

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

الملتقى الوطني الأول الموسوم بـ

"الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات وتحديات التنمية المستدامة"

17 نوفمبر 2025

المزمع عقده بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

المدخل الموسومة بـ:

المنازعات القانونية المتعلقة بالمرقي العقاري في التشريع الجزائري: الممارسات وآفاق

الإصلاح

تقديم الأستاذة: زروقي سارة

محامية معتمدة لدى المحكمة العليا و مجلس الدولة

البريد الإلكتروني: sarourimail@gmail.com

الهاتف: 06.59.25.86.00

الملخص:

تعتبر الترقية العقارية من الأنشطة الاقتصادية المهمة التي لها تأثير اجتماعي كبير , حيث تساهم في تلبية إحتياجات السكن من جهة و تحريك السوق العقارية في الجزائر من جهة ثانية , و رغم ذلك فإن هذا النشاط المهم يثير العديد من القضايا القانونية بسبب العلاقات المتعددة التي ينشئها المرقى العقاري مع المستهلكين و المقاولين و الإدارة و البنوك و كذا الموثقين فينتج عن هذ الوضع منازعات قانونية معقدة تختلف حسب نوع و طبيعة العلاقة فيمكن أن يكون المرقى العقاري مدعى عند المطالبة بتنفيذ العقود أوإسترداد مستحقاته و قد يكون كذلك مدعى عليه في حل عدم إلتزامه بمواعيد الإنجاز أو التسليم أو حتى تسليم وحدات سكنية مخالفة و غير مطابقة للمواصفات ,و رغم صدور القانونون11-04 في 2011/02/17 المتعلق بالترقية العقارية و كذا المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد شروط ممارسة هذ النشاط إلا أننا نلاحظ أن التطبيق على أرض الواقع قد أظهر نقصا في التنظيم خاصة فيما يتعلق غياب آليات سريعة و فعالة لفض النزاعات و ضعف المتابعة في مراحل الإنجاز و التسليم مما أثر سلبا نوعا ما على الثقة في القطاع العقاري, لذا تتطلب معالجة هذه القضايا إصلاحات شاملة أهمها:

1-إدخال آلية الوساطة العقارية و التحكيم لحل النزاعات بعيدا على القضاء لطول المدة.

2-تعزيز الرقمنة و الشفافية في تسجيل المشاريع و متابعتها.

3-تخصيص قضاة متخصصين في المنازعات العقارية لضمان فهم أعمق للطبيعة التقنية للعقود.

4-فرض التأمين الإجباري على المشاريع العقارية لتغطية المخاطر المحتملة.

إن الممارسات السليمة و آليات الرقابة تضمن توازن المصالح بين المرقى العقاري و المستهلك لدعم مسار الإصلاح العقاري و التنمية العمرانية في الجزائر .

المقدمة:

تعتبر الترقية العقارية من الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية المهمة في الجزائر، حيث تلعب دوراً أساسياً في تنفيذ سياسة الإسكان للدولة وتعزيز التنمية الحضرية¹. ومع ذلك، يواجه هذا النشاط، الذي يجمع بين الجوانب الاقتصادية والقانونية، العديد من التحديات القانونية في الواقع العملي، خاصة مع تزايد النزاعات التي تشمل المرقى العقاري، سواء كان مدعياً يطالب بحقوقه أو مدعى عليه يواجه اتهامات تتعلق بإخلاله بالتزاماته، و لقد شهد الإطار القانوني الخاص بالترقية العقارية تطوراً ملحوظاً في الجزائر، بدءاً من المرسوم التشريعي رقم 93-03 في 1 مارس 1993²، وصولاً إلى القانون رقم 11-04 في 17 فبراير 2011³ الذي يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المرقين العقاريين والمتعاملين. ومع ذلك، لا تزال الممارسات العملية تظهر نقصاً تشريعياً وصعوبات في تطبيق القوانين المتعلقة بالنزاعات في هذا المجال، وتكمن أهمية دراسة هذا البحث في أنه يجمع بين الجوانب القانونية التطبيقية والاقتصادية الاجتماعية، حيث يؤثر على شريحة كبيرة من المواطنين ويعزز الثقة في السوق العقارية. كما أنه يمثل مجالاً غنياً للدراسة والتحليل والمقارنة في ظل التطورات الحديثة.

