

مرسوم تنفيذي رقم 12-84

يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 3-85 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير

سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 149-2010 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق

28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 40-97 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير

سنة 1997 والمتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري

وتأطيرها، المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 41-97 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير

سنة 1997 والمتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 318-2000 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16

أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد كفاءات تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية

والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات التي يمكن أن تنجر عنها تعديلات أو يترتب

عليها منع من صفة التاجر،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المواد 4 و 21 و 23 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع

الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد

كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين

العقاريين.

الفصل الأول أحكام عامة

المادة 2 : يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر.

المادة 4 : تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الفصل الثاني اعتماد المرقين العقاريين

المادة 5 : يتم تسليم اعتماد المرقى العقاري، وفق الشروط المبينة أدناه، من الوزير المكلف بالسكن، بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية.

المادة 6 : لا يمكن أيا كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية :

1- بالنسبة للشخص الطبيعي :

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل،

- أن يكون من جنسية جزائرية،

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما

نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432

الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه،

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

توضح كيفيات تطبيق هذه المطبة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية،

- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته،

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

يقصد في مفهوم هذا المرسوم، بكفاءة مهنية، 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 المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

2- بالنسبة للشخص المعنوي :

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،

- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد

موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه، بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

المادة 7 : زيادة على الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه، يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال.

ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

المادة 8 : يجب أن يودع طلب الاعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني الأساسي للشخص المعنوي، لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن.

و عندما يكون الملف كاملا، يتم تسليم وصل استلام.

يجب إرفاق الطلب بالوثائق الآتية :

أ) بالنسبة للشخص الطبيعي :

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12،

- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة (3) أشهر،

- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية،

- نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل،

- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب،
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي.

ب) بالنسبة للشخص المعنوي :

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانوناً،

- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي،
- إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

المادة 9 : يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة في المادة 6 أعلاه في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب.

المادة 10 : تخضع طلبات اعتماد المرقى العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ مراسلتها.

المادة 11 : يتم رفض الاعتماد إذا :

- كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة،
- كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية،
- كان التحقيق سلبياً.

المادة 12 : يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام.

وفي هذه الحالة، يمكن صاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض، طعناً كتابياً لدى الوزير المكلف بالسكن من أجل :

- تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه،
 - الحصول على دراسة مكملة.
- ويتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن.

المادة 13 : اعتماد المرقى العقارى شخصى وقابل للإلغاء.

ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله.

المادة 14 : تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في

صلب النص "اللجنة" وتتكون من :

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية،

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية،

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة،

- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن،

- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

المادة 15 : يعين أعضاء لجنة الاعتماد المنصوص عليها أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء

على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها.

المادة 16 : تتولى اللجنة المهام الآتية :

- دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقى العقارى، وإبداء الرأي فيها،

- دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة، يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها،

- دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن، المرقون العقاريون تطبيقاً لأحكام المادة

65 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة

2011 والمذكور أعلاه، وإبداء الرأي في ذلك،

- دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيه.

المادة 17 : عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق

النموذج المحدد بموجب قرار.

وفي هذه الحالة، يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل

التجاري.

المادة 18 : تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيسها في دورة عادية أربع (4) مرات في السنة على الأقل.

وتجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها.

المادة 19 : يحدد رئيس اللجنة جدول أعمال الاجتماعات.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء اللجنة قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع. ويمكن تقليص هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية (8) أيام.

المادة 20 : لا تصح مداوالات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.

وإذا لم يكتمل النصاب، تجتمع اللجنة في الأيام الثمانية (8) الموالية، وتصح مداوالاتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين. وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

المادة 21 : تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين الآتيتين :

- رأي بالموافقة،

- رأي بالرفض معللا.

المادة 22 : تدون مداوالات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل خاص.

ترسل محاضر المداوالات التي يوقعها أعضاء اللجنة إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل ثمانية (8) أيام.

المادة 23 : طبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يتعين على طالب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق الآتية :

- وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك والمسير،

- نسخة من مستخرج السجل التجاري،

- نسخة من رقم التعريف الضريبي،

- نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء،

- نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.

يترتب قانونا على عدم مراعاة هذه الشكليات إلى تطبيق العقوبات التي نصت عليها أحكام المادة 64

من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

الفصل الثالث مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

المادة 24 : تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن. ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل.

المادة 25 : تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

المادة 26 : يحدد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 27 : يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية :

- تعيين المرقى العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء،

- هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير،

- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي يبادر بها المرقى العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو

الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها،

- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.

الفصل الرابع أحكام انتقالية

المادة 28 : بغض النظر عن أحكام المادة 6 أعلاه، يمكن المرتين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس (5) سنوات من النشاط مع إنجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرق عقاري. أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه.

المادة 29 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012.

أحمد أويحيى.