

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



الميدان: حقوق وعلوم سياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عام اقتصادي

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

بعنوان:

## حماية المكتتب في نشاط الترقية العقارية

إشراف الأستاذ:

- محمد عماد الدين عياض -

من إعداد الطلبة:

✓ مريم عبدلي

✓ محمد زاكي سلوقي

أمام اللجنة المكونة من السادة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة	الجامعة
د- زرقون نور الدين	أستاذ محاضر أ	مناقشا	ورقلة
د- عياض محمد عماد الدين	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا	ورقلة
د- لعجال ياسمين	أستاذ تعليم عالي	رئيسا	ورقلة

الموسم الجامعي: 2021م/2022م



# الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

ما أجل أن يجود المرء بأغلى ما لديه والأجمل أن يهدي الغالي للأغلى

ها هي ذي ثمرة جهدنا جنيناها اليوم هي هدية نهديها إلى:

الوالدين الكريمين

عائلتنا اللتان ساندتا في أصعب الأوقات

إلى الأصدقاء والزملاء في الدراسة والعمل

إلى كل من لهم أثر طيب في حياتنا

إلى كل قسم الحقوق من أساتذة وعمال إدارة

إلى كل من قام بمساعدتنا من قريب أو من بعيد

# شكر وتقدير

الشكر لله والحمد لله الذي منحنا القوة على إتمام هذا العمل لقوله تعالى:

[لئن شكرتم لأزيدنكم]

الشكر لكل من تقدم لنا بيد المساعدة، والشكر لمن قام بتوجيهنا والإشراف

على متابعتنا إلى إتمامنا العمل، فله كامل الاحترام والتقدير

الأستاذ الفاضل

\* محمد عماد الدين عياض \*

كما لا ننسى

التحية والاحترام إلى كل من تقدم لنا بنصيحته وتشجيعنا خلال مشوارنا الدراسي

كما لا يفوتنا أن نتقدم بخالص الشكر والعرفان لكل من ساعدنا

في إنجاز هذا العمل، والتحية الأخيرة لكل الدكاترة والأساتذة

وكل الموظفين، زملائنا الطلبة في قسم الحقوق

## قائمة الاختصارات:

- ج ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

-ط: الطبعة

- ص: الصفحة

-p : page

---

# مقدمة

---

# مقدمة

## مقدمة:

يعتبر حق المواطن في السكن حق اجتماعي باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وكذا لما يوفره من الراحة والسكينة له، ورغم ارتفاع قيمة السكن تبقى جهود الأفراد متواصلة لتوفير هذا المطلب الحيوي في خلق الترابط العائلي.

والجزائر كغيرها من الدول تولي أهمية كبيرة لقطاع السكن، حيث كرسته كحق دستوري في مرحلة سابقة (من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات)، وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله على أساس مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق".

وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن مسطرة بذلك برامج سكنية ضخمة بمختلف الصيغ، وأطلقت العديد من المشاريع السكنية لخلق المدن الجديدة ووسعت من النشاط العمراني.

ولكن في ظل التزايد الديموغرافي المتسارع الذي شهدته الدولة في الآونة الأخيرة، أصابت الجزائر أزمة سكنية خانقة، وهذا ما ترتب عنه عجز في المؤسسات العمومية عن تلبية احتياجات المواطنين المتزايدة على السكن الإيجاري، وكذا ارتفاع سعر العقار مما أدى إلى حرمان الكثير من المواطنين من سكنات.

ونظرا لعدم إمكانية مؤسسات الدولة من تحقيق المشاريع الكبيرة للسكن على أرض الواقع وعدم قدرتها عن تمويلها، عمدت الحكومة الجزائرية إلى فتح المجال أمام المرقين الخواص والتعاونيات العقارية لإنجاز مختلف المشاريع السكنية المسطرة في برنامج الحكومة، إلا أن النتائج كانت بعكس المتوقع، حيث تم تسجيل عدة نقائص وعيوب وخرق لمعايير إنجاز البناءات من تهاون وغش في استعمال مواد البناء وكذا عدم احترام لآجال تسليم المشاريع، مما أثر سلبا على هذا القطاع الحساس.

وللقضاء على كل هذه التجاوزات، اعتمدت الدولة سياسة الإصلاح العام للقطاع، من خلال إصدار العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بهذا المجال، والتي تعمل على تنظيم وتشجيع النشاط الترقوي، والقضاء على المشاكل التي أرهقت سواء المرقين العقاريين أو المكتتبين على وجه الخصوص بصفتهم الطرف الضعيف في المعادلة.

## مقدمة

وعمد المشرع إلى إعادة الضبط والتحكم في نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقى العقاري بما يتناسب والتوجه الجديد الذي تبنته الجزائر لتحقيق التنمية والنمو في هذا المجال.

والمرقى العقاري لغةً مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج والتصعيد في العمل ويتوافق هذا التعريف مع مجال نشاط الترقية العقارية التي تسمح للمرقى العقاري بترقية وتهيئة العقار الحضري.<sup>1</sup>

أما شرعاً فلم يحدد المشرع الجزائري تعريفاً دقيقاً للمتعامل في الترقية العقارية واعتبره "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو لتلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المحلات ذات استعمال سكني أو مخصصة لإيواء نشاط مهني أو حرفي أو تجاري أو صناعي"، وهذا عملاً بنص المادة 02 من الأمر رقم 76-92.<sup>2</sup> وجاء في المادة 18 من القانون رقم 11-04 أنه: "يعد مرقياً عقارياً، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية حصراً للبناء/ أو للتجديد العمراني قصد بيعها"<sup>3</sup>.

ويمكن القول أن المرقى العقاري يعتبر المحرك الأساسي لنشاط الترقية العقارية، حيث يلعب دور هام في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، ويلبي حاجيات المواطن لمحلات مهنية وتجارية وحرفية ولا يقتصر دوره فقط على المحلات السكنية.

أما بالنسبة لضبط مهنة المرقى العقاري فنجد المشرع قد وضع عدة شروط لتحديد لها لاسيما في القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، وتتمثل في:

**1- اكتساب صفة التاجر:** خلافاً للقانون رقم 86-07 الذي عهد إنجاز عمليات الترقية العقارية لكل من الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية أو الخواص القائمون بالبناء الذاتي، أو الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعين للقانون الخاص، خول كل من المرسوم التشريعي 03/93

<sup>1</sup> - انظر المادة 15 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، (ج ر، العدد 14)، المؤرخة في 2011/03/06.

<sup>2</sup> - انظر المادة 02 من الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن التعاون العقاري، (ج ر، العدد 12)، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04.

<sup>3</sup> - انظر المادة 18 من القانون رقم 11-07، مرجع سابق.



## مقدمة

والقانون رقم 04-11، ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية.<sup>1</sup>

**2- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الإعتماد:** لا يكفي اكتساب صفة التاجر، كما كان ذلك من قبل، للقيام بنشاط الترقية العقارية، بحيث لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط، ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلًا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. ويتوقف الحصول على هذا الاعتماد على تمتع المرقى العقاري بكامل حقوقه المدنية. أما عن إجراءات الحصول على الاعتماد فهي محددة بموجب نص تنظيمي. لكن لا يمكن للمرقى العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله. كما يؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه، وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون. ولا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة في القانون أن يكونوا مرقين عقاريين، وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية<sup>2</sup>:

-التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.

-السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات.

-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.

**3- يجب أن يكون المرقى العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية:** أضاف القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، شرط مهم جدا والمتمثل في ضرورة أن يكون المرقى العقاري من المحترفين. فنصت المادة 12 من هذا القانون "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع

<sup>1</sup> إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص55-58.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 55-58.

## مقدمة

أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية". سيؤدي هذا الشرط إلى استبعاد جميع الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية والأشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية لقيام بمشاريع عقارية، وبالتالي، إنهاؤها في الأجل المحدد في العقد. ولقد أكدت التجربة أهمية وضع مثل هذا الشرط<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم قبل سنة 2011، أي سنة صدور هذا القانون يمكن مواصلة نشاطاتهم، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداءً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

ومن جهة أخرى نجد الطرف الثاني في عملية الترقية العقارية ألا وهو المكتب، والذي لم يعرفه المشرع الجزائري لا في القانون المدني ولا في قوانين الترقية العقارية، لكن يستنتج من خلالها أن المكتب هو: " من يلتزم بموجب عقد البيع على التصاميم بأن يدفع للبايع أثناء الإنجاز أقساطا من الثمن تحدد قيمتها وأجال دفعها في بنود العقد ويتسلم المبيع بعد الإنجاز"<sup>2</sup>.

وبخصوص شروط البيع التي يخضع لها المكتب فهي نفسها التي يخضع لها المشتري في عقد البيع العادي، وتتمثل في:<sup>3</sup>

- 1- أن يتمتع بأهلية التصرف: التي يكتسبها ببلوغه سن الرشد المدني ( 19 سنة).
- 2- أن لا يعتره عارض من عوارض الأهلية: سواء عارض الجنون، أو العته، أو الغفلة، أو السفه.
- 3- أن تكون إرادته سليمة: حيث لا يشوبها أي عيب من عيوب الإرادة والمتمثلة في : الغلط، التدليس الإكراه، الاستغلال.

وبخصوص أنواع الاكتتاب في الترقية العقارية، وهي الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المكتب، أو الرابطة القانونية الموجودة بينهما، فنجد ثلاثة أنواع متمثلة في:

---

<sup>1</sup> - إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 55-58.  
<sup>2</sup> - أعمار نسيم، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، 2019، ص85.  
<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص87.

## مقدمة

- 1- **عقد البيع بناء على التصاميم:** "عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات خصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق".<sup>1</sup>
- 2- **عقد حفظ الحق:** عرّف في ظل القانون رقم 86-07 هو عبارة عن عقد تمهيدي يحرر في شكل عرفي ويخضع لإجراءات التسجيل، يتمثل أطرافه في المكتب والمترشح للملكية حيث يلزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المباع.<sup>2</sup>
- 3- **عقد البيع بالإيجار:** الذي يبرم في إطار الترقية العقارية كما يلي: "عقد يتفق بمقتضاه المتعامل في الترقية العقارية (بصفته بائعا)، مع المستفيد من السكن (بصفته المشتري) الذي يجب أن تتوفر فيه الشروط القانونية، على بيع سكن منجز في الإطار الذي يحدده القانون، على أن يلتزم المستفيد بدفع الثمن على أقساط شهرية خلال مدة معينة، بحيث تنتقل إليه ملكية المسكن محل العقد بمجرد تسديد كافة الأقساط، وفي حالة تخلفه أو تأخره عن دفع الأقساط يفسخ العقد، و يكون عليه إعادة السكن إلى المتعامل في الترقية العقارية".<sup>3</sup>

والمرقي العقاري بصفته شخص معنوي أو ذا طبيعة مختلطة يتمثل في:

- 1- **الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين:** تطبيقا لنص المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 والمتضمن التوجيه العقاري أنشأت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ينشأ عن المجالس الشعبية البلدية والولائية وحدها أو بالتعاون فيما بينهما.

- 2- **ديوان الترقية والتسيير العقاري:** استحدث بموجب الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري عبر الولايات، وبحسب هذا الأمر يعتبر الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي ويشمل

<sup>1</sup> - السعيد ختاري، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط، محلة الموثق، عدد 13، 2005، ص. 45.

<sup>2</sup> - انظر المادة 34 من المرسوم رقم 86-38 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفيةه ويضبط دفتر الشروط النموذجي والممول النموذجي لعقد حفظ الحق.

<sup>3</sup> - كاوجة محمد الصغير، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل التحولات الاجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية - جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السابع عشر نوفمبر 2009، ص 22.

## مقدمة

اختصاصه مجموع تراب الولاية، كما سمح المشرع باستحداث مكاتب أخرى إذا كانت أهمية حجم الاستغلال الواجب إنجازها تستدعي ذلك.<sup>1</sup>

وتعلقت الصلاحية الأساسية لديوان الترقية والتسيير منذ تأسيسه بتسيير المحلات ذات الطابع السكني، ثم أصبح يقوم بصفة رئيسية بإنجاز العقارات المخصصة للسكن الموجه للإيجار.

**3- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:** تعود جذور المؤسسة الوطنية للترقية العقارية إلى الديوان الوطني للسكن العائلي المنشأ بموجب المرسوم رقم 80-213 المؤرخ في 13/09/1980، والذي تم حله فيما بعد.

تم تأسيس المؤسسة الوطنية للترقية العقارية في 6 مايو 2009 وفقاً للقرار رقم 92/05 المؤرخ 22 يناير 2009، المتعلق بإعادة تنظيم مؤسسات الترويج للإسكان العائلي.<sup>2</sup>

وتتولى في إطار إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي كما يلي:

- جمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها، سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة.

- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية، لجمع حصص المترشحين و الجمعيات والجماعات المحلية.

- التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسة مختصة بتمويله، أو تمويله المسبق في إطار اتفاقية مالية تحدد مبلغ الأموال المرصودة وكيفيات استعمالها، ودفعها، وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.

- اقتناء الأراضي الضرورية وبيئتها، لتحقيق أهدافها طبقاً للقوانين و التنظيمات المعمول بها وذلك فيما يخصها.

**4- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:** أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 1/05/1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.

<sup>1</sup> - لحسن غانم، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، المجلد 1، جوان 2018، ص 269.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 272.

