

## الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر

د. زروق يوسف جامعة الجلفة

### ملخص:

لقد ضل النظام الاقتصادي الموجه مسيطرا في الجزائر بعد الاستقلال مدة زمنية إلى أن تغير النهج إلى النظام الاقتصادي الحر الذي يخفف العبء على الدولة ويشرك القطاع الخاص في المشاريع الاستثمارية المختلفة. ويعد نشاط الترقية العقارية الخاص من أهم النشاطات الاستثمارية المرحية وذلك نظرا لما يحققه من غايات اجتماعية واقتصادية. ونظرا لدور المرقى العقاري الخاص في الاقتصاد الوطني فقد منحه المشرع الجزائري العديد من التسهيلات والحوافز التي تشكل ضمانات في عدة قوانين سواء بصفة مباشرة مثل قانون رقم 11-04 ونصوصه التنظيمية أو بصفة غير مباشرة مثل قانون الاستثمار. وهذه الضمانات المقررة لصالح المرقى العقاري الخاص تؤكد دوره الهام في النهوض بالاقتصاد الوطني.

### Abstrat :

The economic system in Algeria has been dominant for a long time after independence, until the change of approach to the free economic system, which reduces the burden on the state and involves the private sector in various investment projects. The promotion of private real estate is one of the most profitable investment activities, Of social and economic goals. In view of the role of the private real estate promoter in the national economy, the Algerian legislator has granted him many facilities and incentives which constitute guarantees in several laws, either directly such as Law No. 11-04 on the promotion of real estate and its regulatory texts, such as the Investment Law, and these guarantees in favor of private real estate promoter confirms his important role in the promotion and advancement of the national economy.

### مقدمة:

لاشك أن موضوع العقار وقيمتة تشكلان مكانة كبيرة في أي دولة وقد تدخلت الدول لتنظيمه بطرق مختلفة تضمن المحافظة عليه وتوازن بين المصلحة العامة والخاصة. وقد قام المشرع الجزائري بتأطير العقار وتنظيمه بإحكام وما يبرر ذلك الترسانة القانونية المتنوعة التي أحاطه بها ، والتي مسست شتى أنواع العقار سواء الفلاحي أو الصناعي، أو الموجه للسكن هذا الأخير الذي وضع له المشرع الجزائري تقنيات تتمثل في نشاط الترقية العقارية الذي يدور حوله والية قانونية اعتمدها الدولة الجزائرية لتلبية الحاجات السكنية للمواطنين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة خليلية، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى، 2011، ص 5.



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

وقد كان نشاط الترقية العقارية في بداية ظهوره في الجزائر محتكرا من قبل الدولة في ظل انتهاجها للنمط الاقتصادي الموجه والذي يمنع على الخواص النشاطات الاقتصادية مثل الترقية العقارية والتي كانت محتكرة من قبل الدولة فقط ، ولا تتمثل مجالاتها إلا في تلبية حاجة المواطن من السكن فقط. وكان أول نص قانوني منظم للترقية العقارية في الجزائر هو القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية. إلا أنه مع تغير الوجهة الاقتصادية في الجزائر نهاية الثمانينات إلى النمط الاقتصادي الحر والذي يقوم على ارتكاز الدولة على القطاع الخاص كشريك ومخفف للعبء عنها. وبصدور دستور 1989 بدأ نشاط الترقية العقارية الخاصة يظهر وتكرس ذلك بصدور المرسوم التشريعي 03/93 الذي ساوى بين المرقى العقاري العام والخاص. واعتبر نشاط الترقية العقارية عملا تجاريا. ثم اتضح الأمر أكثر بصدور القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية ومراسيمه التنظيمية. وقد نظم نشاط الترقية العقارية بشكل محكم وقيدها. كما ترك جانب من الحرية لممارسي هذا النشاط تماشيا مع الحرية الاقتصادية المنتهجة. ولعاجة التاطير القانوني لنشاط الترقية العقارية الخاصة والضمانات القانونية والاقتصادية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر ودورها في النهوض بمشاريع السكن