فكيف تناول التشريع الجزائري النزاعات القانونية المرتبطة بالمرقى العقاري؟ وما هي أبرز الممارسات القضائية في هذا السياق؟ هل تكفي النصوص الحالية لتحقيق توازن بين مصالح المرقى والمستهلك؟ وما هي آفاق الإصلاح الممكنة لتحسين النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر؟

1. لمرسوم التنفيذي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية رقم 50

2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية رقم 15

3. لقانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 11

أولاً: الإطار العام للمرقي العقاري ومكانته القانونية في التشريع الجزائري

1- تعريف المرقي العقاري وطبيعة نشاطه

يعتبر المرقي العقاري عنصراً أساسياً في السوق العقارية الجزائرية، حيث يقوم بتخطيط وتنفيذ المشاريع السكنية أو التجارية أو ضمن إطار قانوني منظم. وفقاً للقانون رقم 11-04 الصادر في 17 فبراير 2011⁴، يُعرف المرقي العقاري بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بعملية ترقية عقارية تشمل بناء عقارات بغرض البيع أو الإيجار أو التخصيص للغير"⁵.

فيفهم من هذا التعريف أن المرقي العقاري ليس مجرد بائع للعقارات، بل هو صاحب مشروع يتحمل مسؤوليات قانونية واقتصادية وفنية تمتد من مرحلة الدراسة وحتى تسليم الوحدات السكنية.

حيث يخضع نشاط الترقية العقارية لعدة شروط قانونية، أهمها:

1- التسجيل في سجل المرقين العقاريين وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 94-148.

2- الحصول على شهادة التأهيل التي تثبت الكفاءة والخبرة.

3- فتح حساب بنكي خاص بالمشروع طبق لنص المادة 14 من القانون 11-04 و ذلك لضمان الشفافية.

2- الإطار القانوني المنظم للنشاط العقاري في الجزائر

يعتبر قانون 11-04 الإطار المرجعي الأساسي لنشاط الترقية العقارية في الجزائر، حيث يحدد بدقة الحقوق والالتزامات الملقاة على عاتق المرقي. من بين أهم هذه الالتزامات:

1- الالتزام بدفتر الشروط والمواصفات التقنية،

2- تسليم العقارات في المواعيد المتفق عليها،

3- ضمان جودة الأعمال وفقاً للمقاييس الوطنية،

⁴.بوشنافة عبد العزيز، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2018، ص. 35

⁵.المادة 2 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، الجريدة الرسمية رقم 11

4-الإلتزام بإبرام العقود لدى الموثق، خاصة في حالة البيع على التصاميم.

كما يُلزم القانون المرقي العقاري بإيداع كفالة بنكية لضمان استكمال الأعمال⁶، وهي آلية تهدف لحماية المستهلك من أخطار توقف المشروع.

كما تنص المادة 29 من القانون على أن أي مرقي عقاري يخل بالتزاماته يتحمل المسؤولية المدنية والجزائية. وتجرم المادة 37 أي عملية بيع أو تسويق لعقارات لم تحصل على التراخيص القانونية اللازمة⁷.

3- مسؤوليات المرقي العقاري

تتعدد مسؤوليات المرقي العقاري بين المسؤوليات التعاقدية، التقصيرية، والجزائية، حسب نوع الإخلال المرتكب،

1-1 المسؤولية التعاقدية: تنشأ عند إخلال المرقي بالتزاماته تجاه المشتري أو الزبون، مثل التأخير في التسليم أو وجود عيوب في الأشغال⁸ و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قراراتها "أن تأخر المرقي في تسليم السكن يُعتبر إخلالاً تعاقدياً يستوجب التعويض متى ثبت الضرر والعلاقة السببية "

1-2 المسؤولية التقصيرية: وهي تنشأ عند ارتكاب فعل ضار للغير خارج نطاق العقد، مثل الإضرار بجيران المشروع أو التسبب في انهيار منشأة مجاورة بسبب الإهمال في الأشغال⁹

1-3 المسؤولية الجزائية : تتعلق بالمخالفات الجزائية المنصوص عليها في المواد من 37 إلى 45 من القانون 04-11

التي تشمل حالات الغش، وبيع عقارات بدون رخصة، وتحصيل مبالغ مالية غير قانونية من الزبائن.

وقد نصت المادة 42 على عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات و غرامة مالية لكل من يمارس نشاط الترقية العقارية دون اعتماد رسمي.

4 الطبيعة القانونية لعلاقة المرقي العقاري ببقية الأطراف:

تتعلق الطبيعة القانونية لعلاقة المرقي العقاري بالأطراف الأخرى بالمنازعات التي قد تنشأ نتيجة تعامله مع عدة جهات.

