

## شروط اكتساب صفة المرقى العقاري

### Conditions for Acquiring the Status of a Real Estate Promoter

تاريخ القبول: 2022/01/08

تاريخ الإرسال: 2021/12/27

لامية خلوفي\*

جامعة تونس

[Lamiakheloufiii123@gmail.com](mailto:Lamiakheloufiii123@gmail.com)

في المرقى العقاري. الذي اهتم بوضع قيود وضوابط وأسس لممارسة نشاط الترقية العقارية، كما ألزم المرقى العقاري في الحصول على الاعتماد والقيود في السجل التجاري والتسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

**الكلمات المفتاحية:** مرقى عقاري - الاعتماد - أنواع المرقى العقاري، البعث العقاري.

#### Abstract

Our research study aims to investigate the legal system of the real estate promotion as being the main feature of the practice of the real estate promotion activity. Hence, we tried to explore how the Algerian and the Tunisian legislator organize the profession of the real estate promotion, starting from its designation up to the most important conditions that must be met in the real estate promoter, by setting restrictions and foundations for practicing the real estate promotion activity and obliging the real estate promoter to obtain accreditation and registration in the trade register and in the Mutual Guarantee and Warranty Fund.

السكن بسن مجموعة من القوانين والمراسيم، وكذا تحديد الأطراف المتدخلة فيها وعلى رأسهم المرقى العقاري الذي اختلفت تسميته بتغيير القوانين المنظمة له من مكتب إلى متعامل، ومن أهم القوانين التي نظمتها:

#### ملخص:

تهدف هذه الدراسة حول موضوع النظام القانوني للمرقى العقاري الذي يعتبر العنصر الأساسي في نشاط الترقية العقارية والركيزة الأساسية، حيث حاولت الدراسة تبين كيفية تنظيم المشرع الجزائري والمشرع التونسي - مهنة الترقية العقارية بداية من التسمية ووصولاً إلى أهم الشروط الواجب توفرها

**Key words:** Real Estate Promoter - Accreditation - Types of Real Estate Promotion - Real Estate Mission

#### مقدمة:

لقد اهتمت الدولة الجزائرية بموضوع السكن اهتماماً كبيراً منذ الاستقلال من خلال تمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ، وهذا دفعها للاهتمام بالترقية العقارية باعتبارها من أهم نشاطات

قانون 07-86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، والذي يعتبر أول قانون يجسد نظام الإسكان وفق استراتيجية جديدة عرفت مصطلح الترقية العقارية إلى جانب القطاع العام، حيث استحدث هذا القانون عقدا جديدا يعرف بعقد حفظ الحق، تجسيدا لطريقة جديدة للبيع إذ يمكن للمرقي العقاري أن يحجز بطريقاذا تمكن المقتني من حجز سكن في مشروع سيتم إنجازه في المستقبل، كما استحدثت أيضا عقد البيع على التصاميم الذي يسمح باقتناء سكن لم يتم إنجازه بعد في الواقع وإنما يكون وقت التعاقد مجرد تصميم على ورقة.

في هذا السياق أيضا استحدث المشرع الجزائري إطارا قانونيا جديدا للترقية العقارية توج بصور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، حيث جاء ليحدد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري ووسع من قطاع الترقية العقارية ليشمل مجموع من الأعمال كالبيع والإيجار وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع بالإيجار كما أضفى صفة التاجر على المتعامل في الترقية العقارية وجسد تقنية البيع على التصاميم من الناحية العملية حيث تم العمل به في الميدان.

ولكن رغبة المشرع في تحسين النشاط العقاري ككل بما فيه نشاط الترقية العقارية، جعل هذا المرسوم التشريعي لم يعمر طويلا ونتج عنه العديد من المشاكل والتلاعبات في هذا المجال من المرقيين العقاريين والمكاتب، وقد تدخل المشرع مرة أخرى في القانون 04-11 المؤرخ في 2012-02-17 المتعلق بالترقية العقارية بأحكام وإجراءات جديدة لاعتماده وفرض عليهم جملة من الالتزامات والضمانات، كما ضبط علاقته بمختلف المتدخلين في

عملية الترقية العقارية، وهو القانون الساري المفعول إلى يومنا هذا.

كما انتهجت الدولة التونسية سياسة اهتمت من خلالها بميدان السكن بشكل عام وقطاع البعث العقاري بشكل خاص من أجل النهوض بالقطاع السكني والحد من الأزمة التي عرفتها البلاد منذ الاستقلال في المجال السكني.

