

## المحور الثاني: المرقى العقاري كطرف رئيسي مبادر في نشاط الترقية العقارية

يعتبر المرقى العقاري المحور الرئيسي الذي تدور حوله نشاطات الترقية العقارية، كما يعتبر الطرف الأول بالنسبة لجميع العقود المندرجة ضمن ذلك. لذلك سنحاول من خلال هذا المحور أن نتطرق إلى تعريفه، وشروط ممارسته لمهنته، وأنواعه، بالإضافة إلى تحديد التزاماته وحقوقه.

**(1) تعريف المرقى العقاري:** لقي المرقى العقاري تعريفات عدة من قبل الفقهاء، فمنهم من عرفه بأنه: " هو الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز بناء أو عدة بنايات كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية".

كما عرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين يس على أنه: " الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة".

ومن جهة أخرى، حرص المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04/11 على إعطاء تعريف للمرقى العقاري ضمن مختلف التعاريف التي أطلقها على عدة مصطلحات في المادة 3 منه قائلا: " يعد مرقبا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

**(2) شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:** نظرا للمشاكل العديدة التي عرفها قطاع السكن في مجال الترقية العقارية، قام المشرع بوضع عدة شروط لممارسة مهنة المرقى العقاري ومن أهمها:

- **اكتساب صفة التاجر:** لقد أضفى المشرع بموجب قانون رقم 04/11 الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية، إذ أنه يرخص فقط للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، بذلك يشترط لممارسة نشاطات الترقية العقارية على كل شخص طبيعي أو معنوي التمتع بالأهلية القانونية لممارسة العمل التجاري، وذلك إذا بلغ سن 19 سنة كاملة، ومتمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، وكاستثناء، يجوز للقاصر المرشد ذكرا كان أم أنثى البالغ من العمر 18 سنة كاملة أن يمارس التجارة متى حصل على إذن بذلك من وليه، أو على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من قبل المحكمة، ويقدم كتابيا دعما لطلب القيد في السجل التجاري.

لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، نجد أن المشرع اشترط لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل، ولعل أن المشرع يهدف من وضع هذا الشرط إلى ضمان التسيير الحسن للمشاريع العقارية التي تكلف أموال باهظة ولذلك خرج عن القواعد العامة.

- **التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد:** لا يمكن ممارسة نشاط الترقية العقارية ما لم يحصل المرقى العقاري على اعتماد يتم تسليمه من طرف الوزير المكلف بالسكن، بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية، وتستلزم المادة 6 من نفس المرسوم لمنح الاعتماد لطالب ممارسة مهنة المرقى العقاري أن تتوفر فيه الشروط التالية:

- **بالنسبة للشخص الطبيعي يجب:**
  - أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
  - أن يكون من جنسية جزائرية.
  - أن يقدم ضمانات حسن السلوك.
  - أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع، فيلتزم طالب الاعتماد بإثبات الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها، وذلك وفقا للنموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري.
  - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه.
  - اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية للنشاطات.
  - إثبات كفاءات مهنية تربط بالنشاط، ويقصد بالكفاءة المهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.
  - أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

**أما بالنسبة للشخص المعنوي فيجب:**

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 04/11.
- كما يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية الخاصة بالشخص الطبيعي المذكورة أعلاه، وزيادة على هذه الشروط يجب أن تتوفر لدى طالب

الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال وهذا ما أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السالف الذكر.

كما جاء في المادة 28 منه أنه يمكن للمرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس سنوات من النشاط مع انجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقى عقاري، وأضافت المادة بالنسبة للذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم هذه الشروط فإنهم يمكن أن يطلبوا الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من نفس المرسوم.

لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا للعقوبات المحددة في القانون أن يمارسوا نشاط الترقية العقارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشككة في نقابات.

لا يجوز للمرقى العقاري التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب، كما لا يجوز له إدخال أي تعديل في الشكل، أو تسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطاته، أو تغيير المسير، بدون ترخيص مسبق.

- أن يكون المرقى العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية: لقد أضاف قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بموجب المادة 12 منه، شرطا مهما جدا والتمثل في ضرورة أن يكون المرقى العقاري من المحترفين، حيث يؤدي هذا الشرط إلى استبعاد الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية، والأشخاص الذين ليس لهم قدرات مالية للقيام بمشاريع عقارية، وبالتالي إنهاؤها في الآجال المحددة في العقد، ولقد أكدت التجربة أهمية وضع هذا الشرط.