## مقدمة

وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي. وتمارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفياته، وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك.<sup>1</sup>

وتتمثل أهداف الوكالة، فيما يأتي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها.
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البنية الحضرية.
- إنشاء مدن جديدة.

ومن هذه الأهداف يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره متخصصة في ترقية كلا من العقار غير المبني والعقار المبني، وذلك هو أهم مهامها.

أما المرقى العقاري الخاص فيتمثل في:

**1- المرقى العقاري شخص طبيعي:** سمح المشرع الجزائري أن يكتسب كل شخص طبيعي صفة مرقى عقاري عملا بنص المادة 03 الفقرة 15 من القانون رقم 04-11، غير أنها اشترطت عليه الحصول على الاعتماد وتسجيله في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، وهذا بهدف محاربة المنتحلين لهذه الصفة، وكذا لیتخذها مهنة معتادة له بحيث يمنع عليه ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر.<sup>2</sup>

ومن شروط المشرع أيضا لاكتسابه هذه الصفة نجد الجنسية الجزائرية وعليه لا يمكن منح الاعتماد لشخص طبيعي أجنبي وهذا يخالف المبدأ الأساسي الذي يقضي بأن يكون للأشخاص

<sup>1</sup>- باي يزيد عربي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص72.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص73.

## مقدمة

الطبيعيون والمعنيون الأجانب نفس المعاملة التي يحض بها الأشخاص الطبيعيون والمعنيون الجزائريون من حيث الحقوق والالتزامات فيما يخص الاستثمار عملا بنص المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 والمادة 14 من الأمر 01-03.<sup>1</sup>

**2- المرقى العقاري شخص معنوي:** قد يكون المرقى العقاري شخص معنوي أو اعتباري، وهم مجموعة من الأشخاص يتحدون للقيام بنشاطات مشتركة ولأغراض مختلفة، أو مجموعة من أموال مرصودة لغاية معينة، وهو شخص ليس له كيان مادي إنما وجود معنوي لا يمكن إدراكه إلا بالعقل، واعترف له القانون بالقدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، ولا تكون له أهلية أو ذمة مالية إلا في حدود هذا الغرض، ولا تمنح له الشخصية القانونية إلا لتحقيق هذا الهدف، وهو شخص قائم بذاته ومستقل عن الأشخاص المكونين له.

وتنقسم بحسب الغرض منها إلى شركات تسعى إلى تحقيق الربح، وإلى جمعيات لا تهدف لذلك والتي نستثبها من الدراسة كون نشاطات الترقية العقارية تعد أعمالا تجارية تخضع لقانون المضاربة ويعتبر الربح عنصر جوهريا فيها.<sup>2</sup>

وبما أن المكتتب يعتبر الطرف الأضعف في عقد البيع، نجد أن المشرع قد منحه ضمانات قانونية متمثلة في الالتزامات القانونية التي تقع على عاتق البائع أو المرقى العقاري، وكذا الجزاءات التي تقع عليهم في حال الإخلال بها، وهو ما سنتطرق إليه من خلال هذه الدراسة.

وضمن هذا الطرح، تبرز ملامح إشكالية الدراسة والتي يمكن نتساءل فيها عن: - ما هي الآليات القانونية التي نظمها المشرع الجزائري لتوفير ضمانات كافية لحماية المكتتبين في مجال الترقية العقارية؟

ومن الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع نذكر الأسباب الموضوعية إذ أن تخصص الدراسة يفرض علينا كباحثين التركيز على دراسة المواضيع التي لها علاقة بالاقتصاد العام وكذا لإلقاء الضوء على دور نشاط الترقية العقارية في الحد والتخفيف من أزمة السكن الخائفة التي تعرفها الجزائر منذ عدة سنوات.

<sup>1</sup> - باي يزيد عربي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 75.

## مقدمة

أما عن الأسباب الذاتية فترتبط في الرغبة الذاتية في إثراء هذا الجانب من الدراسات القانونية التي يندر التطرق إليها، بحيث يصعب على المكتب المترشح لاقتناء سكن ترقوي الإلمام بجميع جوانب الحماية القانونية الموفرة له.

وتكمن أهمية بحثنا هذا في كونه يتعرض لأحد أهم المواضيع القانونية والاقتصادية المطروحة اليوم والمتداولة بين الباحثين.

ونظرا للاعتبارات السابقة، فإن الأهداف المرجوة من هذا البحث تتمثل في: التعريف بالمرقي العقاري والمكتب في إطار الترقية العقارية، وكذا تبيان الآليات القانونية لحماية المكتب في العملية الترقية.

وللتحقيق من الإشكالية قمنا باتباع المنهج الوصفي في التعريف بكل من المرقي العقاري والمكتب وعلى المنهج التحليلي فيما يخص دراسة الإجراءات والأحكام القانونية التي تنظم عمل الترقية العقارية.

وكأي عملية بحث تعترضها بعض الصعوبات والمعوقات تجدر الإشارة إلى أن إنجاز هذا العمل لم يمكن من الأمور الميسرة على الإطلاق وهذا راجع إلى وجود بعض المشاكل نذكر منها: ضبط جدول دراسة الموضوع كونه واسع ومتفرع. انحصار الدراسات التي قامت بمعالجة بعض جوانب هذا الموضوع في عدد من المقالات المنشورة في بعض المجالات. كثرة التعديلات التي طرأت على قانون الترقية العقارية.

وللإجابة على هذه الإشكالية وللإلمام بجميع جوانب الموضوع ارتأينا تقسيم البحث إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول حماية المكتب في مرحلة ما قبل التعاقد والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين حيث خصصنا المبحث الأول إلى الالتزام بأخلاقيات المهنة والمبحث الثاني الالتزام بإعداد مشروع إنجاز السكن الترقوي.

أما بخصوص الفصل الثاني الذي كان بعنوان حماية المكتب في مرحلة التعاقد والذي بدورنا قسمناه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول حماية المكتب من خلال التزامات المرقي في عقد حفظ الحق والمبحث الثاني حماية المكتب من خلال التزامات المرقي في عقد البيع، ثم ختمنا بحثنا بخاتمة وقائمة المصادر والمراجع.

---

# الفصل الأول

---

حماية المكتب في مرحلة ما قبل التعاقد



## الفصل الأول: حماية المكتب في مرحلة ما قبل التعاقد

أثبتت التجربة خلال السنوات الماضية أن رقابة الضمير المهني لوحدها لا تكفي أمام فئة احترفت المتاجرة بمدخرات المواطن وأمواله واستغلال الأزمة والظروف الاجتماعية التي يعيشها المجتمع، وأصبح همها الوحيد الكسب السريع والغاية تبرر الوسيلة .

لهذا كان لزاما على المشرع أن يساير التغيير ويواكبه بحلول قانونية تضمنها القانون رقم 11-04 بحيث ألزم المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة من خلال الحفاظ على سمعته، والسعي إلى توفير راحة المكتتبين والوقوف في طريق استغلالهم خاصة عند بيع السكن الترقوي الذي يقع على عقار لم يتم إنجازه بعد.

وفي هذا الفصل سنتطرق إلى هذين الالتزامين بتفصيل أكثر من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: الالتزام بأخلاقيات المهنة

- المبحث الثاني: الالتزام بإعداد مشروع إنجاز السكن الترقوي.

## المبحث الأول: الالتزام بأخلاقيات المهنة

ونقصد به الالتزام بقواعد المهنة وأعرافها وبالشيم الحميدة والقيم الدينية والأخلاقية، بحيث يلتزم المرقي العقاري الصدق والأمانة والإخلاص في العمل اتجاه الزبائن، والمتدخلين في عملية الإنجاز والإدارة بصفتها الهيئة المراقبة، وتقديم النصيحة للزبائن، ويكون هذا الالتزام بأخلاقيات المهنة عن طريق الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية (المطلب الأول)، وكذا الالتزام بعدم تظليل إرادة الراغب في التعاقد (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية

نعني بالالتزام بالمحافظة على السمعة المهنية القيام بالأعمال الإيجابية التي تزيد في ثقة المتعاملين والمتعاقدين مع المرقي العقاري وتنفيذ جميع التزاماته القانونية، والامتناع عن كل عمل يسيء للمهنة. وفي هذا المطلب سنتطرق إلى تحديد مفهوم الحفاظ على السمعة المهنية (الفرع الأول)، ثم سنتطرق إلى الآليات القانونية الملزمة للحفاظ على السمعة المهنية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مفهوم الحفاظ على السمعة المهنية

يمكن تعريف الحفاظ على السمعة المهنية كالتالي: " الحرص على الدقة في العمل، وتطبيق الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية والقواعد المعمارية والبيئية المطلوبة، والحفاظ على النسيج والجمال العمراني، والالتزام بالقوانين المنظمة للنشاط التجاري"<sup>1</sup>.

وتعني كذلك: "تقديم النصيحة وتحسين راحة الزبائن بتوفير محلات كافية لاستقبال الزبائن، تجهز بموظفين مؤهلين الذين لهم صلة بالنشاط، وعدم استغلالهم بأي شكل من الأشكال"<sup>2</sup>.

ويجب على المرقي العقاري تطوير قدراته المالية ومعارفه الفنية والتقنية والقانونية ليواكب التطور العلمي والتكنولوجي والتشريعي، ويوسع مداركه العلمية إلى علوم أخرى مساعدة للمهنة مثل الاقتصاد والقانون والمالية والمحاسبة والهندسة ... الخ ومواكبة التطور الحاصل للمهنة ومسايرة ذلك، حتى لا يبقى أسير بعض القواعد الجامدة والنمطية غير المتجددة.

<sup>1</sup> انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المحدد لكيفية منح اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كليات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، (ج ر، العدد 11)، المؤرخة في 26-02-2012.

<sup>2</sup> انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 يتضمن دفتر شروط نموذجي التي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري، (ج ر، العدد 11) المؤرخة في 26-02-2012.

كما يجب على المرقى العقاري الامتناع عن كل عمل يمس بسمعته المهنية، ذلك بأن يكون شريفا عفيفا يمتلك عزة النفس والكرامة والأخلاق الحميدة الخالية من كل طمع أو السعي وراء الكسب غير المشروع حفاظا على قدسية المهنة، وأن يكون اجتماعيا مستعدا لتقديم النصح والإرشاد للزبون وللمتعاملين معه، ويكون أميناً في المعلومات والبيانات المصرح بها، ويحترم المواصفات المتفق عليها<sup>1</sup>.

متقنا في تنفيذ التزاماته القانونية والمهنية مع احترام القواعد الفنية والمعمارية والبيئية وحقوق الارتفاق والقيود الواردة على الملكية العقارية ومواعيد الإنجاز والقواعد التقنية في البناء، فهو لا يسعى لتنفيذ المشروع العقاري فقط بل بتحقيق النتيجة المتفق عليها<sup>2</sup>.

وعليه أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها وتلبية كل إجراءات الرقابة، وجاء في نص المادة 47 من القانون رقم 04-11 جملة من الالتزامات المفروضة على المرقى العقاري وهي :

"-..."

-الوفاء في كل الحالات بالتزاماته.

-عدم قبول أي دفع أو تسبيق مكونا للديون المنتظمة.

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

-السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقررة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنين السابقين.

-يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم<sup>3</sup>.."

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص76.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص78.

<sup>3</sup> - انظر المادة 47 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

نستخلص مما سبق أن السبب الرئيسي الذي دفع بالمشرع للحرص على إدراج الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية ضمن التزامات المرقى العقاري هو ظهور فئة لم تحترم هذه المهنة وكان همها الوحيد الكسب السريع، مما رتب نزاعات قضائية بين المرقين والمكاتبين.

### الفرع الثاني: الآليات القانونية الملزمة للحفاظ على السمعة المهنية

تمثلت هذه الآليات في جملة من التدابير القانونية اتخذها المشرع والتي تلزم من خلالها المرقى العقاري باحترام قواعد وأخلاقيات المهنة نجملها فيما يلي:

#### أولاً- السماح للمرقين العقاريين المعتمدين مزولة نشاطات الترقية العقارية:

شروط الحصول المسبق على الاعتماد كرخصة إدارية لممارسة نشاطات الترقية العقارية جاء كنتيجة حتمية لاكتشاف أشخاص مغامرة خارجة عن القانون لا تحترم أخلاقيات المهنة تعمل خارج إطار صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هدفها النصب والاحتيال وأكل أموال الناس بالباطل.

إن المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 اعتمد رقابة قبلية متمثلة في التأكد من توفر الشروط اللازمة في المرقى العقاري الخاصة بمنحة الاعتماد تحت طائلة العقوبات المحددة في نص المادة 77 من نفس القانون، واعتبر الاعتماد الممنوح ترخيص إداري مسبق وإلزامي لممارسة نشاطات الترقية العقارية ولاكتساب صفة المرقى العقاري، الذي تمنحه وزارة السكن بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية بالإجراءات القانونية المحددة بعد التأكد من توفر الشروط القانونية اللازمة والتسجيل في السجل التجاري ثم القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين عملاً بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.<sup>1</sup>

ويعتبر منح الاعتماد حلاً قانونياً للقضاء على المشاريع الوهمية فلا يمكن لأي كان أن يدعي صفة مرقى عقاري أو يمارس النشاط، وهذا ما يمنح الثقة في المعاملات العقارية التي كانت من قبل قائمة على المجازفة.

#### ثانياً- القيد في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

تنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على إلزامية قيد الحائزين على الاعتماد في السجل التجاري الذي هو التزام يقع على كل تاجر شخص طبيعي أو معنوي قبل مباشرة أعماله التجارية

<sup>1</sup> - عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 55.