وعليه سنحاول ضمن دراسة وجيزة التطرق لمسألة الشروط القانونية لاكتساب صفة المرقي العقاري، وذلك من خلال الإجابة على الإشكالية السابقة:

إلى أي مدى نجح كلا من المشرع الجزائري والمشرع التونسي في تقنين وتنظيم مهنة المرقي العقاري؟

وفي سبيل الإجابة على الإشكالية السابقة ارتئينا اتباع خطة ثنائية تتمركز في محورها الأول على مفهوم المرقي العقاري، أما بالنسبة للمحور الثاني فقد تبني ضمن طياته تنظيم مسألة شروط اكتساب مهنة المرقي العقاري، معتمدين في ذلك على المنهج المقارن كمنهج رئيسي طاع على أغلب أجزاء البحث، إضافة إلى المنهج الاستدلالي في بعض من أجزائه وذلك عند الاستدلال بمختلف القواعد القانونية المتعلقة بالموضوع.

### المحور الأول: مفهوم المرقي العقاري:

يعد تدخل المرقي العقاري في النشاط العقاري وفي عملية الترقية العقارية بمفهومها الواسع ممها وأساسيا، مما أدى بالمشرع إلى القيام بتنظيم نشاط الترقية العقارية وقام بتعريف المصطلح-العقاري تعريفا دقيقا.

### أولا- تعريف المرقي العقاري:

نجد أن المشرع الجزائري استعمل العديد من المصطلحات للمرقي العقاري في العديد من القوانين

## شروط اكتساب صفة المرقي العقاري

## لامية خلوفي

إلى غاية صدور القانون 11-04<sup>1</sup> الذي استقر فيه المشرع الجزائري على مصطلح المرقي العقاري لأول مرة في القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية وأطلق عليه تسمية "مكتتب"<sup>2</sup>.

وورد أيضا مصطلح مرقي عقاري في الاستشارة 14/99 المتضمن نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وذلك في المادة 3 منه والتي أقرت بأنه: "طبقا لأحكام المادتين 60 و 61 من القانون رقم 204-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1430 يلتزم الموافق ل 17 فيفري سنة 2011 يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة."

ثم نظمه في المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري أين أطلق عليه المشرع الجزائري تسمية "متعامل في الترقية العقارية"<sup>3</sup> كما أقر نفس المشرع بأنه: "يعد كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 من المرسوم 93-03 متعاملا في الترقية العقارية."

ويعد المتعاملون في الترقية العقارية عقارا...<sup>4</sup> كما ورد في المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وبذلك أطلق عليه المشرع تسمية "متعهد في الترقية العقارية"<sup>4</sup> وأيضاً نصت المادة 10 منه بأنه: "يمكن كل مستفيد من سكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل موعد استحقاقها ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة أن يدل رزنامة استحقاق الأقساط التي يسبق تحديدها."

كما نصت المادة 08 على أنه: "إعداد عقد البيع

بالإيجار بين الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية وبين المستفيد".

إلا أنه جاء في القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث رفع كل لبس ووضع تسمية محددة وهي "المرقي العقاري" ويعتبر القانون الساري المفعول حالياً الذي جاء بهذه التسمية وأعطاه تعريفاً في المادة 03 حيث نصت على أنه: "يعد مرقياً عقارياً في مفهوم القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشركات قصد بيعها أو تأجيرها"<sup>5</sup>.

كما أضافت المادة 17 من القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 بأن المرقي العقاري يتولى كذلك مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري.

كما يعتبر مرقياً عقارياً طبقاً لنص المادة طبقاً لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12/84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتراف لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 13/96، على أنه: "كل شخص طبيعي يجوز اعتياده أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 11-04"<sup>6</sup>

أما فيما يتعلق بموقف المشرع التونسي فقد تطرق إلى تسمية الأشخاص الذين يمارسون نشاط الترقية العقارية بالباعث العقاري وهذا وفقاً للقانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحرير التشريع الخاص بالبعث العقاري

وذلك من خلال ما تم النص عليه في الفصل الأول: "يعد باعثا عقاريا كل شخص عادي أو معنوي ينجز قصد البيع أو الإيجار بصفة اعتيادية أو من قبيل المهنة طبقاً للتشريع الجاري به العمل عمليات: - تقييم وتهيئة أراضي مخصصة أساساً للسكنى.

- بناء وتحديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية معدة للسكنى أو التجارة أو المهنة أو الإدارة."

أما قانون تنظيم مهنة البعث العقاري التونسي عدد 47 لسنة 1977 المؤرخ في 2 جويلية 1977 فقد ورد في الفصل الأول منه بأنه البعث العقاري مهنة تساهم في إنهاء التراث القومي العقاري ويتمثل في تشييد عقارات أو مجموعات من العقارات المخصصة للسكن بنسبة 3/4 على الأقل من مساحة السقف المربع بناؤه قصد البيع أو الكراء ويكون البناء على مساحات قد تم اقتناؤها وتثبيتها.

