة الرسمية العدد 13 لسنة 2013).

- ⁸ يوسف زروق، "الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 04، العدد 02، مجلة نصف سنوية، تصدر عن جامعة خنشلة (الجزائر)، 15 جوان 2017، ص 776.
- ⁹ أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص 356.
- ¹⁰ لمزيد من التفصيل أنظر: إلهام بخوش، المرجع السابق، ص ص 290، 291.
- ¹¹ يوسف زروق، المرجع السابق، ص 781.
- ¹² المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993).
- ¹³ يوسف زروق، المرجع السابق، ص 781.
- ¹⁴ نفس المرجع، ص 778.
- ¹⁵ لعريط ملين، المرجع السابق، ص 81.
- ¹⁶ بوعتية فوزية، "الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات"، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 02، مجلة فصلية، تصدر عن جامعة تيسمسيلت (الجزائر)، 31 ديسمبر 2015، ص 117.
- ¹⁷ يوسف زروق، المرجع السابق، ص 778.
- ¹⁸ فوزية بوعتية، المرجع السابق، ص 118.
- ¹⁹ ملين لعريط، المرجع السابق، ص 84.
- ²⁰ فوزية بوعتية، المرجع السابق، ص ص 118، 119.
- ²¹ المرسوم التنفيذي رقم: 85/12، المؤرخ في: 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، (الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2012).
- ²² القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في: 06 ديسمبر 2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، (الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 2013).
- ²³ فوزية بوعتية، المرجع السابق، ص 120.
- ²⁴ ملين لعريط، المرجع السابق، ص 83.
- ²⁵ نفس المرجع، ص 84.
- ²⁶ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13.
- ²⁷ يوسف زروق، المرجع السابق، ص 781.
- ²⁸ نفس المرجع، ص 782.

²⁹ تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13 على مايلي: "تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين".

³⁰ تنص المادة 23 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11 على مايلي: "يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه".

³¹ ملين لعريط، المرجع السابق، ص 86.

³² المادتين 24 و 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13.

³³ المرسوم التنفيذي رقم: 85/12.

³⁴ المادة 47 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11 وكذا المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 85/12.

³⁵ إلهام بخوش، المرجع السابق، ص 291.

³⁶ نفس المرجع، ص 292.

³⁷ تنص المادة من المرسوم التنفيذي رقم: 85/12 على مايلي: "يتعين على المرقي العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين".

³⁸ سهام مسكر، "إلزام المرقي العقاري باحترام الحماية القانونية الممنوحة لمقتني العقار قبل الإنجاز في ظل الأحكام المستحدثة بموجب القانون رقم: 04/11"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 02، مجلة نصف سنوية، تصدر عن جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر)، 01 جوان 2015، ص 11.

³⁹ محمد لموسخ، "الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 06، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، أبريل 2009، ص 66.

⁴⁰ عواطف زرارة، "التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04/11"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، مجلة نصف سنوية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، 01 سبتمبر 2013، ص 90.

⁴¹ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 14.

⁴² نفس المرجع، نفس الصفحة.

⁴³ سامية بلجراف، "ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، مجلة نصف سنوية، تصدر عن جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، 01 سبتمبر 2013، ص 582.

⁴⁴ نفس المرجع، نفس الصفحة.

⁴⁵ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 17.

- ⁴⁶ أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص 367.
- ⁴⁷ سمية بولحية، "ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة صوت القانون، المجلد 04، العدد 03، مجلة نصف سنوية، تصدر عن جامعة خميس مليانة (الجزائر)، 24 ديسمبر 2017، ص 171.
- ⁴⁸ نفس المرجع، ص 172.
- ⁴⁹ إلهام بخوش، المرجع السابق، ص 292.
- ⁵⁰ محمد وطواط، حشود نسجية، المرجع السابق، ص 134.
- ⁵¹ فيلالى على، مقدمة في القانون، دار موفم للنشر، الجزائر، 2005، نقلا عن بوعتبة فوزية، المرجع السابق، ص 121.
- ⁵² علي سنوسي، "مدى فعالية البيع عن طريق عقد حفظ الحق والجزاءات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته (دراسة تطبيقية على ضوء القانون 04/11)"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 02، مجلة فصلية، تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت (الجزائر)، جوان 2019، ص 99.
- ⁵³ المادة 64 الفقرة الأولى من القانون رقم: 04/11.
- ⁵⁴ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 19.
- ⁵⁵ المادة 64 الفقرة الثانية من القانون رقم: 04/11.
- ⁵⁶ محمد وطواط، حشود نسجية، المرجع السابق، ص 135.
- ⁵⁷ المادة 64 الفقرة الثالثة من القانون رقم: 04/11.
- ⁵⁸ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13.
- ⁵⁹ علي سنوسي، المرجع السابق، ص 102.
- ⁶⁰ المادة 66 من القانون رقم: 04/11.
- ⁶¹ المادة 67 من نفس القانون.
- ⁶² المادة 68 من القانون رقم: 04/11.
- ⁶³ علي سنوسي، المرجع السابق، ص 107، 108.
- ⁶⁴ محمد وطواط، حشود نسجية، المرجع السابق، ص 140.
- ⁶⁵ الأمر رقم: 156/66، المؤرخ في: 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، (الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1966) المعدل والمتمم.