بهدف وضع نشاطه التجاري تحت رقابة واطراف الدولة، وإضفاء الشفافية والشرعية المترتبة على ممارسة هذا النشاط، كما يوافق مبدأ الثقة في المعاملات التجارية الذي لا يتم إلا عن طريق شهر المركز القانوني للتجار و يلتزم بالقيود في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن بهدف محاربة المشاريع الوهمية وشركات الترقية العقارية المحتمالة.<sup>1</sup>

وتعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا إداريا لممارسة المهنة المحدد شكله بقرار من الوزير المكلف بالسكن حسب النموذج المحدد في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/01/09.

وبالرجوع إلى نص المادة 23 الفقرة الأولى من القانون رقم 04-11 التي تنص: "يتطلب منح الاعتماد للمرقين العقاريين تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيص لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه"<sup>2</sup>.

### ثالثا-تعهد المرقى العقاري بالوفاء بالتزاماته تحت طائلة تطبيق عقوبات إدارية وجزائية:

يتعهد المرقى العقاري باحترام التزاماته المهنية التي تتضمن التزاماته القانونية اتجاه الإدارة والهيئات التي يتعامل معها والمتعاملين الذين يتعاقد معهم أو التي تتطلبها قواعد المهنة وأعرافها وأخلاقيتها.

بالنظر لطبيعة نشاطه المرتبطة بعملية إنجاز بناءات فهو ملزم باحترام أحكام قانونية أخرى مثل احترام النظام العام العمراني من خلال تطبيق قواعد البناء والتعمير وأحكام البيئة والتنمية المستدامة وكل الإجراءات القانونية والإدارية الواجب إتباعها في سبيل تجسيد هذه العملية، أو بصفته بائع للعقارات أو مؤجرها أو مهياً لها يلتزم بالتزاماته التعاقدية مع من تعاقد معهم وعليه احترام الأحكام القانونية المنظمة لهذه العمليات العقارية لاسيما بعد تحديد مضمون نشاطه وضبط التزاماته في هذا الإطار.

لقد فصل المشرع الجزائري هذه الالتزامات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84 والذي ألزم المرقى العقاري بالاطلاع والتوقيع عليها والتعهد بتطبيقها تحت طائلة فرض عقوبات إدارية في حالة مخالفتها ترتبط بالسحب المؤقت أو التلقائي للاعتماد، وعقوبات جزائية، تضاف إليها تطبيق القواعد العامة فيما يخص قيام

<sup>1</sup> - عمارة عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ار المعرفة، الجزائر، 2000، ص127.

<sup>2</sup> - انظر المادة 23 من القانون 04-11، المرجع السابق.

المسؤولية المدنية والعقدية والأحكام الخاصة المحددة في القانون رقم 11-04 والمراسيم التنفيذية، وتعتبر هذه الجزاءات بمثابة وسائل قانونية رادعة ولا تمس المرقى العقاري الملتزم بالتزاماته.<sup>1</sup>

#### رابعا - إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وضمان عملية الإنجاز:

يعتبر الصندوق هيئة ضمان متخصصة في مجال نشاطات الترقية العقارية وبالضبط في عقد البيع على التصاميم يشبه عمل صندوق ضمان القرض العقاري، غير أن هذا الأخير يضمن عجز الأفراد في دفع القروض البنكية وهذا الصندوق يضمن مقتني العقار طور الإنجاز من العجز المحتمل للمرقى العقاري في إنهاء الإنجاز.<sup>2</sup>

يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهو موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وله طابع تعاوني، فهو لا يسعى إلى تحقيق الربح، وهو كفيل قانوني يضمن المبالغ المالية المدفوعة من قبل المقتني في شكل تسبيق أو أقساط مخصومة من الثمن التقديري، وإتمام الإنجاز في حدود المبالغ المدفوعة، كما يلتزم الصندوق بحفظ التسبيق المدفوع من قبل صاحب حفظ الحق في حساب باسمه، ومكلف بأنشطة إضافية في نشاطات الترقية العقارية يحددها التنظيم.

كما أنه لا يهدف لتحقيق الربح بل الغرض من إنشائه تحقيق الضمان والمنفعة لمقتني العقار قبل الانجاز، يمسك حساباته على شكل تجاري، وفي حالة منازعة تطبق القانون الإداري في علاقته مع وزارة السكن مثل إنهاء مهام المدير، أما في علاقته مع الغير تطبق القانون العادي، وليس له طابع تجاري ولا يُتصور إفلاس أو إفسار الصندوق كونه يمكن له طلب المساعدة من قبل الخزينة العامة واللجوء لتسهيلات بنكية لتغطية احتياجاته المالية.<sup>3</sup>

إن إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أمر مستحدث بموجب القانون رقم 11-04 لما له من أهمية في أن يصبح المرقى العقاري متعاون بمجرد أن يوقع على النظام الداخلي، ويسدد حقوق الانضمام والاشتراكات سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وهذا حسب نص المادة

<sup>1</sup> - عملا بنصوص المواد 69 إلى 78 من القانون رقم 11-04، حيث لم يوضح المشرع هنا كيفية تطبيق العقوبات الجزائية على المرقى العقاري في شكل شخص معنوي متخذ أحد أشكال الشركات التجارية

<sup>2</sup> - ناصر لباد، أحكام الشركة طبقا للقانون التجاري (شركات الأشخاص)، ط66، دار هومة، الجزائر، 2006، ص335.

<sup>3</sup> - عائشة طيب، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية

للعلوم الاقتصادية والسياسية، العدد 70، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2011، ص 469.

05 من القانون السابق، ويساهم في تكوين موارده بواسطة حقوق الانخراط المدفوعة من قبله ، وفي رقابة المرقى العقاري ومتابعة نشاطاته الترقية في إطار عقود البيع قبل الانجاز، ويكون عضوا في الجمعية العامة، وهذا لا يشجع المرقين العقاريين على الانخراط، الأمر الذي يجعل المشرع يفرض الانخراط إجباري على كل مرقى عقاري معتمد لأهميته في دعم موارد الصندوق وتكوينه وفرض الرقابة عملا بنص المادة 55 من القانون رقم 11-04.<sup>1</sup>

ويترتب على انتساب المرقى العقاري تسليم شهادة الانتساب من طرف الصندوق، التي تحمل وجوبا رقم اعتماده و رقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب ما تقضي به نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182، ويتعين عليه زيادة على التوقيع على النظام الداخلي للصندوق دفع مبلغ الاشتراك وكل الدفعات الإلزامية المنصوص عليها في هذا النظام حسب ما تقضي به نص المادة 59 من نفس القانون .

يقع الالتزام على كل مرقى عقاري منتسب للصندوق أن يكتتب ضمانا على مشروع في حالة البيع قبل الإنجاز بهدف ضمان حقوق مقتني هذا السكن لاسيما ضمان إنهاء الانجاز واسترداد التسبيقات المدفوعة من قبل المقتني.<sup>2</sup>

#### خامسا- فرض رقابة على أعمال المرقى العقاري:

أثبتت التجارب السابقة عدم كفاية القوانين التي تلزم المرقى العقاري بتنفيذ التزاماته تحت طائلة تطبيق العقوبات والجزاءات في حالة مخالفتها كونها كشفت عن فئة عديمة الضمير المهني الأمر الذي يستوجب رقابة متخصصة، ولهذا الغرض فإن المرقى العقاري يمارس مهنته تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن بصفته مانح للاعتماد، والذي يمكنه سحب قرار منح الاعتماد في حالة عدم مراعاة شكليات منح الاعتماد أو إخلال المرقى العقاري بالتزاماته القانونية عملا بنص المادة 64 من القانون رقم 11-04.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عائشة طيب، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص469.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص470.

<sup>3</sup> - علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص420.

زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم استنادا لنص المادة 66 من القانون رقم 04-11، التي تحرر محضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى الوالي في أجل لا يتعدى 7 أيام من معاينة المخالفة عملا بالمادة 68 من نفس القانون، ومن هنا يبرز دور رقابة هذه اللجنة فيما يخص احترام عقود التعمير من خلال هذا المحضر والرقابة القضائية من خلال المنازعات المرفوعة إلى الجهات القضائية.

كما أنشأ المشرع الجزائري المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري الذي من ضمن مهامه السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة المهنة من خلال مراقبة أعمال المرقين العقاريين عملا بالمادة 24 من القانون رقم 04-11، واقتراح كل التدابير التي من شأنها أن تدعم ممارسة نشاط الترقية العقارية وابداء الرأي في كل المسائل المتعلقة بالمهنة، فأعطى له المشرع دور المراقب والمتابع لهذه النشاطات.<sup>1</sup>

من بين الهيئات التي كانت تلعب دور مراقب هو صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي كان يراقب التزامات المرقى العقاري المنخرط اتجاه الصندوق من خلال مجلس أخلاقيات المهنة إضافة إلى المجلس التأديبي، زاد دور الصندوق في الرقابة بموجب القانون رقم 04-11 حيث ألزم كل المرقين العقاريين بالانخراط والقيود في السجل الوطني للمرقين العقاريين حتى تسهل عملية الرقابة وتتبع المشاريع المكتتب الضمان عليها.

زيادة على الرقابة التي تقوم بها الجماعات المحلية في إطار رقابة احترام عقود التعمير، فإن المشرع فرض تدخل الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية المنشأة بموجب الأمر رقم 12-85 مهمتها مراقبة البناء من حيث ثباته وصلاحيته والوقاية من النفاثات التقنية التي تطرأ أثناء الإنجاز والوقاية من كل المخاطر سواء في مرحلة التصميم أو التنفيذ لاسيما بالنسبة للمشاريع المدعمة من قبل الدولة والمنجزة من قبل مرقين عموميين.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - علي فيلالي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، المرجع السابق، ص 420.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 421.



### المطلب الثاني: الالتزام بعدم تضليل إرادة الراغب في التعاقد

يهدف توفير حماية الإرادة لمقتني العقار، حرص المشرع على منحه حرية التعاقد، حيث ألزم المرقى العقاري بإعلان المشروع بهدف دعوة كل راغب في اقتناء أو حجز السكن الترقوي للتعاقد (الفرع الأول) وإعلام المتعاقد معه بالمعلومات محل الالتزام (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الالتزام بصحة الإعلان

كأصل عام يعد الإعلان بمثابة دعوة للتعاقد والتفاوض مادام يعبر عن رغبة المعلن في إبرام العقد دون بيان أركانه، ويعمل على حث من وُجِّهَ إليه ليتقدم بهدف التفاوض للوصول إلى مرحلة تقديم اقتراحات للتعاقد والاتفاق على التحفظات التي لا تجعل من العرض باتا ولا ترقى لمرتبة الإيجاب.

واستثناء يمكن أن تكون إيجابا إذا حدد المرقى العقاري عزمه على إبرام العقد مع تحديد الأركان والشروط الجوهرية للعقد وطالما لم يقترن الإيجاب بالقبول من حق الموجب العدول عنه ما لم يتصل بعلم من وجه إليه إلا إذا حدد أجلا لقبوله فإنه يلتزم بالبقاء على إيجابه إلى انقضاء هذا الأجل عملا بنص المادة 63 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

ومع تطور وسائل الإعلان المصاحب للتطور التكنولوجي أصبح لا يتم بطريقة عشوائية بل مدروسة ومخطط لها، ولم يعد يقتصر فقط على النداء واللافتات التي تعلق على الجدران، بل الإعلان في الصحف وفي الإذاعة والتلفزيون ويعتمد على تقنيات أكثر تطورا تقوم بإنتاجه وكالات إعلانية متخصصة التي تعمل على إشباع حاجة المستهلك واقناعه بمزايا الخدمة والمنتج، كما انتشرت ظاهرة التسويق العقاري من خلال الإعلان الإلكتروني عبر الإنترنت لما له من مزايا من حيث وفرة المعلومات وتعدد الخيارات، فعند فتح صفحة الأنترنت تظهر عناوين بعض المواقع التجارية على صفحة الويب، حيث يمكن اختيار الدخول إلى أي عنوان من العناوين المطروحة، وهو دعوة للتعاقد مع كل من هو مهتم بالإعلان في حالة اتفاقهما

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 104.

وتتطابق الإيجاب مع القبول ليتم بعدها إتمام جميع إجراءات البيع طبقاً للقانون، ولهذا يعتبر الإعلان الخادع عبر الأنترنت نصب واحتيال وجريمة.<sup>1</sup>

وعلى هذا الأساس وجب مراعاة الدقة وعدم الغش والخداع عند تصميم الإعلان لما له من تأثير في إرادة كل راغب في التعاقد مع المعلن، وهذا ما اتجه إليه المشرع الجزائري حيث ألزم المرقى العقاري بضمان إعلان عن مشروعه العقاري قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً عملاً بنص المادة 41 من القانون رقم 04-11، مع الالتزام بالصدق في الإعلان والابتعاد عن الإعلانات الكاذبة والمضللة، حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12: "يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلان المرئي الواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء".<sup>2</sup>

نخلص مما سبق بأن الإعلان يتضمن بعض المعلومات حول المشروع يلتزم المرقى العقاري بصحتها. وألزم المشرع المرقى العقاري بصدق الإعلان وتجنب التضليل وتدليس إرادة الطرف الآخر، وإعطائه حرية التفاوض لمناقشة كل المسائل التي تهمه وشروط العقد ودراسة تمهيدية للمشروع والأسس العلمية والفنية والقانونية والمخاطر المحتملة والضمانات القانونية الممنوحة حتى الوصول إلى توافق إرادة الطرفين.