#### نطرح الإشكالات الآتية:

- كيف كرست النصوص المنظمة لنشاط المرقى العقاري الخاص الضمانات القانونية والاقتصادية، وهل هي كافية لإزالة العراقيل التي تواجه المرقى العقاري الخاص؟ وهل تحقق الحماية للمكاتبين؟

- هل تحقق شروط ممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص الحرية الاقتصادية التي تعد ضمانا استثمارية ودستورية؟ وهل حقق المشرع الجزائرية التوازن بين المرقى العقاري العمومي والخاص؟

ومعالجة هذه الإشكالات تكون بإتباع الخطة التالية:

المبحث الأول: الطبيعة القانونية التجارية والاستثمارية للترقية العقارية

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية التجارية والاستثمارية لنشاط المرقى العقاري الخاص

المبحث الثاني: ضمانات الدخول والممارسة لنشاط الترقية العقارية الخاصة

المطلب الأول: شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11

ونصوصه التنظيمية

المطلب الثاني ضمانات المساواة بين المرقى العقاري العام والخاص



### المطلب الثالث : ضمانات توسيع مجالات الترقية العقارية

#### المطلب الرابع: القيود المفروضة في ممارسة نشاط الترقية العقارية

#### المبحث الأول: الطبيعة القانونية التجارية والاستثمارية للترقية العقارية

##### المطلب الأول: الإطار المفاهيمي:

##### 1- الترقية العقارية:

لقد عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية من خلال نص المادة 03 من القانون 11-04<sup>1</sup> والتي تنص على أنه: "الترقية العقارية هي مجموعة تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

ويتضح من نص المادة السابقة أن الترقية العقارية هي عبارة عن تعبئة أي حشد وجميع لإمكانات كبيرة سواء اقتناء الوعاء العقاري الذي يجسد عليه المشروع وكذلك المبالغ المالية التي تستخدم في إنجاز هذا المشروع وكذلك من استصدار لمختلف الرخص كرخص البناء وشهادة التعمير وغيرها ولم يتوقف المشرع عند هذه المسائل أو عند خاصية الانجاز بل تجاوزه إلى الإدارة وهو ما نجده عمليا حيث أن من مميزات نشاط الترقية العقارية المحافظة على المشروع وإدارته من قبل المرقى العقاري سواء داكان عاما أو خاصا. وخير دليل على هذا ما تقوم به دواوين الترقية والتسيير العقاري وهو إشرافها على تسيير العقارات وصيانتها.

##### 2- المرقى العقاري:

أما بالنسبة للمرقى العقاري فنجد المشرع الجزائري قد أعطى له عدة مسميات حيث عرف بالمكتب في ضل القانون 86-07 الصادر في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى. ثم سماه المتعامل في الترقية العقارية في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والصادر في 07 رمضان 1413 الموافق 01 مارس 1993. إلى أن استقر المشرع الجزائري على اصطلاح المرقى العقاري حيث عرفه من خلال نص المادة 3 من القانون رقم 11/04 والمتعلق بالترقية العقارية بأنه: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

كما يعتبر مرقيا عقاريا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري. وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين

<sup>1</sup> لقانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. المؤرخ في 17-03-2011. الجريدة الرسمية رقم 14



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

العقاريين. ، وفقا لنص المادة 2 منه: "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 11-04..."<sup>1</sup>.