بعد عامل السيطرة على الجانب الفني في مجال الترقية العقارية عاملا مهما في تسويق منتجات المرقى العقاري منذ البداية، بحيث لا يعرف المشروع العقاري كسادا في السوق أمام الطلب المتزايد للسكن في سوق العقار.

كما يعتبر اشتراط الموارد المالية للخوض في مشاريع الترقية العقارية مصدر تمويل للمشروع العقاري، يجنب المرقى العقاري اللجوء إلى الاقتراض من البنوك، خصوصا وأن القانون يمنع على المرقى العقاري في البيع على التصاميم استعمال قروض مخصصة للبناء باعتبار الأقساط التي يتلقاها من قبل المكتتبين مصدر تمويل أساسي له.

في جميع الأحوال، يمكن للمرقين العقاريين الممارسين لنشاطاتهم قبل سنة 2011، مواصلة نشاطاتهم، لكن يجب عليهم مطابقة أحكام هذا القانون في أجل مدته 18 شهرا ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

**(3) أنواع المرقى العقاري:** طبقا للمادة 03 من قانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية، قد يكون المرقى العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنوي، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون شخص معنوي عام أو خاص، لذلك فالمرقى العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، ويسمى المرقى العقاري العام أو العمومي، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المرقى العقاري الخاص.

- **المرقى العقاري العام:** يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في الجماعات المحلية - الولاية والبلدية ودواوين الترقية والتسيير العقاري الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، ومؤسسة ترقية السكن العائلي.

فالجماعات المحلية لعبت دورا هاما في ميدان الترقية العقارية بالإضافة إلى إشرافها من الناحية التقنية بتحضير دفتر الشروط، والتي تحدد فيه تركيبة المشروع في جميع النواحي الفنية، لكن سرعان ما تراجع دورها في هذا المجال، بصور المرسوم 03/93 والقانون 04/11 وذلك ببروز المهنيين في الميدان، وبالرغم من ذلك بقيت الجماعات المحلية تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية، فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية، دون السكنات الترقية، كما تتلقى تدعيمات من طرف المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية.

ودواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI): تعتبر مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، حيث تنص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وتحديد كفاءات تنظيمها، على تغيير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقة، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري".

تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتخضع لقواعد القانون التجاري، وهذا من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر إفلاسها، كما تمارس دواوين الترقية والتسيير العقاري نشاطها على كامل التراب الوطني، وهذا في إطار تجسيد سياسة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، لاسيما للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا كما تتكفل أيضا على سبيل التبعية بترقية البناءات والإنابة عن أي

متعامل في الإشراف على المشاريع، والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار لها، كما تقوم بإيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني التجاري والحرفي، إضافة إلى جرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وتراقب النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات، وأيضا ضمان تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق ومتابعة ومراقبة لعمليات انجاز السكنات.

فيما يخص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: (ENPI) فهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية، أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF التي تم حلها، وتأخذ على عاتقها طلبات السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط اقل أو يساوي 80 ألف دينار، الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي، حيث تختص هذه المؤسسة في اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم تمويل وانجاز مجموعات عقارية، مثل عقارات للسكن الجماعي، الفردي أو محلات ذات الاستعمال المهني و التجاري، واقتناء أراضي الوعاء بغرض انجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة، وتخصص قطع للبيع إضافة إلى اقتنائها قصد إعادة تأهيلها وترميمها، وإعادة هيكلتها، على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة و المساعدة في الميدان، وتسيير الأملاك العقارية، وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة، سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير.

أما الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)، فتعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم إحداثها بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري طبقا للمادة 5 من هذا المرسوم.

حول المشرع للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 انجاز عمليات الترقية العقارية، وهذا من خلال انجاز أو تجديد الأملاك العقارية بالإضافة إلى مهام أخرى ومنها: ترويج وتطوير السوق العقارية في الجزائر وترقيتها، تأطير وتنشيط عمليات القضاء على السكن غير الصحي، وتجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة، وتغيير البيئة الحضرية، وإنشاء مدن جديدة، وإعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.