⁶المادة 19 من القانون رقم 04-11

⁷لمواد 37 و38 من القانون رقم 04-11

⁸مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، جامعة عنابة، العدد 10، سنة 2020، ص. 123 "بوشيخي أمينة"، الإلتزامات القانونية للمرقي العقاري في الجزائر

⁹المادة 124 من القانون المدني الجزائري

فكل علاقة تعاقدية أو قانونية قد تؤدي إلى نزاع مختلف في طبيعته وأسبابه ، حيث أن العلاقة بين المرقى العقاري والمشتري تستند إلى عقد بيع على التصاميم¹⁰، وهو عقد خاص يسبق تسليم العقار النهائي، وينظمه القانون رقم 11-

04

الصادر في 17 فبراير 2011 المتعلق بالترقية العقارية، أما العلاقة مع المقاول أو مكتب الدراسات فهي عادة ما تخضع لأحكام العقد المدني أو التجاري، حسب طبيعة الأطراف وصفاتهم القانونية.

من ناحية أخرى، يمكن أن تنشأ نزاعات بين المرقى العقاري والإدارة، خاصة فيما يتعلق برخص البناء أو شهادات المطابقة، أو عند مخالفة التنظيمات العمرانية.

كما يمكن أن يكون المرقى العقاري طرفاً في منازعات ضريبية أو مالية مع مصالح الضرائب أو البنوك.

إن تعدد هذه العلاقات القانونية يؤدي إلى تنوع المنازعات التي يمكن أن يكون فيها المرقى العقاري مدعياً أو مدعى عليه، مما يجعل دراسة هذه المنازعات قضية مهمة للقضاء الجزائري

1_ أنواع المنازعات المرتبطة بالمرقى العقاري:

يمكن تصنيف المنازعات التي يكون فيها المرقى طرفاً إلى ثلاث تصنيفات :

1- المنازعات المدنية : مثل تأخر التسليم، أو عيوب التشييد، أو الإخلال بالتزامات العقد.

2- المنازعات الإدارية: لنتيجة عن رفض منح الرخص أو سحبها أو فرض غرامات من طرف السلطات المحلية

3- المنازعات الجزائية : كتقديم بيانات كاذبة أو بيع عقارات على التصاميم دون ترخيص مسبق.

¹⁰ القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية رقم 10، ص.7.

ثانياً: صور المنازعات التي يكون فيها المرقي العقاري طرفاً، والحلول القانونية المقترحة

1- المنازعات التي يكون فيها المرقي مدعياً:

حيث يكون المرقي العقاري في موقع المدعي عندما يتضرر من إخلال أحد الأطراف المتعاقدة معه بالتزاماته، أو عند مواجهة عراقيل إدارية أو مالية تمنع من تنفيذ المشروع و من أبرز هذه المنازعات :

1-1- منازعات المرقي العقاري ضد الإدارة:

فمثلاً قد ترفض السلطات المحلية منحه رخصة بناء أو تمتنع عن تسليمه شهادة المطابقة بعد الإنجاز، رغم استيفائه للشروط القانونية ، في هذه الحالة يمكنه اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون .

كما قد يطالب بالتعويض عن الأضرار المادية والمعنوية الناتجة عن التأخير غير المبرر في منح التراخيص أو في تهيئة العقار محل المشروع .

2-1- منازعات المرقي العقاري ضد المقاول أو الممون :

في حال إخلال المقاول بالتزاماته التعاقدية، كالتأخر في إنجاز الأشغال أو رداءة التنفيذ، يحق للمرقي العقاري رفع دعوى قضائية للمطالبة بالفسخ أو التعويض وفقاً لأحكام عقد المقاولة المنصوص عليها في القانون المدني.

3-1- منازعات المرقي العقاري ضد الزبائن:

قد يمتنع بعض المشتريين عن دفع الأقساط المستحقة أو يفسخون العقد دون مبرر، فيلجأ المرقي العقاري إلى القضاء المدني للمطالبة بالتنفيذ العيني أو التعويض ويشكل هذا النوع من المنازعات الأكثر شيوعاً، بالنظر إلى الطبيعة التقديرية لعقود البيع على التصاميم التي تتطلب ثقة متبادلة بين الطرفين.

2- المنازعات التي يكون فيها المرقي العقاري مدعى عليه:

و في المقابل، يمكن أن يكون المرقي العقاري مدعى عليه في حالات عديدة، نتيجة إخلاله بالتزاماته أو مخالفته للقوانين التنظيمية ومن أبرز هذه الحالات:

1-2- المنازعات مع الزبائن:

وتتمثل في دعاوى التي تتعلق بتأخر التسليم، أو وجود عيوب في العقار، أو عدم مطابقة المواصفات المتفق عليها ففي هذه الحالة، يكون المشتري محقاً في المطالبة بالتعويض أو بفسخ العقد، استناداً إلى المواد 554 إلى 558 من القانون المدني¹¹

كما يلزم القانون رقم 04-11 المرقي العقاري بضمان جودة البناء لمدة عشر سنوات من تاريخ التسليم¹².