### ثانياً- أنواع المرقي العقاري:

إن أنواع المرقين العقاريين المتواجدين في الساحة هما نوعان: المرقي العقاري الخاص فهو الشخص الطبيعي الذي يمارس نشاط الترقية العقارية، وأيضاً كل شخص معنوي يمارس نشاط الترقية العقارية يعد مرقياً عقارياً أي مرقي عقاري عام.

#### 1- المرقي العقاري العام:

يمارس المرقي العام مهام الترقية العقارية العامة أو الترقية العقارية العمومية وهي أسبق في الوجود من المرقي الخاص، حيث يعتبر أشخاص القانون العام القائمين بعملية الترقية في البداية والأصل في الجزائر، وذكرهم المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حيث كانت الدولة تحتكر القطاع، ولم تفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية، وبصدور القانون رقم 04-11 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية الذي يحدد القواعد العامة للترقية العقارية ظهرت تنظيمات جديدة أكثر فعالية، وبهذا سنحاول التطرق إلى بعض المتعاملين في القطاع العام.

### 1. الجماعات المحلية:

أعطى المشرع الجزائري للجماعات المحلية دوراً كبيراً في مجال الترقية العقارية،<sup>7</sup> فكانت تساهم البلدية في التعاونيات العقارية، بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط وتلقي تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية.<sup>8</sup>

كما لعبت المجالس دوراً مهماً في مجال الترقية العقارية عن طريق المساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء<sup>9</sup>، ثم إنشاء الوكالات العقارية المحلية للتسيير العقاري والحضري بموجب المادة 40 من قانون التهيئة والتعمير.<sup>10</sup>

أما عن مصدر الأموال الموجهة لعمليات بناء سكن فقد تكون إما من ميزانيات الجماعات المحلية أو من الصناديق المشتركة بين الجماعات المحلية.

### 2. ديوان الترقية والتسيير العقاري:

هي مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تمارس نشاطها عبر كامل التراب الوطني.

تتميز بالطابع التجاري في تعاملاتها مع الغير كما تخضع لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الاثبات والشهر والإفلاس فكانت مسيرة بمقتضى المرسوم 85-270 المؤرخ في 05/11/1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دوواين الترقية والتسيير العقاري للولاية، الذي تم بموجبه تحويل الطابع الإداري الذي كان يحكمها إلى طابع اقتصادي.

ويخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-147 حيث تمارس الدواوين نشاطها عبر كامل التراب الوطني.<sup>11</sup>

إذن ديوان الترقية والتسيير العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي يخضع لقواعد القانون التجاري لتنفيذ برنامج السكن الاجتماعي العمومي حيث أنه يتولى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة من أجل ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن.

كما تتمركز أبرز مهامها حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تمييز الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري تحديد كفاءات تطبيقها والتي تقوم بترقية وتسيير الأملاك العقارية المستندة إليها،<sup>12</sup> فأولها مهمة الترقية كما أن مهمة هذه الدواوين في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة تتولى الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا بالإضافة إلى مهمة التسيير كتأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي. وعلى الرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض عمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الوكالات المحلية الاجتماعية التضامنية كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز المساكن في إطار البيع الإيجاري كما تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

### 3. المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:

تم إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على خلفية مؤسسة ترقية السكن العائلي، والتي تعتبر هي الأخرى مؤسسة عمومية محلية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ولقد لعبت دورا مهما

في مجال الترقية العقارية، إلا أنها لم تعد تسير البرنامج الجديد الذي وضعته الحكومة فكان دورا محدودا جدا، وغير فعال، مما أدى إلى جعلها تنحل وتدمج في المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، والتي تعتبر مؤسسة اقتصادية عمومية أنشئت من طرف شركة مساهمات الدولة فهي تأخذ على عاتقها طلبات ذوي الدخل المتوسط في مجال السكن والذي لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من السكن التساهمي الاجتماعي.<sup>13</sup>

### 4. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع إلى أحكام القانون التجاري. وقد لعبت دورا كبيرا في مجال الترقية العقارية فكان هدفها إنجاز سكنات في إطار الترقية العقارية بالقضاء على البنائات الفوضوية وغير منتظمة وتجديد وتحسين الأنسجة العمرانية، وإنشاء مدن جديدة حضرية وتجديد العقارات القديمة وترميمها، بالإضافة إلى نشر المعلومات المستحدثة في مجال السوق العقارية وإلى المتعاملين في هذا المجال.