لا يتم إبرام عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق إلا بعد تطابق إرادتين لكل من الموجب والقابل وفقاً لمبدأ الرضائية، حيث يكون لكلا الطرفين الحرية والاستقلالية في التعبير عن إرادتهما وتحديد شروط العقد وتحمل أثاره، وبالرجوع إلى مضمون هذين العقدين النموذجيين فإنه يحدد التزامات كلا الطرفين وطرق الدفع وحالات مراجعة الثمن التقديري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مسعودة عمار، الحماية المدنية للمستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد الإلكتروني من خلال الإعلان التجاري الكاذب والحق في الإعلام، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، العدد الثاني، جانفي 2012، ص 319.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 320.

<sup>3</sup> - بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ( ج ر، العدد 66)، المؤرخة في 25-12-2013.

وحماية للمتعاقدين حرص المشرع على تنظيم العلاقة بين الطرفين في حالة البيع قبل الانجاز، الأمر الذي يجعل منه نظام قانوني أكثر من عقد، بحيث ترك للمتعاقدين فقط الحق في تحديد مواصفات العقد ومواعيد إتمام الإنجاز والتسليم، وعقوبة التأخر أو عدم دفع الأقساط في عقد البيع على التصاميم، وتحديد نسبة مراجعة الثمن التقديري في حالة تحقق حالات المراجعة المحددة قانوناً مع عدم تجاوز نسبة 20% وهذا يخالف مبدأ العقد شريعة المتعاقدين عملاً بالمادة 106 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم غير أن المشرع كان مضطراً لتنظيم هذه الالتزامات بالنظر للمنازعات والمشاكل التي ترتبت في ظل تطبيق المرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى) وللدخول من تعسف البائع في استعمال حقوقه.<sup>1</sup>

حيث أن للعقد التزامات محددة قانوناً وخصوصيات تجعل من هذا العقد يختلف عن عقد البيع العادي فوجب على المرقى العقاري توضيحها للمقتني، مع تبيان مواصفات السكن محل التعاقد وتحديد ملكيته بصفة دقيقة، وكل المسائل الجوهرية سواء قبل التعاقد أو أثناء عملية الإنجاز لاسيما في عقد البيع على التصاميم حيث يساهم المقتني في تمويل انجاز سكنه الترقوي، وهذا ما سنفصل فيه في الفرع الموالي.

### الفرع الثاني: الالتزام بصحة الإعلام

يهدف الالتزام بالإعلان إلى العمل على رواج المنتجات والخدمات المقدمة للجمهور ليقدّم على شرائها بينما يهدف الالتزام بالإعلام لتكوين فكرة معينة أو دعم الثقة في نظام معين، وإعلام المتعاقد معه بالمعلومات محل الالتزام، فالإعلام هو أكثر موضوعية من الإعلان فهو يرمي إلى جعل الشخص الموجه إليه اتخاذ قراره بشكل سليم بما يناسب مصالحه ورغباته، ويختلف هذا الالتزام عن التفاوض الذي يتضمن مناقشة شروط العقد المختلفة من أجل تحديدها وبلورتها في الاتفاق أما الإعلام فيقتصر على وصف الشيء الذي يرد عليه الاتفاق من أجل العلم به دون مناقشة شروط العقد، وإن كان التفاوض يفترض وجود إعلام والنصح من أجل تنوير إرادة المتفاوض الآخر.<sup>2</sup>

ويعد الالتزام بالإعلام إجراء وقائي، قد أقره القضاء وأيده الفقه حديثاً لوضع المستهلك في مأمن ضد مخاطر المنتج المسلم إليه، وتعريفه بمكونات السلعة وخصائصها وطرق استخدامها بحيث أصبح البائع ملزم

<sup>1</sup> - مسعودة عمارة، الحماية المدنية للمستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد الإلكتروني من خلال الإعلان التجاري الكاذب والحق في الإعلام، المرجع السابق، ص 321.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 322.

بالإعلام فلا يترك الأمر لتحري واستخبار المشتري، ولم يعد يقتصر فقط على مجرد إعلان عن الضمان العيوب الخفية، بل له ذاتية مستقلة تلزم البائع بتزويد المشتري بكل المعلومات اللازمة والنافعة لاستخدام الشيء المبوع وتجنب مخاطره.

وبالرجوع إلى الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية فلا نجد إحالة على القوانين المنظمة لحماية المستهلك وقمع الغش أو القواعد العامة المحددة لمسؤولية المنتج تماشياً مع إرادة المشرع بوضع أحكام خاصة ببيع العقار، غير أنه نص على التزام المرقى العقاري بإعلام زبائنه المستقبلين في محل ملائم، حيث تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85: "يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال واعلام زبائنه المستقبلين".<sup>1</sup>

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفصل في تحديد هذا الالتزام تاركا الأمر إلى التزام المرقى العقاري بالمحافظة على نزاهته وسمعته بما يتناسب مع عدم استغلال ثقة وحسن نية المقتنين بأي شكل من الأشكال وتحسين راحتهم تماشياً مع نصي المادتين 08 و 11 من نفس المرسوم.

<sup>1</sup> - مسعودة عمارة، الحماية المدنية للمستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد الإلكتروني من خلال الإعلان التجاري الكاذب والحق في الإعلام، المرجع السابق، ص322.

### المبحث الثاني: الالتزام بإعداد مشروع إنجاز السكن الترقوي

يعتبر المرقى العقاري المحرك الرئيسي للمشروع العقاري، ومن هنا يجب عليه الإلمام بجميع الإجراءات القانونية والمالية والتقنية والإدارية التي تتطلبها عملية الانجاز بصفته رب العمل المسؤول على تجسيده خلال الآجال المحددة لذلك، وتحمل مسؤولية إنهاء الانجاز طبقا لرخصة البناء والمواصفات المتفق عليها.

لهذا يقع عليه الالتزام بالإعداد للمشروع جيدا قبل إعطائه الصورة النهائية، حيث يلتزم باقتناء الوعاء العقاري محل الإنجاز وتهيئته ليصبح صالح للبناء (المطلب الأول)، مع مراعاة القيود المعمارية والبيئية الواجب احترامها عند اختياره (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الالتزام بالإجراءات القانونية والمالية

يلتزم المرقى العقاري بصفته صاحب المشروع بإتمام جميع الإجراءات القانونية المتمثلة في اقتناء الوعاء العقاري محل الإنجاز وتهيئته ليصبح قابل للبناء وتسوية ملكيته (الفرع الأول)، واختيار المتدخلين في عملية الانجاز لاسيما المقاولين والمهندسين بهدف الانطلاق في عملية انجاز السكنات الترقوية، ولتنفيذ المشروع وجب الاستعانة بكل شخص يساعد في تسيير وتنفيذ عملية الانجاز إلى نهايتها ويسهل عليه احترام الآجال القانونية المحددة لإتمام أشغال البناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الالتزام بالإجراءات القانونية التي تسبق عملية انجاز السكن الترقوي

يبنى الإعداد للمشروع العقاري على أسس قانونية ومالية وتقنية صحيحة وهذا للوصول إلى تجسيده دون مشاكل قانونية تعترضه، فلا يمكن التفكير في المشروع دون الحصول على الوعاء العقاري القابل للبناء والمناسب لموضوع المشروع والمهياً لهذا الغرض وضمن حالة عجزه عن تمويله.<sup>1</sup>

وللمرقى العقاري عدة طرق وسبل في الحصول على العقار محل الانجاز لكنه يسعى لاقتنائه بأثمان معقولة بهدف انجازه وإعادة بيعه، فقد يتم شراء هذا العقار من المرقى العقاري المهياً للأوعية العقارية لهذا

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 126.

الغرض، والمرقي العقاري المنجز يقع عليه دراسة حقوق الارتفاق وكافة القيود الواردة على حقه في البناء وتناسب سعر العقار مع تكلفة المشروع.<sup>1</sup>

ويقصد بتهيئة الوعاء العقاري القيام بكل الإجراءات القانونية والمالية من تجزئة العقار وجعله قابل لإنجاز بنايات مختلفة حسب وجهة استعمالها ومطابقتها للشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مع احترام قواعد البيئة والتنمية المستدامة وتهيئة الإقليم ومخططات التعمير والقيود الواردة على الحق في البناء وكيفية استعمال واستغلال العقار طبقا لما هو محدد قانونا.<sup>2</sup>

كما يمكن اقتناء العقار محل الإنجاز من طرف الخواص أو الوكالات العقارية التي تتوسط زبائنها بهدف بيع وشراء وإيجار وتبادل لكل الأملاك العقارية، غير أن ثمن شراء العقار في هذه الحالة يكون مرتفعا لعدم التحكم في الأسعار التي غالبا ما تكون محل مضاربة، مما يجعل تكلفة السكن الترقوي باهظة.

ومشكلة اقتناء وعاء عقاري ليست الوحيدة التي يصطدم بها المرقي العقاري، الوطني، بل يعاني أيضا من العراقيل الإدارية في إتمام إجراءات نقل الملكية، والتماطل في تسوية النزاعات القضائية المرتبطة بتسوية ملكية الوعاء العقاري.

وعليه فإن اشتراط ملكية الوعاء العقاري أمر ضروري مدام المرقي العقاري سينجز سكنات ترقية بعد نقل ملكيتها لمقتني هذا السكن، غير أن الواقع العملي يكشف على عدة تجاوزات قانونية بسبب عدم امتلاك المرقي العقاري للوعاء العقاري الأمر الذي يجعله عاجز عن بداية أشغال البناء رغم ذلك يأخذ المرقي العقاري تسبيقات ودفعات مقابل مقررات الاستفادة التي هي ورقة غير رسمية تثبت دفع تسبيق مقابل حجز حقه في الاستفادة من السكن المراد اقتناؤه، وعندما يطالب المستفيدون من هذه المقررات بتنفيذ المرقي العقاري للالتزامه بتحرير عقد البيع يصعب على هذا الأخير تحريره أو حتى إبرام عقد الوعد بالبيع مدام ملكية الوعاء العقاري لم تنتقل إليه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 127

<sup>2</sup> - Djilali Adja-Bernard Dorbenko; droit de l'urbanisme, Berti, éditions, 2007, Alger, éditions Galino E.J.A paris, 2006, PP 24-25

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 96.

الأمر الذي يعطي للمستفيد من هذه المقررات الحق فقط باسترداد التسيبقات والأقساط المدفوعة لهذا الغرض وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد طبقا لنص المادة 103 من القانون المدني، والتعويض نتيجة التماطل والإخلال بالتزاماته المهنية طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: اختيار المتدخلين في المشروع الترقوي

إن عملية التشييد لا تتوقف عند الحصول على الوعاء العقاري بل تتطلب دراسة معمقة للمشروع مع ذوي الاختصاص والتعاقد مع كل من يساهم في تجسيد عملية الإنجاز على أرض الواقع، ويصعب على المرقى العقاري القيام بالتشييد بنفسه لاسيما مع تطور أساليب البناء وتعقيدها، الأمر الذي يفرض عليه الارتباط والتعاقد مع بعض المهنيين المتخصصين في مجال البناء بدءا بالعنصر التمهيدي الذي يتولاه المهندس ويقوم بتنفيذه المقاول تحت إشراف مهندس آخر ويشترك معه عمال وفنيون ومقاولون.<sup>2</sup>

وبموجب نص المادة 5 من القانون رقم 04-05 المعدل لنص المادة 55 من قانون رقم 90-29 فإن المشرع ألزم أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاصة برخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع وتقديم الدراسات التقنية المرتبطة بالهندسة المدنية وعلى هذا الأساس فهو ملزم بالتعاقد مع المهندس بمختلف التخصصات المذكورة أعلاه.<sup>3</sup>

إضافة إلى إلزامية التعاقد مع المهندسين والمقاولين، فإنه يتوجب عليه أن يوفر لديه بصفة دائمة قدر كافي من الموظفين المؤهلين الذين لهم صلة بالنشاط عملا بنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 ويتسع مجال التدخل في عملية التشييد لكل المهن التي ظهرت مع تطور عملية البناء سواء كان دور المتدخل يقتصر على وضع التصميمات وإعطاء الاستشارة اللازمة أو تنفيذ انتقال البناء أو مراقبتها وحيث لا يمكن إجمال التفصيل في كل الأطراف المتدخلة فإننا سنكتفي بالتفصيل في الأطراف الذين ألزم

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع المرجع السابق، ص96.

<sup>2</sup> - انظر نص المادة 16 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج ر، العدد51)، المؤرخة في 15-08-2004.

المشروع المرقى العقاري بالتعاقد معهم والذين يكون تدخلهم مهم لتنفيذ الأشغال الأساسية المرتبطة بعملية البناء وهم<sup>1</sup>:

-المهندسين مع الإشارة إلى موافقة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للانطلاق في المشروع.

- المقاولين مع الإشارة إلى المقاولين من الباطن وإبراز دور الصانع وباقي المتدخلين بصفة ثانوية.

### المطلب الثاني: الالتزام باحترام النظام العام العمراني والبيئي

إن تزايد الطلب على السكنات وارتفاع نسبة الثمن بالمناطق الحضرية يتطلب العمل على توفير رصيد عقاري كافي والتخطيط من أجل عقلنة استعمال الأراضي ومحاولة تصنيف التوازن بين العرض والطلب لتخفيف من وطأة العجز المتزايد.

مع توفير الخدمات اللازمة والالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير وما تفرضه من تدابير بهدف حماية البيئة ومطابقتها لمخططات التعمير والرخص الإدارية المتحصل عليها.