2-2- المنازعات مع الإدارة:

قد يتابع المرقي العقاري جزائياً إذا خالف التنظيمات العمرانية أو أنجز مشاريع دون رخصة ، فالقانون يعاقب كل من يمارس نشاط الترقية العقارية دون تسجيل رسمي أو دون احترام الشروط القانونية و تختص المحاكم الجزائية بالنظر في هذه المخالفات.

3-2- المنازعات المتعلقة بالشركاء و الممولين :

فأحيانا عديدة تنشأ منازعات بين المرقي العقاري و البنوك أو المستثمرين و الممولين للمشروع خصوصا في حال الإخلال بالتزامات المالية أو الرهن العقاري و هذه المنازعات تعرض غالبا أمام القسم التجاري¹³.

¹¹ المواد 554 إلى 558 من القانون المدني الجزائري.

¹² القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المادة 20

¹³ الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري، المواد 08 إلى 12

3-الحلول القانونية و الأفاق المستقبلية لإصلاح نظام الترقية العقارية:

رغم تعدد النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية، إلا أن الممارسة العملية كشفت عن نقائص عديدة وإشكالات تطبيقية تستدعي الإصلاح و من بين الحلول المقترحة:

- تعزيز الرقابة الإدارية المسبقة على المشاريع الترقية العقارية لتفادي حدوث منازعات لاحقا.
- تحسين المنظومة العقارية الرقمية و تعميم السجل العقاري الإلكتروني لضمان الشفافية في المعاملات و الحد من النزعات حول الملكية.
- لما لا إنشاء أقسام مختصة بمنازعات الترقية العقارية في المحاكم لتوحيد الإجتهااد القضائي في هذا المجال.

الخاتمة:

مما سبق، يتضح لنا جليا أن **المركبي العقاري** يحتل مركزاً محورياً في المنظومة العقارية الجزائرية، سواء كفاعل اقتصادي أو كطرف قانوني في علاقات متعددة الأطراف، مما يجعل المنازعات المتعلقة به متنوعة ومعقدة وقد بينت الدراسة أن هذه المنازعات لا تقتصر على الجانب المدني فحسب، بل تمتد إلى الجانبين الإداري والجزائي، ما يعكس الطابع المركب لنشاط الترقية العقارية

وقد أظهرت الممارسة القضائية أن القانون رقم **11-04 المتعلق بالترقية العقارية** رغم أهميته في تنظيم القطاع، لا يزال يعرف نقائص على مستوى التطبيق، أبرزها غياب التخصص القضائي في المنازعات العقارية وتعقيد الإجراءات الإدارية، مما يؤدي إلى تأخر إنجاز المشاريع وتزايد النزاعات بين الأطراف .

إن تحسين فعالية الإطار القانوني المنظم للترقية العقارية يقتضي مقاربة شاملة تقوم على تبسيط الإجراءات، وتفعيل آليات بديلة لتسوية النزاعات، وتطوير الرقمنة العقارية.

كما أن تفعيل دور الهيئات المهنية للمركبين العقاريين يمكن أن يساهم في تحسين مستوى الاحترافية والالتزام بالمعايير القانونية والفنية.

التوصيات المقترحة:

- 1- تعديل القانون رقم 11-04 بما يواكب التطورات الحديثة في سوق العقار، مع توضيح مسؤوليات المرقى العقاري في جميع مراحل المشروع.
- 2- إنشاء أقسام متخصصة ضمن المحاكم للنظر في منازعات الترقية العقارية، لما تتسم به من طبيعة تقنية ومهنية خاصة .
- 3- اعتماد التحكيم والوساطة العقارية كآليات بديلة لتخفيف العبء عن القضاء وتسريع حل النزاعات.
- 4- رقمنة السجل العقاري ومتابعة المشاريع إلكترونياً لزيادة الشفافية وتفاذي التلاعبات.
- 5- تعزيز التكوين القانوني والمهني للمرقين العقاريين بالتنسيق مع نقابات المهن العقارية والهيئات القضائية .
- 6- تفعيل الرقابة المسبقة على المشاريع العقارية من حيث التمويل والالتزامات التعاقدية لحماية المستهلك والمستثمر على حد سواء .

شكرا لكم على كرم الإصغاء

و السلام عليكم

قائمة المراجع المعتمدة:

- * تم الإعتماد بشكل أساسي في إعداد هذه المداخلة على القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- * المرسوم التنفيذي رقم 94-148 المحدد لشروط إعتماد المرقيين العقاريين .
- * المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري .
- * مجلة الدراسات القانونية المعاصرة بجامعة عنابة