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره على أنه: " يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يلي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها.
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديد الأنسجة وإصلاحها.
- تغيير الشبه عنصرية.
- اعداد أساليب مستحدثة من خلال برنامج عملها وتحسينها قصد.
- تصوير الإعلام ونشره على نطاق واسع بإتجاه

العاملين من الأسواق العقارية (المقاولين- المواطنين- المؤسسات المالية- السلطات العمومية والمحلية.. مواد البناء- مكاتب الدراسات- مؤسسات الإيجار..."

كما تعتبر الشركة القومية العقارية في تونس أهم الهياكل التي استطاعت تنفيذ سياسة الدولة منذ أن تكونت هذه المؤسسة العمومية في القانون عدد

19-57 المؤرخ في 10 سبتمبر 1957 والتي تهدف إلى تنمية المكتسبات العقارية وإنجاز كل العمليات ذات الطابع العقاري سواء كانت لحساب الخاص أو لحساب الدولة أو المؤسسات العمومية ومن أهم المؤسسات العمومية التونسية نجد:<sup>14</sup>

- **الوكالة العقارية للسكنى:** والتي تم انشاؤها بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 وهي مؤسسة عمومية ذات صيغة صناعية وتجارية تتمتع بسلطات واسعة ومن أهمها حق انتزاع الأراضي المخصصة لبناء المساكن فهي تمارس تارة حق الانتزاع من أجل المنفعة العامة وتمارس دور حق الشفعة وأحيانا أخرى تكتسب هذه الأراضي بشكل سلمي. وتختص بدراسة التقاسيم والقيام بالأشغال الهامة التي تهدف للقضاء على التقاسيم الفوضوية والحد من البناء الفوضوي.

- **شركة النهوض بالمساكن المخصصة للأجراء:** وهي مؤسسة عمومية مختلفة عن الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية من حيث شكلها القانوني وكذلك من حيث موضوعها فالأولى هي شخص عمومي وبالتالي فإن نظامها القانوني يختلف من شخص معنوي من القانون الخاص بالإضافة إلى أن شركة النهوض بالمساكن المخصصة للأجراء تتعامل مع شريحة معينة وهو المؤمنون اجتماعيا وهي تقوم لفائدتهم بجميع العمليات العقارية بالرغم من أنها حاليا تقتصر على البناء والإيجار لفائدتهم.

- **الدواوين:** وهي التي أنشأت لمساعدة بعض

الموظفين الذين يجبرون على تغيير سكنهم الإداري وهم:

- ديوان السكن العسكري.
- ديوان السكن لموظفي الترقية القومية،
- ديوان السكن لوزارة الداخلية.

### 2- المرقي العقاري الخاص:

اتجهت الجزائر في نهاية الثمانينات انسجاما مع التوجيه الاقتصادي سمحت للخواص بالمساهمة في عمليات الترقية العقارية وذلك بمشاركتها في المشاريع الاقتصادية الكبرى.

ففي إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهر المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة.<sup>15</sup>

فالمرقي العقاري الخاص يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا يخضع للقانون الخاص إما في شكل شركة أو مؤسسة تقوم بنشاطات الترقية العقارية مثل شركة البناء وشركة بيع فهي تخضع إلى قواعد تنظم الشركات التجارية في الشكل والموضوع. وقد تأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح وتعتبر من أبرز الصور المتعارف عليها كمتعامل خاص في ميدان الترقية العقارية (وهذا ما يدل على أهمية الدور الذي تلعبه في مجال السكن)، فالتعاونيات العقارية تتمركز أعمالها في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتها مما يجعلها تخضع للقانون المدني.

وأهم نقطة ميز فيها القانون بين المرقي العقاري العام والخاص هي فكرة الترخيص والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين والتي لا يلزم بها المرقي العقاري العام.

بالنسبة للبعث العقاري الخاص في التشريع

التونسي فإن عدم قدرة الدولة على مجابهة الطلب بمفردها فتح المجال للخواص للقيام بنشاط البعث العقاري وهو ما جعل المشرع يبحث على تنظيم هذا القطاع، وتجدر بنا الإشارة لأنه بلغ عدد الباعثين العقاريين المصادق عليهم في نهاية 1995 إلى 351 باعنا عقاريا من بينهم 12 باعنا عموميا يمثلون في الشركات الأربع القومية للبلاد التونسية والدواوين الخمس التي تقوم بدور اجتماعي أكثر من تجاري ثم الوكالة العقارية للسكنى وشركة المهوض بالمساكن المخصصة للأجراء ووكالة التأهيل العمراني. أما فيما يتعلق بالمساكن التي ينجزها الباعثون العقاريين يلاحظ أن نسبة مساهمة الخواص فيها تفوق مساهمة الباعثين العموميين.<sup>16</sup>