وفي هذا المطلب سنتناول احترام قواعد التهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ثم نتطرق لاستخراج عقود التعمير المطلوبة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: احترام قواعد التهيئة والتعمير

يقصد بقواعد التهيئة والتعمير مجموعة القواعد العامة المنظمة لفن ترتيب المباني للمدينة وضواحيها والشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء بهدف تحقيق التوسع العمراني مع حماية المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة عملا بالمواد 03-04-09 من القانون رقم 90-90<sup>2</sup>.

وتعمل التهيئة العمرانية في المدن على حل المعادلة التي تقضي بالتوفيق بين المستلزمات الطبيعية والمحددات العمرانية وبين حاجات السكان بهدف إحداث توازن وتكامل والتنسيق بين المدن.

<sup>1</sup> - عايدة مصطفى، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 02 جوان 2013، ص 175.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.



ولتحقيق هذه الأهداف وجب التدخل للسيطرة ضمن أسلوب استراتيجي ذي بعد آن ومستقبلي ومحدد زمنيا مع وضع حدود لتهيئة الأراضي، من خلال مخططات التعمير ومراقبة حدود استغلالها وفقا لما هو مرخص به، مع تبيان الارتفاقات الإدارية العامة ومخططات النقل والمرور مع المحافظة على الموارد النادرة والمناطق المحمية، والحرص على احترام شروط شغل الأراضي وقواعد تهيئة الإقليم التي تبين الإطار الجغرافي وكيفية التوزيع العادل للبشر والأنشطة على الإقليم الوطني.<sup>1</sup>

وهذا بهدف توجيه المخططات والبرامج الاستثمارية في هذا المجال بما يستجيب مع التضخم السكاني مع تفعيل جاذبية الإقليم من خلال تهيئة المناطق اقتصاديا وتكنولوجيا، والعمل على تغليب المصلحة العامة للمواطن وفي هذا الإطار نص المشرع على إمكانية التصريح بالصالح العام لمشاريع الترقية العقارية حسب طابعها و/ أو وجهتها وفي هذه الحالة يمكن لها الاستفادة من إعانة الدولة عملا بنص المادة 13 من القانون رقم 04-11-2004.<sup>2</sup>

وللمرقي الحق في البناء غير أنه يتقيد بقيود محددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث تنص المادة 04 من القانون رقم 90-29: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية التوازن الطبيعي عندما تكون موجودة في المواقع الطبيعية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

تضبط كفاءات هذه المادة عن طريق التنظيم".

تبين هذه المادة القيود الواردة على القطع الأرضية القابلة للبناء، كما تحدد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق التوسع العمراني وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده والالتزام بالنسيج العمراني وانسجام المنظر.

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 146.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 147.

إضافة إلى الالتزام بالقوانين المتعلقة بحقوق الجوار والارتفاق والارتفاع وبالأصول الفنية للبناء والالتزام بصلاحية مواد البناء ومطابقتها للمواصفات القياسية وموافق للشروط الصحية والاجتماعية الفنية وقد أكد المشرع هذا الالتزام على المرقي العقاري بموجب نص المادة 16 من ملحق المرسوم التنفيذي رقم 12-85 "يتعين على المرقي العقاري السهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلي المعايير المعمول بها".<sup>1</sup>

وكما تشترط القواعد العامة للتهيئة والتعمير لمنح رخصة البناء التأكد من تطبيق التدابير الضرورية لحماية البيئة لاسيما إذا كان البناء يخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية أو كان مظهرها الخارجي أو حجمها يؤثر على المعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، والحفاظ على المعالم الأثرية والمناطق المحمية، والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، فلا يكون البناء في الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية غير أن فالواقع غزت الاسمنت الأراضي الفلاحية، وأصبحت أراضي قابلة للتعمير بالرغم من خصوبتها ودورها في التنمية الفلاحية.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإنها تؤكد على ضرورة دراسة مدى تأثيرها في البيئة حيث تنص: "تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما على أنواع والمواد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة".<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: استخراج عقود التعمير المطلوبة

يهدف نظام الترخيص الإداري إلى ضبط الحق في البناء وحركة التوسع العمراني وفقا للقوانين المنظمة له، والتوفيق بين حرية البناء وعامل السلطة المختصة في تقييد هذه الحرية بتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة مع ضمان الاستخدام الأمثل للأراضي، وإقامة مباني تستوفي المعايير المعمارية اللازمة وتوفير متطلبات الأمن والأمان والصحة العمومية، مع مراعاة إضفاء النواحي الجمالية ودون التأثير السلبي على البيئة.

<sup>1</sup> - انظر المواد 16 و 1 من ملحق دفتر الشروط النموذجي من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 206

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 206.

ولهذا تعتبر الرخص والشهادات المطلوبة لكل عملية إنجاز شرط أساسي للانطلاق في المشروع العقاري ومراقبة مشاريع الترقية العقارية ومدى مراعاتها للقوانين التي تضبط هذا الحق، وهذا ما أكد عليه المشرع في كل من المادتين 06 و 11 من القانون رقم 11-04.

وهو ما سنتناوله في التالي:

#### أولاً- استخراج شهادة التعمير

يستطيع المرقي العقاري أن يستخرج شهادة التعمير طبقاً لنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر والتي تنص في فقرتها الأولى على: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية".<sup>1</sup> أما بالنسبة لإجراءات طلبها فيودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل الإيداع، ويشمل البيانات المتمثلة في موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، تصميمها حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية وتصميمها آخر يبين حدود هذه القطع في حدود المحيط العمراني، ويدرس هذا الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية مع إمكانية طلب المساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية أخرى عند الحاجة وتسلم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.<sup>2</sup>

ونشير أن القانون رقم 11-04 والمراسيم المنظمة له تشترط على المرقي العقاري استخراج عقود التعمير المطلوبة دون إلزامه باستخراج شهادة تعميم على خلاف رخصة البناء والتجزئة، كونها اختيارية ممكن الاستغناء عنها.

#### ثانياً- استخراج رخصة التجزئة والبناء:

يشترط على المرقي العقاري قبل ممارسة حقه في البناء استخراج الرخص الإدارية اللازمة، فقد يحتاج لتجزئة عقاره قبل البناء عليه وعلى هذا الأساس يلتزم بطلب رخصة التجزئة، ثم يلتزم قبل الشروع في عملية الانجاز بالحصول على رخصة البناء، ونتناول كلا الرخصتين فيما يأتي:

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 213.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 215.

1- رخصة التجزئة:

تشتترط كل من المادة 57 من القانون رقم 90-29 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة من هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد البناية فقد يملك المرقي العقاري قطعة أرضية كبيرة يريد تجزئتها لجزئين مثلا جزء يبني فيه عمارة والجزء المتبقي يتركه فضاء، أو يخصصه لإنشاء مركب تجاري أو موقف لسيارات.<sup>1</sup>

وقد لا يحتاج المرقي لاستخراج رخصة التجزئة إذا لم يكن بحاجة لتقسيم ملكيته العقارية محل الإنجاز فهي ليست ضرورية كرخصة البناء الواجب استخراجها لتشيد العقار، أما إذا لزم استخراجها، يتقدم بصفته صاحب الملكية أو بواسطة موكله لطلب هذه الرخصة والتوقيع عليها مع تدعيم طلبه بالوثائق المطلوبة، يودعه بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في خمس نسخ.

يدرس الملف من حيث مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وللقواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وفي غياب ذلك يكون تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية عملا بنص المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ويجب أن يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وثلاث أشهر في

<sup>1</sup> - انظر المادة 57 من القانون رقم 90-9 والمادة 7 من القانون رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر، العدد 07)، المؤرخة في 12-02-2015.

<sup>2</sup> - عابدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 122.

جميع الحالات الأخرى، ويتوقف الأجل المحدد في حالة طلب استكمال الوثائق أو المعلومات أو إجراء التحقيق العمومي ويستأنف بعد تحقق ذلك.<sup>1</sup>

## 2- رخصة البناء:

عملا بنص المادتين 06 و 11 من القانون رقم 11-04 فإن المرقي العقاري ملزم باستخراج رخصة البناء مع تحديدها ضمن الوثائق المرجعية في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق عملا بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي العقدين.<sup>2</sup>

وعليه إتباع الإجراءات المحددة طبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ونص المادة 52 من قانون رقم 90-29 ونص المادة 76 من قانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، حيث يتقدم المرقي العقاري بطلب موقع منه أو من موكله مرفق بنسخة من عقد الملكية أو توكيل في حالة الوكالة طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.<sup>3</sup>

و الوثائق المكونة لملف هذا الطلب متمثلة أساسا في ملف إداري يبين مراجع رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال وموضوع انجاز الأشغال يخص بناية أو مجموع بنايات في حصة أو عدة حصص، والملف المتعلق بالهندسة المعمارية، يتضمن تصميم الموقع، مخطط كتلة البناءات ومختلف التصاميم والبيانات الواجب توضيحها المحددة في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وملف تقني يتضمن أولا عدد العمال وطريقة بناء الأسقف ودراسة حول المواد المستعملة ومدى تأثيرها على الصحة والمحيط ومستوى الضجيج بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري و قرار الوالي المرخص بإنشائها وثانيا ما كانت قد أضافته المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المعدلة والمتممة للمرسوم التنفيذي رقم 175-91 دراسات الهندسة المدنية ودراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عايدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص122.

<sup>2</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص234.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص234

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص235.

وطبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 ونص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن المهندس المعماري بالاشتراك مع المهندس في الهندسة المدنية يؤشران على هذه الوثائق وتشير إلى إمكانية طلب من مصالح التعمير المختصة الحصول على رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية، وفي الفقرة الأخيرة من نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حدّد المشرع ما يتطلبه من وثائق تتضمن دراسة الهندسة المدنية حيث يلتزم صاحب الطلب بأن يحدد ويصف الهيكل الحامل للبنية ويوضح أبعاد المنشآت والعناصر المكونة للهيكل وتصميمه.<sup>1</sup>

وفي كل الأحوال يبلغ المقرر المتضمن لرخصة البناء مرفقا بنسخة من ملف متضمن تأشير على التصاميم المعمارية إلى صاحب الطلب من طرف رئيس البلدية في غضون عشرون يوما الموالية لإيداع الطلب، وتتوقف الأجال في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة عملا بنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 235.

### خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل استخلصنا أن كل مهنة حرة يضع المشرع الجزائري لها أحكام خاصة تنظمها وتحدد أخلاقياتها بخلاف مهنة المرقى العقاري حيث اهتم المشرع أولاً بتنظيم نشاطات الترقية العقارية دون الاهتمام بالشخص القائم بها، وهذا أدى لظهور مرقين عقارين عدمي الضمير وتجاوزات غير قانونية خلال السنوات الماضية، وأحسن المشرع بضرورة سن قانون ينظم قواعد المهنة وأخلاقياتها وتحديد التزاماته المهنية والتعاقدية بموجب القانون رقم 04-11، والذي عمل على إيجاد تدابير وآليات قانونية تلزم كل مرقى عقاري بالحفاظ على سمعته المهنية من خلال حسن اختيار الأشخاص المتخصصين لممارسة النشاط ومنحهم الاعتماد لمزاولة المهنة، ليتم تسجيلهم في السجل الوطني للمرقين العقاريين والسجل التجاري، وانخراطهم لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بالتعهد بالوفاء بالتزاماتهم المهنية والتعاقدية تحت ترتيب جزاءات إدارية وجزائية.

ومهما حرص المشرع على ضبط أحكام هذه المهنة وإخضاعها لرقابة على الأعمال فهولا يستطيع تعويض رقابة الضمير المهني التي تتصف بالديمومة والاستمرارية النابعة من الأخلاق والقيم الإنسانية.

---

# الفصل الثاني

---

حماية المكتب في مرحلة التعاقد



## الفصل الثاني: حماية المكتب في مرحلة التعاقد

في ظل غياب تنظيم قانوني لقواعد وأخلاقيات مهنة المرقى العقاري ونقائص في القواعد القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية في القوانين السابقة، ما ترتب عنه منازعات قانونية، الأمر الذي سمح لبعض المرقين العقاريين عديمي الضمير المهني بعدم احترام قواعد وأعراف المهنة الأمر الذي أثر سلباً على استقرار المعاملات العقارية وأفسد صورة هذه المهنة النبيلة.

وفي هذا الفصل سنتناول الحماية القانونية التي أقرها المشرع للمكتب في مرحلة عقد حفظ الحق ومرحلة عقد البيع قصد حفظ حقوقه، وذلك من خلال المبحثين التاليين:

-المبحث الأول: حماية المكتب من خلال التزامات المرقى في عقد حفظ الحق

- المبحث الثاني: حماية المكتب من خلال التزامات المرقى في عقد البيع

## المبحث الأول: حماية المكتتب من خلال التزامات المرقى في عقد حفظ الحق

باعتبار عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين فإنه يولد التزامات متبادلة بين الأطراف تتعلق في نهاية الأمر بتحقيق نقل ملكية عقار في طور الإنجاز.

ويكون المرقى العقاري ملزماً بتحرير عقد البيع عند نهاية إنجاز العقار محل حفظ الحق، كما يلتزم بتسليمه في الآجال المحددة للتمكين من نقل الملكية لصاحب الحق، والذي يكون قد التزم بإيداع التسبيق المالي مقابل تحرير عقد الحفظ لدى هيئة ضمان وليس تسليمه للمرقى العقاري.