ويتضح من التعاريف السابقة أن المشرع الجزائري اعتبر المرقى العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بأجاز المشاريع المتنوعة التي حددها المشرع الجزائري في القانون 11-04. حيث يتضح بأن المشرع اخذ بمعيار النشاط لتعريف المرقى العقاري. ثم تجاوز النقص من خلال توسيع مفهوم المرقى العقاري عندما تعرض لتعريفه من خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي حيث اعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على الاعتماد هو مرقى عقاري وله حق ممارسة أي نشاط يدخل ضمن موضوع الترقية العقارية، مثل البناء أو الترميم أو تدعيم البنايات قصد تأجيرها أو بيعها. ونجد المشرع الجزائري قد وسع من مفهوم المرقى العقاري.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية التجارية والاستثمارية لنشاط المرقى العقاري الخاص

في بداية ظهور نشاط الترقية العقارية كان محتكرا من قبل الدولة ولا مجال لتصور الاستثمار في هذا النشاط من قبل الخواص. حيث أنه من وجهة النظر التاريخية فان طيلة الفترة الممتدة حتى 1976 الدولة وحدها هي من أجزت بعض السكنات في إطار القوى الاشتراكية والسكنات الوظيفية<sup>2</sup>. ثم بتخلي الدولة عن النهج الاقتصادي الموجه بدء الحديث عن دخول الخواص لنشاط الترقية العقارية الذي في البداية كان من طبيعة مدنية وعمل مؤقت ولا يهدف للربح خاصة في ظل القانون 86-07 الخاص بالترقية العقارية الملغى.

ورغم سلبيات هذا القانون الذي صدر في ظل أوضاع اقتصادية صعبة إلا أنه من إيجابياته الاعتراف للخواص بممارسة نشاط الترقية العقارية ولو أنه أطلق عليهم اصطلاح المكتتب وهو منتقد ولا يعبر عن المعنى الحقيقي التجاري والاستثماري لنشاط الترقية العقارية.

ثم تطور الأمر بإصباح الطبيعة التجارية عليه وهو ظهر بوضوح من خلال المرسوم التشريعي 93-03<sup>3</sup> حيث تنص المادة 3-2 منه بأنه: "ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا". ويستنتج من خلال نص المادة السالفة أن المشرع الجزائري أقر بصيغة مباشرة بأن ممارسي نشاط الترقية العقارية يعدون تجارا بمدرج ممارسة هذا النشاط، وهو تحرير صريح لهذا النشاط من قيود النهج الاشتراكي الذي كان سائدا سابقا. وتنجر عليه عدة نتائج نذكر أهمها:

- فتح باب المنافسة الحرة في مجال نشاط الترقية العقارية.

<sup>1</sup> - المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 27 ربيع الأول الموافق 20 فبراير 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري. وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. الجريدة الرسمية العدد 11.

<sup>2</sup> مرابط أحمد. "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية". مجلة الوثوق. عدد خاص أبريل 2002. ص 18.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري. الجريدة الرسمية العدد 14.



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

- الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية يجعل المرقى العقاري يستفيد من امتيازات التجار والإعفاءات والحوافز.

- المساواة بين المرقى العقاري العام والخاص في مجال النشاط.

- يشكل الطابع التجاري للترقية العقارية ضمانة تجارية واستثمارية تشجع القطاع الخاص على ممارسة هذا النشاط.

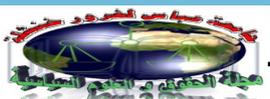
- الطابع التجاري الرخي سوف يجعل المنافسة تشتد ما يفيد الرقي بنشاط الترقية العقارية.

كما استثنى المشرع الجزائري واعتبر النشاط مدنيا إذا كان بموجها لتلبية حاجات خاصة كتشييد سكن خاص مثلا، فمن غير المعقول إرهاب المواطن الذي يلبي حاجاته الخاصة من السكن بقيود وإجراءات يخضع لها المرقى العقاري، إلا أن ما يعاب على هذا النص أنه لم يعتبر المتعامل أو المرقى العقاري مستثمرا حيث لا يستفيد من امتيازات قانون الاستثمار<sup>1</sup>.