### ثالثا- الطبيعة القانونية للمرقي العقاري:

عرف نشاط الترقية العقارية تطورا عبر النصوص القانونية المنظمة لها، حيث تغيرت معه الصفة القانونية للمرقي العقاري بين الصفة المدنية والصفة التجارية باختلاف النصوص والقوانين المنظمة لهذه المهنة. ففي إطار القانون 07-86 أعطى الطابع المدني لهذا النشاط، بحيث كان يخضع لأحكام القانون المدني أي حكمها الطابع المدني، لكن بصدور القانون 03-93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أصبحت أعمال الحر في العقاري طابع تجاري، وأيضا مع كل التعديلات التي جاء بها القانون الجديد 04-11 المتعلق بالترقية العقارية إلا أنه أبقى الصفة التجارية للمرقي العقاري ونشاط الترقية العقارية.

### 1- الطابع المدني للترقية العقارية:

أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 86-07<sup>17</sup> المتعلق بالترقية العقارية الصفة المدنية لجميع المشاريع المنجزة خلال هذه الفترة ويظهر ذلك جليا في كل من المادتين 14 و15 كونه أراح الأشخاص

الخاضعين للقانون الخاص، كذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا حيث جاء في نص المادة 14 من القانون 07-86 على أن الأشخاص القائمة بنشاط الترقية العقارية يخضعون لأحكام القانون المدني بموجب المادة 416 من القانون المدني، حيث كان الهدف في هذه الفترة في ظل النظام الاشتراكي القائم هو الحد من أزمة السكن، فكان المغزى اجتماعي لا اقتصادي أي القيام بعمليات تجارية من أجل تحقيق الربح.

وبصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجة المشاركين في الترقية العقارية حيث أن المضاربة من أجل الربح غير متوفرة أي بمعنى أن حاجة المشاركين في الترقية العقارية إذ أن المضاربة من أجل الربح غير متوفرة فأضفى هذا المرسوم التشريعي الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية.

### 2- الطابع التجاري للترقية العقارية:

أعطى المشرع الجزائري لأول مرة الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فمنح إطار قانوني جديد للترقية العقارية كإضفاء صبغة التجارية، حيث نص على أن المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.

فأخضع شرط أن يتمتع بالأهلية القانونية اللازمة لممارسة نشاط الأعمال التجارية وحدد هذه النشاطات واستثنى منها العمليات العقارية التي تهدف إلى تلبية الحاجات الخاصة.

وبالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم 93-03 نجد أنها تنص على أنه: "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تاجرا" فمن خلال هذه المادة نجد أن المتعامل

يكتسب الصفة التجارية بحكم ارتباطه بالترقية العقارية التي تعد عملا تجاريا ونجد أيضا أن المشرع قد تبني النظرية الموضوعية.<sup>18</sup>

وبصدور القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية حافظ المشرع الجزائري على الطابع التجاري لنشاط العقارات حيث يلزم توفر الأهلية التجارية للمرقى العقاري لممارسة هذا النشاط سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

فقد نصت المادة 4 من القانون 04-11 في فقرتها الأولى على أنه: " يرخص للمرقين العقارين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية" وبالتالي إضفاء الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بنشاط الترقية العقارية. لتضيف المادة 25 من القانون رقم 08-04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل بموجب القانون رقم 08-1 المؤرخ في 10 جوان 2018 على أنه: " يتم التسجيل في السجل التجاري لممارسة نشاط أو مهنة مقامة دون الشرط المسبق المرتبط بضرورة تقديم حصة أو اعتماد مطلوب لممارسة نشاط أو مهنة مقدمة ما لم ينص التشريع على خلاف ذلك غير أن المشروع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقدمة الخاصة للتسجيل في السجل التجاري يبقى مشروطا".

أما فيما يخص القانون التونسي فيستشف تبنيه للطابع التجاري دون المدني، وهذا واضح من خلال الفصل 18 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتكوين الشركة بالتسجيل وبالمشاريع المعتمدة ذات أولوية أو ذات صيغة اجتماعية. وكذلك الأمر عدد 17 لسنة 1990 والمؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بالتحرير التشريعي الخاص بالبعث العقاري وخاصة منه الفصول 06 و 07 و 08 و 28 ، وعلى الأمر

عدد 2165 المؤرخ في 19 ديسمبر 1990 والمتعلق بضبط مشمولات اللجنة الاستشارية للبعث العقاري وتركيبها وشروط سيرها وخاصة الفصل الأول منه.