وفي هذا المبحث سنتطرق إلى خصائص عقد حفظ الحق (المطلب الأول)، ثم إلى التزامات صاحب حفظ الحق في هذا العقد (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: خصائص عقد حفظ الحق

يتميز عقد حفظ الحق عن العقود الأخرى الناقلة للملكية العقارية وفقاً للقواعد العامة أنه عقد ملزم لجانبين (أولاً)، عقد غير ناقل للملكية العقارية (ثانياً)، عقد مكتوب (ثالثاً)، وهذا ما سنوضحه تالياً:

#### أولاً- عقد ملزم لجانبين:

طبقاً للقواعد العامة يعتبر من العقود التبادلية، ولاسيما المادة 55 من القانون المدني باعتباره يرتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين، فيلتزم المرقى العقاري بالقيام بكل ما من شأنه أن يجعل صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل الحفظ إلى غاية إعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء محل حفظ الحق طبقاً لنص المادة 27 من القانون رقم 04-11 يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه.<sup>1</sup>

وبالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يمثل مبلغ الضمان يودع في حساب خاص في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة ورقلة، ص 1.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 1.

ثانيا - عقد غير ناقل لملكية العقار:

التصرف القانوني هو اتجاه الإرادة إلى إحداث نتائج قانونية معينة والتصرفات القانونية الناقلة للملكية منها ما يصدر عن إرادتين ولا يتم تكوينه إلا باتفاقهما ومنها ما يصدر بإرادة منفردة، وعقد حفظ الحق من التصرفات الملزمة لجانبين، ومحلّه عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء.<sup>1</sup>

وبالرجوع للقواعد العامة حتى تنتقل الملكية العقارية لابد من إتباع إجراءات شكلية دقيقة وتحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية ، وأن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة يكون باطلا بطلانا مطلقا، وهذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري ، التي تقضي أنه "زيادة على العقود التي يأمر القانون إخضاعها لشكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ، في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد. "

وقد أوجب المشرع على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها، ومن بين النصوص الآمرة بذلك المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري"<sup>2</sup>.

وعقد حفظ الحق لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري على خلاف عقد البيع على التصاميم بحيث أنه يرتب بين أطراف العقد، أي المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق فقط التزامات شخصية تحكمها القواعد العامة وكذا القواعد الخاصة المنصوص عليها في القانون رقم 04-11، فيبقى المرقي العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق، والعقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلتزم المرقي بإعداده أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق هذا الأخير هو الذي يشترط فيه أن يكون في قالب رسمي لدى الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق طبقا لنص المادة 33 من القانون السابق.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، المرجع السابق، ص 2

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص2

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص3.

ويختلف عقد حفظ الحق عن عقد الوعد بالبيع وكان قد نص على ذلك صراحة المشرع في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، بموجب المادة 31 منه على أنه خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق وأحكام المادة 71 من القانون المدني يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل "عقد عرفي" ويخضع لإجراء التسجيل، فعقد حفظ الحق يختلف على الوعد بالبيع المنصوص عليه في المادة 71 من القانون المدني هذا الأخير أصبح بموجب القانون رقم 03-22 المؤرخ في 25/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 يشهر في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

وعقد حفظ الحق يعتبر عقد غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق، فهو عقد يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه، فنص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري إما باتفاق الطرفين، أو بطلب من أحد أطرافه سواء كان صاحب حفظ الحق أو المرقي العقاري طبقا لنص المادة 32 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>.

### ثالثا - عقد مكتوب:

هناك شروط لا بد من توافرها في محرر العقد حتى يتصف هذا العقد بالرسمية، وهناك إجراءات يجب إتباعها من طرف محرر العقد الذي هو شخص أعطى له القانون صلاحية تحرير العقود الرسمية، على عكس العقد العرفي فالقانون لم يحدد أي شكلية لإبرامه وأن أساس صحة هذا النوع من العقود يتمثل في مضمون العقد وتوقيعات الأطراف وفي بعض الأحيان توقيعات الشهود والخط<sup>3</sup>.

وجاء في القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 في المادة 31 منه على أنه " خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 والمتضمن تنظيم التوثيق، وأحكام المادة 71 من القانون المدني، يحرر العقد التمهيدي " المسمى عقد حفظ الحق " في شكل "عقد عرفي" ويخضع لإجراء التسجيل<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، المرجع السابق، ص4.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص5.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص5.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص6.

ونصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 86-38 المؤرخ في 04/03/1986 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية، ويضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق على أنه تسمى وثيقة عقد حفظ الحق وهي لازمة في أي بيع أجل، وتحرر في شكل عرفي وتخضع لإجراء التسجيل فبموجب القانون رقم 86-07 لا يشترط في عقد حفظ الحق أن يكون في قالب رسمي بل تكفي فقط الكتابة العرفية مع احترام المنوال النموذجي.

غير أنه اشترط إيداعه للتسجيل، لدى مفتشية التسجيل والطابع وهذا من أجل إعطائه تاريخا ثابتا ويكون حجة على الغير في تاريخه، فتنص المادة 328 من القانون المدني أنه " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء : من يوم تسجيله ... " ، والمشرع الجزائري لم يحدد مدة لتسجيل العقد العرفي.<sup>1</sup>

وبصدور القانون رقم 11-04 لم يتضمن شكل عقد حفظ الحق إذا كان يتم في شكل عرفي أم في شكل رسمي، وترك تحديد شكله إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد، ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة ، وشهادة التهيئة والشبكات ، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.<sup>2</sup>

ومن المفروض أن يكون عقد حفظ الحق المنظم بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في شكل رسمي لأنه متعلق بملكية عقارية وهذا ما تفرضه أحكام قانون التسجيل بما في ذلك نص المادة 351 من قانون التسجيل المعدلة والمتممة بموجب نص المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992، على أنه "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية ، المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها التنازل على الأسهم والحصص في الشركات، الإيجارات التجارية ، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات ".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، المرجع السابق، ص6.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص7.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص7.

قبل صدور قانون المالية سنة 1992 كان يجوز تسجيل العقود العرفية المتضمنة لأموال عقارية غير أنه بعد سنة 1992 لا يمكن تسجيلها إلا إذا كانت في شكل رسمي وبما أن عقد حفظ الحق محله أموال عقارية رغم أنه لا تنتقل لصاحب حفظ الحق فلا بد أن يكون العقد في شكل رسمي.

### المطلب الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق في العقد

يرتبط التزام المرقي العقاري في إنجاز البناية أو جزء من البناية مقابل التزام يقع على عاتق صاحب حفظ الحق، ومن التزامات صاحب حفظ الحق، الالتزام بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (الفرع الأول)، والالتزام بالشراء (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: الالتزام بإيداع مبلغ الضمان

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي، يمثل مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق والذي يقابله التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري في كل من القانونين 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، وكذا القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>.

وقد ضبط المشرع الجزائري مبلغ الضمان بموجب القانون رقم 07-86 فيلتزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي 20 بالمائة من التكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع، طبقا لنص المادة 34 من القانون السابق، ويصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، ويكون مبلغ الضمان غير قابل للتنازل ولا للحجز وكذا غير قابل للتصرف فيه، كما تنتج هذه الأموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به طبقا لنص المادتين 34 و35 من القانون رقم 07-86.<sup>2</sup>

فكان مبلغ الضمان يودع بحسب هذا القانون في حساب باسم صاحب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، وما يمكن ملاحظته هو أنه رغم أن المشرع الجزائري كان قد أحدث صناديق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب القانون رقم 21-84 المؤرخ في 24/2/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 بموجب نص المادة 31 منه، والتي كانت تعرف بصناديق الضمانة أو الكفالة المشتركة، غير أنها

<sup>1</sup> - نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق،

جامعة الجزائر 1، 2015، ص 117

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 117.

أنشئت بهدف ضمان أعضائها المنخرطين فيها لدى البنوك ، حتى يتسنى لهم الحصول على اعتمادات متنوعة ولم تكن لها نفس الأهداف التي وضعها المشرع في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، وكذا في ظل القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري لم يتضمن صيغة عقد حفظ الحق غير أنه وبصدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت المادة 52 منه على انه " في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري ، وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين "، فنفس النسبة المئوية التي اعتمدها المشرع في قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، اعتمدها في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الالتزام بالشراء

إن عقد حفظ الحق رغم أنه منصب على عقار، غير أنه غير ناقل لملكية العقار المحفوظ، ويرتب بذلك التزامات شخصية بين أطرافه فيلتزم بموجبه صاحب حفظ الحق بشراء البناية أو جزء من البناية، فتم تنظيمه بموجب القانون بصفة آمرة فيمنع على المرقي إضافة التزامات على عاتق صاحب حفظ الحق المشمول بالحماية<sup>3</sup>.

فالالتزام صاحب حفظ الحق بالشراء هو اختياري فيمكن له الشراء و له أيضا الحق في العدول على تنفيذ التزام الشراء ويفقد بذلك مبلغ الضمان، كما أن إيداع صاحب حفظ الحق لمبلغ الضمان لا يترتب التزام بالشراء ولكن يمثل بنسبة أكثر طريقة للضغط على إرادته<sup>4</sup>.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بموجب نص المادة 37 على أنه " إذا تخلى المترشح للملكية خلال إنجاز المشروع فإن المكتتب يستفيد اقتطاعا نسبته 25 بالمائة من مبلغ الضمان المودع ".

<sup>1</sup> - دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، المرجع السابق، ص8.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص9.

<sup>3</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص145.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص146.

وأيضاً ما نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه " يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري: "... بطلب من صاحب حفظ الحق وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15 بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع...".<sup>1</sup>

فيعتبر مبلغ الضمان وسيلة للضغط على صاحب حفظ الحق للشراء وهو كنتيجة لالتزامه بالشراء وإخلاله بهذا الالتزام يترتب عنه فقد هذا المبلغ إضافة إلى التعويضات المحتملة طبقاً للقواعد العامة.

<sup>1</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 147.



### المبحث الثاني: حماية المكتتب من خلال التزامات المرقى في عقد البيع

تعتبر التزامات المرقى العقاري الناتجة عن عقد حفظ الحق من الالتزامات الشخصية التي يجب تنفيذها وفق ما تقتضي به القواعد العامة والخاصة بالعقود الملزمة للجانبين. فهو يلتزم بإنجاز العقار محل حفظ الحق، وتسليمه إلى صاحبه وتحويل ملكية العقار إليه بموجب عقد البيع الذي يبرمه عند تنفيذ التزام تسليم العقار، مقابل تسديد صاحب الحق لبقية الثمن المحدد (المطلب الأول)، ويترتب عن أي إخلال في عدم الالتزام والقيام بمخالفات من طرف المرقى بتحملة مسؤولية جزائية ومدنية (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع

ينتهي عقد حفظ الحق بتنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته الشخصية المترتبة بموجب هذا العقد ابتداء من إنهاء الإنجاز للعقار المحجوز لفائدة صاحب حفظ الحق وانتهاءً بتحرير عقد البيع وتسليم الملكية له ليتمكن من الانتفاع به.

ويقع على عاتق المرقى العقاري في إطار عقد حفظ الحق التزامات تتمثل في الالتزام بنقل ملكية العقار المحفوظ (الفرع الأول) والالتزام بالتسليم (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي

المرقى بموجب عقد حفظ الحق ملزم بتحرير عقد البيع مادام صاحب حفظ الحق لم يخل بالتزاماته القانونية مما لا يعطي للبائع الحق بفسخ العقد أو رفض تحرير العقد.

وبخلاف بيع المنقولات المعينة بالذات التي تنتقل الملكية فيها بقوة القانون بمجرد تحرير العقد طبقا لنص المادة 165 من القانون المدني، نجد أن الملكية العقارية تنتقل بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري، وهذا طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني وكذا المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

وعقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية ولكن بموجبه يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه بعد إنجائه، فالفترة بين تحرير عقد حفظ الحق والانتهاء من إنجاز المشروع لا

<sup>1</sup> - عابدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 222.

يرتب سوى التزامات شخصية بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق فحتى ولو اكتتب العقد في شكل رسمي في انتظار صدور التنظيم المتعلق بالقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فلا ينتج أي آثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>.

وبموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية نصت المادة 38 منه على أنه " يجب على المكتتب أن يبلغ لحافظ الحق مشروع عقد البيع ، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع هذا العقد الذي يخضع لإمكانية البطلان ، تبعا للشروط والأشكال التي نص عليها الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970، والمتضمن تنظيم التوثيق "، يلزم أن يبلغ صاحب حفظ الحق مشروع عقد البيع خلال شهر على الأقل قبل تاريخ إمضاء العقد ، وإمضاء العقد النهائي يكون وفق الأجل المحدد في العقد الابتدائي وكل تأخر عن تبليغ مشروع عقد البيع يعتبر سبب جدي لعدول صاحب حفظ الحق عن البيع النهائي ومن ثم استرجاع مبلغ الضمان<sup>2</sup>.

وفي إطار القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت المادة 33 على أنه "يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق<sup>3</sup>.

ونجد أن المشرع بموجب القانون رقم 11-04 قد ألزم المرقي العقاري أن ينقل ملكية العقار المحفوظ وهذا بتحرير عقد البيع النهائي لدى الموثق وتسجيله وإشهاره بالمحافظة العقارية خلال أجل 03 أشهر من تاريخ انتهاء أشغال البناء التي تثبت بمحضر يعد بين المرقي العقاري والمقاول الذي قام بالبناء<sup>4</sup>.