- **المركبي العقاري الخاص:** ظهر المرقبي العقاري الخاص لأول مرة في الجزائر بصور الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهذا في صورة تعاونيات عقارية، والتي هي عبارة عن شركات مدنية هدفها الأساسي الحصول

على ملكية السكن العائلي، وبصدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وجب في ظلّه على المكنتب (المركي العقاري) بالقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية، سواء كان شخص طبيعى أو معنوي خاضع للقانون الخاص.

أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بموجب القانون 11/04، فظهر المركي العقاري الخاص واعتبره المشرع في ظل هذا القانون انه شخص طبيعى كان أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات الموجهة للبيع أو الإيجار، وعلى هذا يمكن للمركي العقاري الخاص أن يكون:

شخص طبيعى أو معنوي يبادر بنشاطات الترقية العقارية المنصوص عليها في هذا القانون. شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها في الأمر رقم 92/76 والقائمة بعمليات الترقية العقارية.

أو الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص الذي هو عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال نشاطات الترقية العقارية، ويكون المركي العقاري على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء وشركة بيع وشركة تجديد وإنجاز طبقاً للقانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

**(4) التزامات وحقوق المركي العقاري:** جاء القانون 04/11 بأحكام صارمة ومفصلة تتضمن حقوق وواجبات المركي العقاري في إطار إبرام عقد الترقية العقارية.

- **الالتزامات المركي العقاري:** يمكن تقسيمها إلى نوعين: الالتزامات يجب على المركي العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند إنجاز المشروع، والالتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المركي العقاري لحماية المقتني، وذلك كما يلي:

- **الحصول على ترخيص إداري:** لا يمكن للمركي المبادرة بمشروع عقاري وبداية إنجازه إلا بعد الحصول على ترخيص إداري حيث تنص المادة 04 من القانون 04/11 "يرخص للمركيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية ....."، وحسب المادة 06 من نفس القانون فإن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم عقاري تخضع إلى ترخيص إداري مسبق، حيث يمنع القانون المشروع في هذه الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق من السلطات المعنية.

- **احترام مخططات التهيئة والعمران:** إن مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها هي أدوات تعمير ملزمة للجميع ينبغي احترامها وعدم مخالفتها، ويخضع نشاط الترقية العقارية في



مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به، كما لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها قانونا.

- **الاستعانة بخدمات مقاول:** ألزم المشرع جميع المرقين العقاريين بما فيهم الخواص على ضرورة إبرام عقود المقاول في مجال إنجاز المشاريع العقارية من خلال المادة 16 من القانون السالف الذكر " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ويرتبط المرق مع المقاول بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة".

وقد عرفت المادة 3 من نفس القانون المقاول بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تمتلك المؤهلات المهنية"، ويخضع عقد المقاوله لأحكام القانون المدني، وطبقا للمادة 549 من القانون المدني فالمقاوله هي عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيء أو أن يؤدي عمل مقابل أجر يتعهد به للمتعاقد الآخر وعليه فان عقد المقاوله هو اتفاق بين المقاول وصاحب المشروع اين يقوم بإنجاز مشاريع عقارية لفائدة هذا الأخير مقابل اجر يدفعه للمقاول.

- **الالتزام بنقل الملكية وضبط علاقة المرق العقاري بعقد رسمي:** يلتزم المرق العقاري شخصيا بنقل ملكية العقار المنجز بواسطة إبرام عقد رسمي لدى موثق وتسجيله بمصلحة التسجيل وشهره بالمحافظة العقارية المختصة قبل انجاز البناية في صيغة البيع على التصاميم وبعد 3 أشهر كحد أقصى من الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها في حالة عقد حفظ الحق أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

- **الالتزام بالمطابقة والتسليم:** ان شهادة المطابقة الزامية في البيوع المتعلقة بالترقية العقارية حيث يلزم القانون المرقى وقبل تسليم البناية للمقتنين بالحصول على شهادة المطابقة للبناية والمنصوص عليها في القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 ، وكذا القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها، كما أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يتحملها المتدخلين في الترقية العقارية، وبعد المطابقة يتم التسليم الفعلي للعقار محل الترقية العقارية .

ففي عقد البيع على التصاميم والذي تم إعداده في أول الانجاز فيتم التسليم بموجب محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي تم فيه التعاقد قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرق العقاري.

اما بالنسبة لعقد حفظ الحق فيتم فور انهاءه، وكل تأخر في التسليم الفعلي للعقار يؤدي الى عقوبات تأخير يتحملها المرقى العقاري.