فعلى سبيل المثال نص الفصل 2 على أنه: لإثبات أن لم يتعرض لأي تحجير منصوص عليه بالفصل السابع من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المشار إليه أعلاه على المترشح لتعاطي مهنة باعث عقاري أن يبدى للإدارة العامة للإسكان:

أ- بالنسبة للذوات المادية:

• بطاقات إرشادات لنموذج معدة من قبل الإدارة.

• بطاقة عدد 3 وبشاهدة في عدم الإفلاس لم يمض على تسليها أكثر من ثلاثة أشهر.

ب- بالنسبة للذوات المعنوية:

• بطاقات إرشادات لنموذج معدة من قبل الإدارة.

• بطاقة عدد 3 وشهادة في عدم الإفلاس لم يمض على تسليها أكثر من ثلاثة أشهر باسم المتصرف أو المتصرفين.

• بمشروع القانون الأساسي للشركة.

#### المحور الثاني: مؤهلات ممارسة مهنة المرقى

##### العقاري:

بسبب بعض التجاوزات المسجلة أثناء ممارسة نشاط الترقية العقارية من طرف المرقين العقارين الخواص في أغلب الأحيان، فرض المشرع الجزائري لاكتساب صفة المرقى العقاري جملة من الشروط أعاد بها الاعتبار لمهنة المرقى العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وذلك بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية



## شروط اكتساب صفة المرقي العقاري

## لامية خلوفي

لتنظيمها من جهة وتحدد شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري من جهة ثانية.

### أولا- الحصول على الاعتماد:

الاعتماد هو الاقرار الذي يتضمن قبول من السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة.

لقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الشروط الواجب استيفائها لتقديم طلب اعتماد المرقي العقاري سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي.

### 1- شروط منح الاعتماد للشخص الطبيعي:

لتمكين الشخص الطبيعي من ممارسته مهنة المرقي العقاري يجب أن تتحقق جملة من الشروط المذكورة في المرسوم التنفيذي 84-12:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.

- الجنسية الجزائرية.

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليه المادة 20 من القانون 04-11.

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه ومشاريعه العقارية.

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية.

### 2- شروط منح الاعتماد للشخص المعنوي.

- ضرورة توفر جملة من الشروط حتى يتمكن الشخص المعنوي من الحصول على الاعتماد حتى يكتسب صفة المرقي العقاري وهذا ما جاء في القانون رقم 84-12.

- أن يكون الشخص المعنوي خاضع للقانون الجزائري.

إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

- أن يتقدم المالك أو الملاك لاضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة التي نصت عليها المادة 20 من القانون 04-11.

أما بالنسبة للقانون التونسي حيث أُلزم الباعث الذي كان في السابق يشترط الموافقة المسبقة للوزير التجهيز مع أخذ رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري ثم بعد ذلك أُلزم بالحصول على الاعتماد وهذا ما جاء في القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 20 فيفري 1990 المتعلق بتحويل المشاريع الخاص بالبعث العقاري ، حيث نص في الفصل 6 منه على أنه: " يجب على الباعثين العقاريين الحصول على ترخيص مسبق لكي يتمكنوا من ممارسة الأنشطة المحددة بالفصل الأول لهذا القانون.

يقع الترخيص في ممارسة مهنة الباعث العقاري بقرار صادر عن الوزير المكلف بالإسكان بعد الاطلاع على رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري.

كما جاء في الفصل 7 بأنه: "على الباعث العقاري المترشح للحصول على الترخيص أن يكون متمتعا بالحقوق المدنية والسياسية ولم يسبق الحكم عليه جزائيا من أجل أفعال محللة بالشرف والأمانة ولا الحكم بالتفليس وأن يثبت:

- رأس مال كاف.

- الكفاءة المهنية مع الإلتزام بالاستعانة بأهل الخبرة وإطارات كفاءة لإنجاز مشاريعه.

- تضبط المعايير التي تتوفر بموجبها هذا الشرط بقرار من وزير مكلف بالإسكان.

وبهذا نجد أن القانون التونسي أُلزم ممارسة مهنة البعث العقاري بقرار وزاري وأصبح من خلال القانون 90-17 التونسي يتطلب الترخيص من

## شروط اكتساب صفة المرقى العقاري

## لامية خلوفي

وزارة السكن ويعتبر شرط منح الاعتماد من الشروط الجديدة التي سنها المشرع من أجل تنظيم وتأطير مهنة البعث العقاري.