وبعد صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية واصل المشرع حفظه على مكسب تجارية النشاط العقاري حيث اعتبر نشاط الترقية العقارية صراحة من الأعمال التجارية وهذا ما يظهر من خلال نص المادة 19 منه، والتي سمح فيها المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي بممارسة نشاط الترقية العقارية، وهذا يمكننا من اعتبار المرقى العقاري تاجر أو مستثمر يسعى لاستثمار رؤوس أمواله بغية تحقيق الربح، وسوف يخضع لالتزامات التجار ولمزايا المعاملات التجارية حيث يستفيد منها ويتمتع بها بحرية تامة في نشاطه شريطة احترام المنافسة المشروعة، والالتزام بالشروط التي وضعها قانون الترقية العقارية والنصوص التنظيمية له.

أما بالنسبة للطبيعة الاستثمارية نجد الأمر يظهر من خلال عدة جوانب فمن جهة نجد اعتبار نشاط الترقية العقارية الخاص نشاط تجاري واقتصادي وحتى استثماري يفيد وينهض بالاقتصاد الوطني ويخفف العبء عن الدولة خاصة مع الأوضاع الاقتصادية الحالية والتي تركز فيها الجزائر على الاقتصاد الوطني الخاص، فان المرقى العقاري يمكنه الاستفادة من مزايا قانون الاستثمار والنصوص المدعمة له كالإعفاءات والحوافز الضريبية، وان كان هذا الأمر يعترضه عملية اقتناء العقار إلا أن اقتناء الآليات ضمن نشاط الاستثمار تخضع للإعفاءات التي تشجع المستثمرين فلا مانع من استفادة المرقى العقاري منها.

<sup>1</sup> - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 57



## المبحث الثاني: ضمانات الدخول والممارسة لنشاط الترقية العقارية الخاصة المطلب الأول: شروط ممارسة لنشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11 ونصوصه التنظيمية

لقد قيد المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بشروط محكمة تدل على دوره في الاقتصاد الوطني وأهمية هذا النشاط. سواء كان ممارسه شخصا طبيعيا أو معنويا ، وجده خفف نوعا ما تلك الشروط هذه الشروط في القانون 04/11 ونصوصه التنظيمية تناغما مع إرادة الدولة في جلب المستثمرين في لهذا النشاط لتخفيف العبء عنها. وحسب القانون 04/11 ونصوصه التنظيمية تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

### 1- الأهلية التجارية:

أي نشاط تجاري تترتب عليه حقوق والتزامات وكذلك قد تثور المسؤولية في جانب ممارسه. فالمرقى العقاري باعتباره يمارس نشاط عقاري ذو طابع تجاري فلا بد من اشتراط الأهلية التجارية في جانبه لممارسة هذا النشاط. فإذا كان المرقى العقاري شخص طبيعى نرجع للمادة 40 من القانون المدني الجزائري التي وضحت شروط الأهلية. وإذا كان قاصر فنعود للاستثناء الذي نص عليه في المادة 5 من القانون التجاري وهو ما يعرف بإجراء الترشيد. لكن المشرع وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 27 ربيع الأول الموافق 20 فبراير 2012 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري. وتحديدا في المادة 06 ، فإنه وضع شرطا آخر لممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل الأشخاص الطبيعية حيث لا بد من بلوغه سن 25 سنة كاملة وهو أمر منطقي لأن سن 19 سنة أو ما فوقه بقليل يعتبر صاحبه غير قادر على إدارة وتسيير موارد مالية ضخمة .

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

### 2- الجنسية الجزائرية:

يلاحظ أن نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07/86 الملغى كان يسمح بالاكنتاب في إحدى عمليات الترقية فقط للشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يحمل الجنسية الجزائرية<sup>1</sup>، إلا أنه في ظل المرسوم التشريعي 03/93 سمح لكل الأشخاص الطبيعية والمعنوية الوطنية والأجنبية بممارسة مهنة المتعامل في الترقية العقارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة: 08 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

<sup>2</sup> - انظر المواد. 3 و 6 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