ولم يشترط المشرع معاينة إنهاء الانجاز قبل تحرير العقد كما اعتبر البناء منتهية بمجرد التسليم المؤقت بغض النظر عن العيوب الظاهرة أو عدم المطابقة ويلتزم المرقي العقاري بإصلاحها

<sup>1</sup> - عايدة مصطفاوي، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص222.

<sup>2</sup> - دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، المرجع السابق، ص11.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص11.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص12.

### الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم

يعتبر التزام المرقي العقاري بتسليم العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق هو النتيجة الطبيعية للالتزام بنقل الملكية العقارية ، فتنص المادة 167 من القانون المدني أن "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم".<sup>1</sup>

فرغم غياب العقار محل حفظ الحق في وقت إبرام عقد حفظ الحق، غير المرقي العقاري ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الإنجاز مقابل دفع ثمن العقار كاملا عند إبرام عقد البيع، وبعد التزاما بتحقيق نتيجة ونصت المادة 30 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية على أن يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان آجال التسليم وعقوبات التأخير كما نصت المادة 27 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".<sup>2</sup>

ففي حالة تراضي الطرفين يبرم البيع في عقد رسمي يحرره الموثق، ليتم تسجيله وشهره لتنتقل الملكية لفائدة المقتني وترتب كل الآثار القانونية التي يربتها عقد البيع بعد الانجاز طبقا للقواعد العامة والخاصة المحددة في نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 التي تنص على: "عقد بيع العقار هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبنى موضوع الصفقة".<sup>3</sup>

زيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري أو الحرفي....".

فالتزام التسليم حدده القانون والتنظيم بموجب محتوى العقد، وهذا حفاظا على حق صاحبه من استلام العقار بمجرد الانتهاء من إنجاز، وعدم معارضة المرقي العقاري في ذلك أو التأخير في الالتزام بذلك.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 120.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 120.

<sup>3</sup> - سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 235.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 235.

أما بالنسبة لموضوع التسليم، فتجدر الإشارة إلى أن المشرع أشار إلى التسليم المؤقت بمجرد الانتهاء من إنجاز العقار محل الحفظ، وإلى التسليم النهائي عند انعقاد عقد البيع بين المرقى العقاري وصاحب الحق.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: المسؤولية المدنية والجزائية للإخلال بالالتزامات

### الفرع الأول: المسؤولية المدنية

يخضع عقد البيع على التصاميم للقواعد العامة للعقود المنصوص عليها في القانون المدني، بالإضافة إلى أحكام القانون 04-11 وقد نصت المادة 01/49 منه على أنه " يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري". فإذا أخل المرقى العقاري بالتزاماته فإنه يخضع لقواعد القانون المدني ما لم يكن هناك نص خاص.<sup>2</sup>

يعد الفسخ الأثر المباشر لإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية مع التعويض في حال ثبوت تضرر الطرف الآخر جراء عدم تنفيذ الالتزامات. كما يجوز طلب التنفيذ العيني للالتزام وذلك بعد إعدار المدين وفقاً لنص المادة 119 قانون مدني.

**01- جزاء مخالفة الالتزام بالبناء :** يقع على عاتق المرقى العقاري التزاماً أساسياً في عقد البيع على التصاميم هو الالتزام بالبناء، ولم ينص القانون 04-11 على الجزاء المترتب على الإخلال به، كأن يمتنع البائع عن البناء أصلاً، أو يتوقف عن البناء، أو لم ينهه في المدة المتفق عليها، في هذه الحالة يحق للمشتري أن يطالب بتنفيذ العقد بعد إعدار المرقى العقاري.<sup>3</sup>

وحماية من المشرع للمشتري الذي قد يتعرض إلى عدم قيام المرقى العقاري بعملية البناء أو عدم إتمامها، فقد وضع ضمان لإتمام إنجاز عملية البناء يقع على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بهدف المحافظة على استقرار المعاملات العقدية واستمراريتها.

<sup>1</sup> - نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 121.

<sup>2</sup> - فؤاد كامل، التزام المرقى بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 3، جوان 2015، مجلة صادرة عن جامعة ورقلة، ص 218.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 218.

وعرف المشرع ضمان إتمام الإنجاز في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي 14-181<sup>1</sup> حيث جاء فيها "يقصد بضمن إتمام الإنجاز، التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلاً عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون".

**02- جزاء مخالفة الالتزام بالتسليم المطابق للمواصفات:** إذا امتنع المرقى العقاري عن التسليم أو سلم المبيع دون ملحقاته أو سلمه للمشتري غير مطابق للمواصفات المتفق عليها، أو لم يسلمه في الأجل المتفق عليه، فإنه يعد مخلاً بالتزامه بالتسليم.

ولا يكف أن يضع البائع العقار محل العقد تحت تصرف المشتري، بل لابد لهذا الأخير تقبله ومعاينته ومعاينة مدى مطابقته للمواصفات، ويتم إثبات ذلك بموجب محضر يحرر لدى الموثق لإثبات الحيابة والمطابقة وفقاً لنص المادة 02/34 من القانون 11-04.<sup>2</sup>

وتطبق القواعد العامة في حالة الإخلال بالالتزام التسليم المطابق للعقار، فيكون للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض إذا أثبت الضرر، كما نصت المادة 02/43 من القانون 11-04 على أن كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم يؤدي إلى عقوبات مالية يتحملها المرقى العقاري.

**03- قيام الالتزام بالضمان العشري:** بعد أن يشيد المرقى العقاري البناء ويسلمه للمشتري الذي يتقبل تسلمه منه، فإنه يبقى ضامناً لعيوب البناء وفقاً لقواعد الضمان العشري، فإذا تهدم البناء أو جزء منه نتيجة عيب في تنفيذ التزام البناء أو وجود عيب في الأرض، خلال العشر سنوات التالية لتسليم البناء يقوم الضمان في مواجهة المرقى العقاري.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل الأملاك العقارية المغطاة بضمن الترقية العقارية و كفييات ذلك (ج ر، العدد37) المؤرخة في 19 يونيو 2014.

<sup>2</sup> - فؤاد كامل، التزام المرقى بضمن كمال إنجاز المنشأة العقارية، المرجع السابق، ص219.

فيحق للمشتري أن يطلب إعادة بناء ما انهدم، أو إصلاح العيب الذي ظهر في البناء، وله أن يقوم بإعادة البناء أو إصلاح العيب بعد الحصول على إذن المحكمة على نفقة المدين بالضمان، وإذا كان في حالة استعجال فيمكن أن يقوم بذلك دون الحاجة إلى إذن المحكمة.<sup>1</sup>

إذا كان التنفيذ العيني مرهقا للمدين بالضمان، جاز للمحكمة أن تقضي بالتعويض فقط وفي جميع أحوال التنفيذ العيني يجوز أيضا الحكم بتعويض إذا كان هناك ضرر ثابت كأن تكون الأعمال التي أجريت لا تصلح العيب إصلاحا كاملا ويبقى بعض العيب دون إصلاح، ويكون من شأنه أن ينقص من قيمة البناء.

**04- قيام ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:** حدد المشرع مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز بسنة، وجعلها قابلة للتمديد باتفاق المتعاقدين بموجب نموذج عقد البيع على التصاميم، تبدأ من تاريخ الحيازة المثبت بموجب محضر يحرر حضوريا لدى الموثق ويلحق بعقد البيع.

حيث يكون على المشتري تحديد العيب الذي يوجد بالعقار المنجز إذا كان العيب ظاهرا أثناء عملية التسليم، وتدوين تحفظاته في محضر الحيازة الذي يثبت تسلمه للمبيع، أما إذا ظهر العيب خلال السنة الموالية للتسليم فيتعين على المشتري أن يوجه إخطار مكتوب للمرقي العقاري.<sup>2</sup>

طبقا لأحكام المادة 119 قانون مدني جزائري، ومطالبته بإصلاح العيب. ويحدد المتعاقدين في عقد البيع على التصاميم المدة اللازمة لإصلاح العيوب بعد إخطار المشتري للمرقي العقاري بالعيوب التي ظهرت خلال السنة المحددة لضمان هذه العيوب.

المدين بالضمان وفقا لقواعد القانون 04-11، المرقي العقاري بالتضامن مع مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين، على أن يقوم بمطالبتهم بالضمان، فإن لم يقم بذلك يكون المرقي العقاري الضامن الوحيد في مواجهة المشتري وفقا للمادة 49 من القانون 04-11 عليه يلزم المرقي بتنفيذ أشغال الإصلاح خلال المدة المحددة في عقد البيع، اعتبارا من يوم إخطاره من طرف المشتري بظهور العيب في البناء، أو في أجل معقول في حالة عدم الاتفاق على ذلك. و في حالة إغفال تحديد مدة تنفيذ أشغال الإصلاح.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - فؤاد كامل، التزام المرقي بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، المرجع السابق، ص 220.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 221.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 222.

في حالة امتناع البائع عن إصلاح العيوب أو عدم قيامه بالإصلاح، يقوم المشتري بإثبات حالة الامتناع، وإنذاره وفقا للقواعد العامة، قبل رفع دعوى قضائية يطالبه فيها بإصلاح العيب. كما يمكن في حالة امتناع المرقى عن تنفيذ أشغال الإصلاح خلال الأجل المحدد، فإنه يجوز للمقتني القيام بذلك بواسطة مقاول آخر بعد إعداره للمرقى على أن يتحمل هذا الأخير نفقات هذا الإصلاح، وذلك بعد استئذان القاضي تطبيقا للقواعد العامة في تنفيذ الالتزام بعمل.

### الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية

أقر المشرع الجزائري حماية أوسع للمشتري في عقد بيع العقار على التصاميم في القانون 04-11 بترتيب المسؤولية الجزائية على المرقى العقاري في حال مساسه بمصالح المقتني، تختلف بين الحبس والغرامات المالية في الحالات التالية:

- سبقت الإشارة إلى أن المرقى العقاري لا بد أن يمارس نشاط الترقية العقارية بعد الحصول على الاعتماد القانوني اللازم، ويعتبر ذلك من قبيل الحماية القبلية للمشتري، ونصت المادة 77 من القانون 04-11 أنه يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى عقاري دون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من قانون العقوبات والمتعلقة باستعمال صفة حدد القانون شروط حملها، وتتراوح العقوبة فيها بالحبس من ثلاث أشهر إلى سنتين، وغرامة مالية من 500 إلى 5000 دج، أو بإحدى هاتين العقوبتين.<sup>1</sup>

- وإذا أدت هذه الممارسة غير القانونية إلى النصب فإنه تطبق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات وتكون العقوبة فيها الحبس من سنة على الأقل إلى خمسة سنوات، وبغرامة مالية من 500 إلى 20.000 دج.

- عدم اكتتاب المرقى العقاري في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 04-11، يعرضه إلى الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.00 دج وفقا لنص المادة 74 من ذات القانون.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -سمية بولحية، ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص178

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص178.

- كل عرض لبيع أموال عقارية، في إطار مشروع عقاري خارج إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يقوم بها المرقي العقاري، يعرضه لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج و 2.000.000 دج وفقا لنص المادة 70 من القانون 11-04.<sup>1</sup>
- كل مطالبة أو قبول تسبيق مالي أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم يعرض المرقي العقاري لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج وفقا لنص المادة 71 من القانون 11-04.<sup>2</sup>
- يؤدي عدم إعلام المرقي العقاري للمقتني في عقد البيع على التصاميم بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 11-04 و المتعلقة بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة و الشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، إلى عقوبة مالية تتمثل في غرامة تتراوح بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج وفقا لنص المادة 76 من ذات القانون.<sup>3</sup>
- يجب على المرقي العقاري تبليغ نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة مالية من 200.000 دج و 2.000.000 دج، وفقا لنص المادة 72 من القانون 11-04.

<sup>1</sup> - سمية بولحية، ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق، ص 179.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 180.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 180.



### خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل استخلصنا أن المشرع الجزائري شدد في الالتزامات الملقاة على المرقى العقاري في إطار عقد حفظ الحق، كون المكتتب في هذا النوع من العقود لا يتمتع بالحماية الكافية لحقوقه من ضمان إيجاد المحل وعيوب الإنجاز في حالة ظهورها.

ولضمان عدم تجاوز المرقى العقاري لالتزاماته في هذا العقد، قرر المشرع توفير حماية أكثر للمكتتب كونه الطرف الأضعف في هذه المعادلة عبر تنظيماته وقوانينه، فالمرقى بصفته صاحب المشروع والمحرك الرئيسي لنشاط الترقية العقارية، فهو المسؤول القانوني الأول عن كل إخلال بقاعدة من قواعد السلوك التي تسبب ضرراً، ويتحمل تبعه نجاح مشروعه وأعماله أو إخفاقها، وإذا تجاوز حدود الاتفاق أو حدود ما التزم به قانوناً ترتبت مسؤوليته المدنية، وقد يتعرض لعقوبات إدارية تصل إلى حد سحب الاعتماد منه، أما إذا ارتكب خطأ بمخالفة قاعدة أمره استحق عقوبة جزائية.