إلى جانب التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.<sup>19</sup>

أما فيما يتعلق لشرط الجنسية فإن المشرع التونسي سابقا لم يسمح للأجانب بممارسة مهنة البعث العقاري بل يشترط الجنسية التونسية بحسب قانون تنظيم مهنة البعث العقاري عدد 47 لسنة 1977 المؤرخ في 02 جويلية 1977 في الفصل الثاني منه والتي نصت على أنه: " لا يمكن أن يمارس هاته المهنة إلا الأشخاص ذو الجنسية التونسية والنوات المعنوية في إطار شركات تونسية للبعث العقاري؛ كإجراء في الفصل الخامس: " لكي يحضى المترشح لمهنة البعث العقاري بالمصادقة عليه أن يثبت أنه:

- ذو جنسية تونسية."

إلا أنه بعد ذلك سمح المشرع التونسي للأجانب المقيمين وغير المقيمين بالمساهمة بالأقلية في رأسمال الشركة التونسية للبعث العقاري مرخصا لها وفقا لمقتضيات الفصلين 6 و 7 من القانون 90-17 من أجل فتح المجال للاستثمار الخاص.<sup>20</sup> على عكس المشرع الجزائري أبقى على هذا الشرط وهو ضرورة اكتساب الجنسية وفقا للقانون 04-11.

**ثانيا- التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية والجدول الوطني للمرقين**

**العقاريين:**

أنشأ المشرع الجزائري صندوق الكفالة المتبادلة لترقية العقارية للدفع بقطاع الترقية وتطويره وضمان حماية المكتسبين الذين يقومون بدفع الأموال إلى المرقى العقاري وذلك بحلول الصندوق محل المشتري في مطالبته لحقوق هذا الأخير في حالة سحب

الاعتماد من المرقى أو شهر افلاسه أو التسوية القضائية حيث تم انشاء الصندوق بموجب المرسوم التشريعي 01-93 متضمن لقانون المالية والرسوم 03-93.

ويصدر القانون 04-11 الذي ألزم جميع المرقين العقاريين بالالتساب إلى الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية وذلك بموجب المادة 55 منه والتي نصت بأنه: "يجب أن ينسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية".<sup>21</sup>

وجاء أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 جويلية 2014 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية إذ نص المادة 04 بعد تعديلها بموجب المادة 03 بأنه: "يجب على كل مرقى عقاري معتمد مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينسب إلى الصندوق".<sup>22</sup>

يعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين اجراءا مهما وضروريا للمرقى العقاري مهما كانت طبيعته حيث جاء في المادة 04 من القانون 04-11 من يريد الالتساب لمهنة المرقين العقاريين ضرورة الحصول على اعتماد قانوني قصد ممارسة هذه المهنة أولا ومن ثم ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

حيث يتم تسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من طرف الوزير المكلف بالسكن وتغيير هذه الشهادة بمثابة ترخيص للمرقين العقاريين لممارسة المهنة وتحديد القانون نموذج شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وهذا في القرار الوزاري الصادر

## شروط اكتساب صفة المرقي العقاري

## لامية خلوفي

في 09 جانفي 2013<sup>23</sup> ويعتبر التسجيل وسيلة رقابة دائمة لدخول كهنة المرقي العقاري بالمشاريع العقارية والاجراءات الإدارية التي تعرض لها فهو رقابة مشددة التي جاء بها النظام القانوني للمرقي العقاري.

### ثالثا- القيد في السجل التجاري:

يعد القيد في السجل التجاري إجراء ضروري للمرقي العقاري مما كانت طبيعته القانونية سواء كان عاما أو خاصا، فيدون فيه جميع البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص، ونشاطهم التجاري. ويعني القيد في السجل التجاري قرينة قانونية على أن كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري يعد تاجرا.

وقد جاء في المادة 25 من القانون 04-08 المعدل بموجب القانون 18-08 المؤرخ في 10 جوان 2018 على أنه: "يتم التسجيل في السجل التجاري لممارسة نشاط أو مهنة مقننة دون الشرط المسبق المرتبط بتقديم رخصة أو اعتماد مطلوب لممارسة نشاط أو مهنة مقننة ما لم ينص التشريع على خلاف ذلك، غير أن المشرع الفعلي في ممارسة الأنشطة أو المهن المقننة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري يبقى مشروطا لحصول المعني على الرخصة أو الاعتماد المطلوبين الذين تسلمها الأدوات أو الهيئات"<sup>24</sup>. وهذا ما أكد عليه المشرع من خلال القانون 11-04 في فقرتها الأولى: "يرخص للمرقي العقاري المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية".

### خاتمة:

لقد جعل المشرع الجزائري من نشاط الترقية العقارية مهنة مقننة من خلال النصوص القانونية المنظمة لها، خاصة القانون رقم 11-04 المؤرخ في

2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومن أهم نتائجها: بيان المركز القانوني للمرقي العقاري ابتداء من الاسم. كما صاغ عليه الطابع التجاري بينما كان ذو طابع مدني.