وبصدور القانون 11-04 أصبح المشرع لا يميز بين المرقي العقاري الوطني أو الأجنبي، لكنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 12-84، نجد المشرع اشترط في المادة 06 منه في الشخص الطبيعي الذي يرغب بممارسة نشاط الترقية العقارية الجنسية الجزائرية، وهو بذلك غلق هذا النشاط على الشخص الطبيعي الأجنبي، بينما إذا كان شخص معنوي أجنبي فيكفي أن يكون يخضع للقانون الجزائري أي مقره في الجزائر<sup>1</sup>، وهذا ما يشكل ضمانا ضد التهرب أو النزاعات التي قد تحصل، بحيث يكون تحت رقابة الدولة الجزائرية، وهذا ما يشير لإمكانية ممارسة الشخص المعنوي الأجنبي لنشاط الترقية العقارية، شريطة أن يحترم تشريعات الترقية العقارية.

### 3- القدرات المالية الكافية :

لقد اشترط المشرع الجزائري على ممارسي نشاط الترقية العقارية تقديم أدلة تثبت القدرة المالية التي تضمن سيرورة ونجاح المشروع، ورغم أن هذا الشرط يظهر فيه نوع من التقييد لكنه يشكل ضمانا للمرقي العقاري على نجاح مشروعه وعلى منحه المشروع الذي يرغب فيه، وهذا الشرط ليس جديدا حيث تضمنه القانون رقم 86-07 الملغى حيث وضع المشرع نسبة 50% يمولها المكتب من سعر التكلفة، ثم ليعيد المشرع التنويه على القدرات المالية الكافية للمرقي العقاري من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، ثم ليأتي المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>2</sup>، حيث نصت عن ذلك المواد 20، 21، 24 منه.

### 4- الكفاءة والمهارات المهنية:

لقد تضمن المادة 12 من القانون رقم 11-04 شرطا آخر يتمثل أن يكون المرقي العقاري محترفا، أي لا بد أن تكون له مهارات سابقة في نشاط الترقية العقارية، والاحتراف يقترن عموما بتوجيه النشاط الإنساني بصفة مستمرة لمزاولة عمل معين<sup>3</sup>، ثم نجد المشرع الجزائري يحدد لنا في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 المقصود بالكفاءة المهنية بأنها: "حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون الاقتصاد أو المالية"<sup>4</sup>، والملاحظ في نص المادة أن المشرع الجزائري ضيق في مجال الترقية العقارية وحصره على المتخصصين لكنه جعل منها قاعدة، واستثنى حالة عدم الحصول على شهادة الكفاءة المهنية حيث يمكن للمرقي العقاري الاستعانة الدائمة بمن هو متخصص وهو ما يشكل حماية للمرقي العقاري الذي لديه الأموال

<sup>1</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 27 ربيع الأول الموافق 20 فبراير 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 ربيع الأول عام 1433، الموافق 20 فبراير 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 11.

<sup>3</sup> - احمد محمد محرز، القانون التجاري، بدون تاريخ نشر، ص 147.

<sup>4</sup> - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي: 12-84



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

اللازمة لأجاز مشاريع الترقية العقارية لكنه ليست له كفاءة مهنية يميز بها المخاطر الناجمة عن النشاط والقرارات التي قد تؤدي إلى إفلاسه.

أما إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا لا يتوفر فيه شرط الكفاءة فلا بد له ان يثبت استعانتة الدائمة والفعلية بمسير له كفاءة مهنية في مجال الترقية العقارية<sup>1</sup>.

#### 5- الحصول على الاعتماد:

لابد لمن يريد ممارسة نشاط الترقية العقارية في الجزائر من الحصول على اعتماد لممارسة هذا النشاط وقد حدد القانون رقم 11 - 04 هذا الشرط في المادة 4 منه، ثم نص كذلك المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 على شروط الحصول على الاعتماد وميز بين الشخص المعنوي والشخص:

#### • شروط الحصول على الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي:

نصت عنها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 وهي كالتالي:

- لا بد من الخضوع للقانون الجزائري.
- إثبات الموارد المالية التي تكفي لأجاز مشاريع الترقية العقارية المستفاد منها
- ضمانات حسن السيرة لمالكه ومسيره
- شروط الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي

#### • شروط الحصول على الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي:

نصت عنها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 وهي كالتالي:

- العمر 25 سنة
  - الجنسية الجزائرية
  - التمتع بالحقوق المدنية
  - ضمانات حسن السيرة والسلوك
  - الموارد المالية الكافية لأجاز المشروع
  - اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية
  - إثبات الكفاءة المهنية في النشاط مثل الشهادات في الهندسة المعمارية
- كما أضاف المشرع شروطا مشتركة في المواد 7 و 8 من المرسوم التنفيذي 12-84 شروط أخرى في طالب الاعتماد مثل توفر محلات ذات استعمال تجاري قصد ممارسة النشاط.

<sup>1</sup> - انظر المادة 28 من المرسوم رقم 12-84



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

بالإضافة إلى الوثائق الإدارية المشترطة في الشخص طالب الاعتماد والتي تودع لدى المصالح التابعة لوزارة السكن باعتباره هو من يمنح الاعتماد<sup>1</sup>.

#### 6- تسجيل المرقى العقاري في السجل التجاري:

تمت الإشارة لهذا الشرط ضمن المادة رقم 4 من القانون رقم 11-04 على هذا الشرط. فلا بد من تسجيل المرقى العقاري في السجل التجاري لكي يرخص ويسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية، وكذلك المادة رقم 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84. ويعفى من هذا الشرط المرقى العقاري العمومي نظرا لخصوصية هذا المرقى الذي يكون في شكل مؤسسة عمومية تابعة للدولة مثل : دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى التراب الوطني.

#### 7- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

نصت المادة رقم 4 من القانون رقم 11-04 على ضرورة تسجيل المرقى العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لكي يسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية، وكذلك المادة رقم 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

#### المطلب الثاني: ضمانات المساواة بين المرقى العقاري العام والخاص

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفتح ممارسة نشاط الترقية العقارية للقطاع الخاص إلا مع صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري، والذي يعتبر انسجاما مع التوجه الاقتصادي الحر الجديد الذي انتهجته الجزائر نهاية الثمانينات، وظهر ذلك بالسماح للخواص بالمشاركة في المشاريع الاقتصادية الكبرى والتي تعد الترقية العقارية من أهمها. وما نراه منذ سنين ومشروع مليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية خير دليل على أهمية الترقية العقارية، وقد زاد الأمر وضوحا لأن الترقية العقارية من أهم مرتكزات الاستثمار والنهوض بالاقتصاد الوطني، وذلك بعد صدور القانون رقم 11/04 والذي لم يميز في التعامل بين المرقى العقاري العام والخاص لا من جانب الحقوق أو الالتزامات عدى ف فكرة الترخيص والتسجيل أو المسك في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتي لا يلتزم بها المرقى العقاري العام نظرا لخصوصية التنظيم القانوني له.

#### المطلب الثالث: ضمانات توسيع مجالات الترقية العقارية

المنتبع لنشاط الترقية العقارية يجد أنه بمراحل تطور كبيرة في الجزائر. واثرت ذلك على مجالها حيث كان في البداية مجاله محصورا فقط في المشاريع ذات الطابع الاجتماعي والغايات الاجتماعية فقط، وهو ما نصت عنه المادة 2/2 من القانون 07/86 الملغى، لكن مع دخول المرسوم التشريعي رقم 03/93 حيز النفاذ أصبح للترقية العقارية بعد تجاري واقتصادي

<sup>1</sup> - انظر للمواد: 5، 8 من المرسوم 12-84



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

ومجالات موسعة لا تنحصر في سد حاجات اجتماعية للمواطنين فحسب بل كذلك البيع والإيجار للسكن على حد السواء<sup>1</sup>.