---

خاتمة

---

## خاتمة

### خاتمة:

عرفت المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية مع إصدار القانون رقم 04/11 تداركا في النقائص المسجلة والناجمة عن تطبيق القوانين السابقة، وخاصة فيما يتعلق بإعادة ضبط التزامات المرقى العقاري بما يضمن حقوق المتعاقد معه، بأن نظم قواعد المهنة وأخلاقياتها بدءا بحسن اختيار الشخص القائم بنشاطات الترقية العقارية حيث فرض الشروط اللازمة لاعتماد المرقى العقاري، كما ألزمه بالتسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين للقضاء على أشكال المشاريع الوهمية.

وكما اهتم المشرع بتحديد الأشخاص الفاعلين في نشاط الترقية العقارية سواء كانوا من أشخاص القانون العام ولو أن أشخاص هذا الأخير تضبطهم أحكام متفرقة كان من الأولى ضبطها في قانون واحد. ويظهر اهتمام المشرع الجزائري بالمكاتب، باعتبار أنه الطرف الضعيف في عقد بيع العقار، حيث نجد أنه قد أرفقه بالحماية القانونية طوال فترة إبرام هذا العقد وبعده.

وأورد المشرع هذه الحماية من خلال شروط في نصوص قانونية كثيرة، والتي من أهمها القانون رقم 11 - 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي وضع التزامات و ضمانات قانونية على عاتق المرقى العقاري، حتى يحمي المكاتب الضعيف وتجعله يتعاقد بكل ثقة وبشكل يضمن تسلمه للعقار المتعاقد عليه وفق المواصفات والآجال المتفق عليها.

وقد تم التوصل إلى مجموعة من النتائج يمكن حصرها فيما يلي:

- يعتبر تنظيم النشاطات العقارية من المواضيع المهمة والحساسة في النظام الجزائري، بسبب الفوضى والمشاكل الكبيرة التي عانى منها هذا القطاع من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لكثرة الاحتمالات التي عاشها المواطن جراء عمليات الترقية العقارية.

- لقد عمل قانون رقم 04-11 على وضع قواعد في مجملها تحكم وتنظم عمليات الترقية العقاري. فنجد أن معظم مواد هذا القانون نظمت التزامات المرقين العقاريين، وبالتالي الحد من التجاوزات التي عاشها هذا القطاع الاجتماعي الحساس.

## خاتمة

- نص المشرع الجزائري على مهنة المرقي العقاري، ضمن نصوص المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، إلا أنه لم يتم بتنظيمها بنص قانوني يتضمن القانون الأساسي الخاص بها، رغم أن هذه المهنة تعتبر من أهم ركائز نشاط الترقية العقارية.
- ألزم المشرع المرقي العقاري بالتعهد بتطبيق القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وقواعد القانون التجاري.
- فرض الرقابة لا تعني التشكيك في مصداقية ونزاهة المرقي العقاري ولا لكشف الأخطاء التي يرتكبها بالفقر الذي يهتم في توجيه المهنة إلى النهج الصحيح والرقى بها بهدف اكتساب ثقة المجتمع والمتعاملين مع المرقي العقاري.
- إلزام المرقي العقاري باقتناء الوعاء العقاري وتهيئته بما يتناسب مع حجم المشروع والتصاميم المبرمجة.
- اهتم المشرع بتنظيم العلاقة بين المرقي العقاري والمقنتين، لكن لم ينظم علاقته مع المتدخلين في عملية الانجاز واكتفى بإلزامه بالتعاقد مع المقاولين والمهندسين وترك تنظيم العلاقة بينهم للقواعد العامة.
- عقد حفظ الحق يمنح لصاحبه حق التراجع، غير أنه لا يمنحه الحماية القانونية الكافية.
- استحدث المشرع نوعا جديدا من البيوع وهو عقد البيع بناء على التصاميم ضمن أحكام القانون 04/11 وهو من أكثر عقود البيع إقبالا من طرف المواطنين، ويعتبر طريقة من طرق بيع العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء.
- على المرقي العقاري أن يحرص عند إعداد التصاميم وتجسيدها احترام مخططات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وأن يمارس حقه في البناء دون الإضرار بالبيئة مع الحرص على الجمال العمراني.
- مهما كان التشدد في فرض الالتزامات على المرقي العقاري والعقوبات المقررة في حالة المخالفة، فإن هذا لا يعيق ممارسة هذا النشاط بكل نزاهة، ولا يجعل المرقي العقاري يتهرب من إبرام عقود البيع، فهذه الآليات وضعها المشرع لإعادة الثقة في التعامل مع المرقي العقاري ورد الاعتبار للمهنة.
- وبالنظر للصعوبات والعقبات المهنية، ولقلة المراجع المتخصصة في هذا المجال نقترح بتخصيص لقاءات تكوينية مستمرة للاطلاع على مستجدات المهنة وتطوير المؤهلات العلمية والعملية ومناقشة الإشكالات والمشاكل التي تعترض المرقي العقاري، بالتنسيق مع المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري بالاشتراك مع

## خاتمة

---

المؤسسات المالية وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة والهيئات الإدارية التي يتعامل معها المرقى العقاري في إطار المهنة، بهدف تعزيز العلاقة المهنية بينهما، وتيسير تجسيد المشروع العقاري، والمخططات التنموية. وفي الأخير لا يمكن إنكار الخطوات الإيجابية التي خطتها الترقية العقارية خلال مدة قصيرة حققت بعض النتائج الإيجابية، ومنتظر أن تحقق كل الأهداف المسطرة على المدى المتوسط والبعيد، بالنظر إلى الجهود المبذولة في هذا المجال، وللأهمية التي تتمتع بها الترقية العقارية وخاصة في إرساء الحماية القانونية للمكثبين في جميع صيغ السكن.

---

# قائمة المصادر والمراجع

---

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع:

#### I- الكتب :

- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2011.
- عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2011.
- علاء حسين على، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، منشورات زين الحقوقية، ط1، 2011.
- علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2012.
- عمارة عمورة، الوجيز في شرح القانون التجاري الجزائري، ار المعرفة، الجزائر، 2000.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، 2010.
- محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2006.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- ناصر لباد، أحكام الشركة طبقا للقانون التجاري (شركات الأشخاص) ، ط66، دار هومة، الجزائر 2006.

#### II- المجلات العلمية المحكمة :

- السعيد ختاري، دراسة حول إشكالية البيع على المخطط، مجلة الموثق، عدد 13، 2005.
- زاهية حورية، التزام المنتج بإعلام المستهلك، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، العدد2، 2012.
- سمية بولحية، ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون، العدد8، 2017.

## قائمة المصادر والمراجع

- سناء شيخ، رقية أحمد داود، العلاقات الإيجارية في ضوء المرسوم التشريعي رقم 93-03، الملتقى الدولي (الترقية العقارية الواقع والأفاق)، يومي 7 و 8 -02-2006، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم الحقوق جامعة ورقلة.

- صدايحى ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11 مداخلة المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق- 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

- عائشة طيب ، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية المجلة الجزائرية للعلوم الاقتصادية والسياسية، العدد 70 ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ديسمبر 2011.

- فؤاد كامل، التزام المرقي بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 3 جوان 2015، مجلة صادرة عن جامعة ورقلة.

- كاوجة محمد الصغير، مقارنة قانونية لتحديد مفهوم البيع بالإيجار في ظل التحولات الاجتماعية والسياسية والثقافية للمجتمع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية - جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السابع عشر نوفمبر 2009.

- لحسن غانم، الطابع القانوني والقضائي لديوان الترقية والتسيير العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 10، المجلد 1، جوان 2018.

- مسعودة عمارة، الحماية المدنية للمستهلك في مرحلة ما قبل التعاقد الإلكتروني من خلال الإعلان التجاري الكاذب والحق في الإعلام، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، العدد الثاني، جانفي 2012.

### III- الرسائل الجامعية :

- أعمار نسيم، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، 2019.

- إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.



## قائمة المصادر والمراجع

- باي يزيد عربي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
- سهام مسكر، المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.
- عابدة مصطفى، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، 02 جوان 2013.
- محمد معمر قوادي، علاقة الإيجار في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2000-2001.
- نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.

### IV- القوانين :

#### \* القوانين والأوامر :

- القانون المدني الجزائري.
- القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج ر، العدد 51)، المؤرخة في 15-08-2004.
- القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، (ج ر، العدد 14)، المؤرخة في 06/03/2011.
- الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن التعاون العقاري، (ج ر، العدد 12)، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04.

#### \* المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كفاءات ذلك (ج ر، العدد 37) المؤرخة في 19 يونيو 2014.

## قائمة المصادر والمراجع

---

- مرسوم تنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، (ج ر، العدد 11) المؤرخة في 26 فبراير 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفية منح اعتماد ممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، (ج ر، العدد 11)، المؤرخة في 26-02-2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 يتضمن دفتر شروط نموذجي التي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري، (ج ر، العدد 11) المؤرخة في 26-02-2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات دفعها، (ج ر، العدد 66)، المؤرخة في 25-12-2013.

---

# فهرس المحتويات

---

# فهرس المحتويات

إهداء

شكرا وعرهان

مقدمة: ..... أ

## الفصل الأول: حماية المكتب في مرحلة ما قبل التعاقد

المبحث الأول: الالتزام بأخلاقيات المهنة ..... 18

المطلب الأول: الالتزام بالحفاظ على السمعة المهنية ..... 18

الفرع الأول: مفهوم الحفاظ على السمعة المهنية ..... 18

الفرع الثاني: الآليات القانونية الملزمة للحفاظ على السمعة المهنية ..... 20

المطلب الثاني: الالتزام بعدم تظليل إرادة الراغب في التعاقد ..... 25

الفرع الأول: الالتزام بصحة الإعلان ..... 25

الفرع الثاني: الالتزام بصحة الإعلام ..... 27

المبحث الثاني: الالتزام بإعداد مشروع إنجاز السكن الترقوي ..... 29

المطلب الأول: الالتزام بالإجراءات القانونية والمالية ..... 29

الفرع الأول: الالتزام بالإجراءات القانونية التي تسبق عملية إنجاز السكن الترقوي ..... 29

الفرع الثاني: اختيار المتدخلين في المشروع الترقوي ..... 31

المطلب الثاني: الالتزام باحترام النظام العام العمراني والبيئي ..... 32

الفرع الأول: احترام قواعد التهيئة والتعمير ..... 32

الفرع الثاني: استخراج عقود التعمير المطلوبة ..... 34

خلاصة الفصل: ..... 39

## فهرس المحتويات

### الفصل الثاني: حماية المكتتب في مرحلة التعاقد

- المبحث الأول: حماية المكتتب من خلال التزامات المرقى في عقد حفظ الحق ..... 42
- المطلب الأول: خصائص عقد حفظ الحق ..... 42
- المطلب الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق في العقد ..... 46
- الفرع الأول: الالتزام بإيداع مبلغ الضمان ..... 46
- الفرع الثاني: الالتزام بالشراء ..... 47
- المبحث الثاني: حماية المكتتب من خلال التزامات المرقى في عقد البيع ..... 49
- المطلب الأول: التزامات المرقى العقارى في عقد البيع ..... 49
- الفرع الأول: الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي ..... 49
- الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم ..... 51
- المطلب الثاني: المسؤولية المدنية والجزائية للإخلال بالالتزامات ..... 52
- الفرع الأول: المسؤولية المدنية ..... 52
- الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية ..... 55
- خاتمة: ..... 59
- قائمة المصادر والمراجع: ..... 63
- فهرس المحتويات: ..... 68

---

# المُلخَص

---

## الملخص باللغة العربية:

يحظى موضوع حماية المكتب في الترقية العقارية باهتمام متزايد اليوم من طرف الباحثين القانونيين، لذلك يقتضي البحث في هذا الموضوع الإلمام بمختلف الجوانب القانونية والتنظيمية التي تحيط بها، بما في ذلك الإطار القانوني المنظم له، بالإضافة على الآثار القانونية المتحكمة فيه، وهذا بهدف توفير الحماية الكافية التي تبعث الاطمئنان في نفس المكتب وتسهم في جذب المزيد من المكتتبين نحو المؤسسات الترقية وهذا بهدف القضاء على أزمة السكن، ومن أجل مساندة التطويرات الحاصلة في هذا المجال.

**الكلمات المفتاحية:** مكتب، مرقى عقاري، حماية قانونية، التزامات قانونية، مسؤولية جزائية.

## Résumé:

Le sujet de la protection du souscripteur dans la promotion immobilière fait l'objet d'une attention croissante aujourd'hui de la part des chercheurs en droit, ainsi la recherche sur ce sujet nécessite une connaissance des différents aspects juridiques et réglementaires qui l'entourent, y compris le cadre juridique qui le régleme, en plus des effets juridiques qui la contrôlent, et ce dans le but d'assurer une protection adéquate qui rassure l'esprit du souscripteur et contribue à attirer plus de prétendants à la souscription vers les établissements de promotion, dans le but d'enrayer la crise du logement, et afin de suivre le rythme de les évolutions en cours dans ce domaine.

**Mots clés :** souscripteur, promoteur immobilier, protection juridique, obligations légales, responsabilité pénale.

## Summary :

The subject of underwriter protection in real estate development is the subject of increasing attention today by legal researchers, so research on this subject requires knowledge of the various legal and regulatory aspects surrounding it. , including the legal framework that regulates it, in addition to the legal effects that control it, with the aim of ensuring adequate protection that reassures the mind of the subscriber and contributes to attracting more suitors to the subscription towards the establishments promotion, with the aim of curbing the housing crisis, and in order to keep pace with the developments taking place in this field.

**Keywords :** subscriber, property developer, legal protection, legal obligations, criminal liability.