- **الالتزام بإدارة العقار المنجز:** الزم المشرع من خلال القانون 04/11 جميع المرقين العقاريين بالعمل على ادارة وتسيير المشاريع العقارية التي تم انجازها خاصة فيما يتعلق بالمحلات ذات الطابع السكني وذلك بتوفير الامكانيات اللازمة من ادارة واجهزة تسمح بتسيير الاملاك العقارية المقترحة للبيع والقيام بإعلام المكتتبين لهذه السكنات بجميع الاعباء التي تفرض عليهم في الانتفاع بالأجزاء التابعة لهذه الاملاك.

ويتعين على المرقى العقاري اعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح البيانات القانونية والتقنية والمالية وكذا توضيح الاعباء والوجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب، كما يجب عليه توقع وانجاز المحلات الضرورية لإدارة الاملاك ومسكن البواب.

ويلتزم المرقى العقاري ايضا بضمان ادارة الاملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية وخلال هذه الفترة يعمل على تنظيم تحويل هذه الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقتنين او الاشخاص المعينين من طرفهم.

- **التزام المرقى العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار:** من أجل منع المضاربة والاحتيايل وتكافؤ الفرص بين الجميع وبغية اضاء الشفافية على عملية الترقية العقارية فان المشرع الزم المرقى بالإشهار عن مشروعه في الاماكن المخصصة للإشهار والسهر على اعلام حقيقي وكامل وشدد على مصداقية بيانات هذا الاشهار.

حيث تنص المادة 41 من القانون 04/11 بأن يلتزم المرقى بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المخصصة اقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع.

كما أضافت المادة 47 فقرة 4 من نفس القانون بأنه يجب عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال باي شكل من الاشكال حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركاته.

- **الالتزام بالضمان:** إيماننا من المشرع على أهمية الضمان في مجال البناء والترقية العقارية، حرص على توفير حماية قانونية قوية للمباني والمنشآت ضد المخاطر المترتبة على عيوب البناء حتى يبقى البناء سليم ويستطيع الجميع الاستفادة والانتفاع من المباني والمنشآت وتفاذي المخاطر المترتبة عليها، ولقد اكد على مبدأ الضمان حيث يضمن المهندس والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشرة سنوات من تهدم كلي أو جزئي في كل ما شيده من مباني أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئ عن عيب في الأرض و يشمل الضمان ما



يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل أو البناء تسليم نهائيا.

وقد وسع القانون 04/11 في المادة 46 من نطاق المسؤولية ليشمل مكاتب الدراسات والمرقيين العقاريين بالإضافة الى كل المتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقود يبرمها معهم المرقي لمساعدته في الجانب التقني والتنفيذي في عملية الانجاز في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة الأرضية الأساس، كما ألزم المشرع في القانون السالف الذكر بانه زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به في اطار ممارسة مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته فانه يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل انهاءه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص بتسديد الدفعات التي قام بها المكتبون في شكل تسبيقات، إتمام الإشغال، تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

- **حقوق المرقي العقاري:** إن من أهم حقوق المرقي العقاري الحصول على المقابل المالي المتفق عليه في العقد المبرم بينه وبين المكتب، وبالتالي يجب على هذا الأخير دفع التسبيق النقدي في حالة عقد حفظ الحق أو التسديدات في أجل المتفق عليه في حالة عقد البيع على التصاميم

كما يجب على المكتبين في مشروع عقاري احترام بنود نظام الملكية المشتركة.

- **الحصول على المبلغ المالي المتفق عليه:** من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتب وصاحب حفظ الحق تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقهم مقابل المسكن أو بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه وتبقى المسؤولية كاملة اتجاه كل شخص يشغل العقار بمحض ارادته، حيث يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي لا يتجاوز عشرون بالمئة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين، ويودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، كما يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمئة من مبلغ التسبيق المدفوع في حالة طلب صاحب حفظ الحق فسخ العقد في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري، كما يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

- **إبطال العقد:** يمكن للمرقي العقاري طلب فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد اذارين مدة

كل واحد منهما شهر واحد و لم يرد عليهما بعد التبليغ عن طريق محضر قضائي، أما في عقد البيع على التصاميم ففي حالة عدم دفع المكنتب التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق، ويترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اذارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوما، ويبلغ عن طريق محضر قضائي و لم يتم الرد عليهما.