و مع صدور قانون 11-04 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد فتح نشاط الترقية العقارية على مصراعيه، ووسع مجالاته التي لم تصبح مقيدة ضمن نشاطات بسيطة بل نشاطات ضخمة تتلاءم مع حجم الاستثمار فيه ورؤوس الأموال الهائلة، كإجاز المباني الإصلاح والترميم وبيعها أو إيجارها، وكذلك إجاز البرامج السكنية الكبرى بمختلف الصيغ والمكاتب وتهيئة الأراضيات للبناء<sup>2</sup>.

وفي الواقع نلاحظ أن الجزائر أصبحت في السنوات الأخيرة ورشة كبرى من خلال مشاريع الترقية العقارية الواسعة، والتي جسدت توجه المشرع الجزائري لفتح هذا النشاط للمنافسة المشروعة.

#### المطلب الرابع: القيود المفروضة في ممارسة نشاط الترقية العقارية:

بالرغم من أن المشرع الجزائري فتح مجال الترقية العقارية لأشخاص القطاع الخاص إلا أن هذا الأمر لا يؤخذ على إطلاقه، حيث ورد عليه استثناءات لبعض الفئات من ممارسة هذا النشاط الحساس وهذا لحماية للمصالح المشتركة للمرقين والمكتتبين التي قد تتضرر، ويتضح هذا التقييد في نص المادة 20 من القانون 04/11 والتي منعت ممارسة نشاط الترقية العقارية بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط على الأشخاص الذين قد تمت معاقبتهم بسبب التزوير واستخدام المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، وكذلك الذين تمت معاقبتهم عن فعل السرقة أو خيانة الأمانة والتفليس، وكذلك النصب وإصدار شيك بدون رصيد أو شهادة الزور أو رشوة وجميع الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام الخاصة بالشركات<sup>3</sup>، ونلاحظ أن هذه الموانع لا تعد تضييقا لنشاط الترقية العقارية بل بالعكس تكرر الممارسة والمنافسة النزيهة في هذا المجال وحميها، نظرا لكون هذا النشاط مركب وتلتقي فيه عديد من المصالح، كما أنها تحمي كل من يتعامل مع المرقى العقاري.

#### الخاتمة:

من خلال التعرض لنشاط الترقية العقارية الخاص وأحكامه القانونية الناظمة له، يتبين أن المشرع الجزائري قد اهتم به كما أحاطه بالعديد من الشروط التي تدل على أهمية هذا النشاط في الاقتصاد الوطني، وكذلك حفاظا على مصالح المكتتبين الذين يشكلون

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة 2003، ص 269، نقلا عن إيمان بوسنة المرجع السابق ص 18.

<sup>2</sup> - المادة رقم 15 من القانون رقم 04/11.

<sup>3</sup> - المادة 20 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية



الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقى العقاري الخاص في الجزائر ————— د. زروق يوسف

الطرف الضعيف الذي قد يتأثر بهذا النشاط عند تعاملهم مع المرقى العقاري الخاص. كما اهتم المشرع الجزائري بنشاط الترقية العقارية ومنحه العديد من الحوافز والتسهيلات. وكرس العديد من الضمانات التي تحافظ على المنافسة المشروعة بين المرقين العقاريين بما يخدم مصلحة الدولة وتخفيف العبء عنها.

ومن أهم الضمانات الممنوحة للمرقى العقاري الخاص المساواة الكبيرة بينه وبين المرقى العقاري العمومي ما عدى ما يتعارض مع خصوصية المرقى العقاري العمومي. كما وضع شروطا تضمن السير الحسن والتجسيد الفعلي السريع لمشاريع الترقية العقارية. ونشير في هذا الصدد إلى ضرورة تامين نشاط الترقية العقارية الخاص وزيادة حصصهم في المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية. وضرورة استفادتهم من مزايا الاستثمار في الجزائر. كما ننوه بالتسريع في إصدار النصوص التنظيمية الناظمة لنشاط الترقية العقارية. مع ضرورة تفعيل الرقابة وزيادة ضمانات المكتتبين وحمايتهم.