- حدد شروط الانتساب لمهنة المرقي العقاري إذ بعد الحصول على الاعتماد الوزاري لممارسة هذه المهنة يجب القيد في السجل التجاري وبعدها التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. - كما حدد هذا القانون كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

### المقترحات:

-قترح على المشرع الجزائري بالنسبة لتحديد سن 25 سنة على الأقل للشخص الطبيعي لممارسة نشاط الترقية العقارية غير كافي كون أن المرقي العقاري يحتاج لقدرات إدارية ومالية عالية لضمان التسيير الحسن للمشاريع كما يجب أن يقترن ذلك بخبرة عالية في هذا المجال لذلك يجب على المشرع الجزائري رفع من السن الأدنى لممارسة هذه المهنة إلى 30 سنة على الأقل.

-إن منح الاعتماد من طرف لجنة خاصة أمر غير كما بعلى المشرع الجزائري ضرورة جعل قرار منح الاعتماد قرار إداري يخضع لدراسة أكثر صرامة للحد من الأشخاص المتدخلين في نشاط الترقية العقارية وهم غير جديرين بالعمل في هذا المجال خاصة بعد التجارب الفاشلة التي عرفها هذا النشاط.

-نتيجة ضعف الخواص وعدم كفاءتهم في هذا المجال وعجز القطاع العام عن وضع حل نهائي لأزمة السكن الأمر الذي يستوجب فتح مجال الشراكة مع شركات أجنبية للاستفادة من الخبرات الرائدة

المعدل والمتم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/04 ج.ر عدد 51 المؤرخ في 2004/08/15.

<sup>11</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 29.  
<sup>12</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للمقاولو الترقية العقارية وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

<sup>13</sup> المرجع نفسه، ص 31.  
<sup>14</sup> سامية الدنداني بن سالم: عقد البعث العقاري، مذكرة نيل شهادة الدراسات المعمقة في القانون الخاص، جامعة تونس، 1995، ص 09.

<sup>15</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 35.  
<sup>16</sup> سامية الدنداني بن سالم: مرجع سابق، ص 10.  
<sup>17</sup> قانون رقم 86-07 المؤرخ في 09/12/1986، المتضمن للترقية العقارية، ملحق جريدة رسمية عدد 510، ص 6.

<sup>18</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 17.  
<sup>19</sup> زكرياء زيتوني: التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، عدد 1، 2015، ص 18.  
<sup>20</sup> المرجع نفسه، ص 19.

<sup>21</sup> القانون 11-04 المتعلق بتنظيم نشاطات الترقية العقارية، المادة 55.  
<sup>22</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 جويلية 2014، المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي 97-406 في 03 نوفمبر 1997 المتضمن احداث صندوق أو الكفالة المتبادلة في الترقية ج. ر. ع 37 المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014، ص 05.

<sup>23</sup> عقيلة صوري: الآليات القانونية لتحسين نشاطات الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة بومرداس، الجزائر، ص 773.

<sup>24</sup> المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في فيفري سنة 2012 الذي يحدد منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقارين، ج ر عدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012، ص 06.

في المجال من جهة والحد من أزمة السكن من جهة أخرى.

- كما أقتراح على المشرع الجزائري إلغاء شرط الجنسية للحصول على الاعتماد وفتح المجال للأجانب للتدخل في مجال الترقية العقارية كما فعل المشرع التونسي الذي فتح المجال للأجانب للتدخل في نشاط الترقية العقارية للنهوض به.

### الهوامش

<sup>1</sup> القانون رقم 11-04. المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 27/02/2011، ج.ر، المؤرخ في 06/03/2011.

<sup>2</sup> راجع القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية المؤرخة في 05/03/1986، العدد 10.

<sup>3</sup> أنظر في ذلك المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 03/03/1993 الجريدة الرسمية المرحة في 03/03/1993، العدد 14.

<sup>4</sup> سفيان ذبيح: النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2020، ص 187.

<sup>5</sup> أنظر في ذلك القانون 11/04، المصدر السابق.  
<sup>6</sup> فايزة جروني، نجاه بوساحة: المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، ص 210.

<sup>7</sup> المادة 82 من القانون الملغى رقم 90-80، المؤرخ في 17/04/1990 المتعلق بالبلدية، ج. ر عدد 15 المؤرخ في 17/04/1990.

<sup>8</sup> عربي باي يزيد: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2010/2009، ص 28.

<sup>9</sup> أسماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 126.

<sup>10</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 15 المؤرخة في 18/11/1990،