



سُئِلَ سَلْبَةُ الْإِزْقِيْنِ الْيَقْنَ بَرِيْ
الْجَنَابِ الْإِبْرَئِيْلَ

المرقى العقارى ف التشريع الجزائى

تعريفه، مهمه والتزاماته

الطبعة الثانية
(طبعة منقحة)

الدكتور
العربى بومعراف



مؤسسة الكتاب القانونى



ابن النديم للنشر والتوزيع

الفهرس

07.....	تقديم:
11.....	مقدمة:
25.....	الفصل الأول: الإطار القانوني للمرقى العقاري:
28.....	المبحث الأول: ماهية المرقى العقاري:
28.....	الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري من الناحية اللغوية والاصطلاحية:
29.....	أولا: التعريف اللغوي للمرقى العقاري:
29.....	ثانيا: التعريف الاصطلاحي للمرقى العقاري:
30.....	الفرع الثاني: تعريف المرقى العقاري من الناحية الفقهية والقضائية:
31.....	أولا: التعريف الفقهي للمرقى العقاري:
32.....	ثانيا: التعريف القضائي للمرقى العقاري:
32.....	الفرع الثالث: التعريف التشريعي للمرقى العقاري:
33.....	أولا: تعريف المرقى العقاري في التشريع الجزائري:
36.....	ثانيا: تعريف المرقى العقاري في التشريع المقارن:
43.....	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري:
43.....	الفرع الأول: مرحلة الصفة المدنية للمرقى العقاري:
45.....	الفرع الثاني: مرحلة الصفة التجارية للمرقى العقاري:
47.....	المبحث الثالث: أنواع المرقين العقاريين:
47.....	الفرع الأول: المرقى العقاري العام:
48.....	أولا: ديوان الترقية والتسيير العقاري:
52.....	ثانيا: المؤسسة الوطنية للترقية العقارية:
53.....	ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:
55.....	رابعا: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:
58.....	الفرع الثاني: المرقى العقاري الخاص:
60.....	الفرع الثالث: تمييز المرقى العقاري عن غيره من أصحاب المهن المشابهة:
60.....	أولا: تمييز المرقى العقاري عن المقاول:
64.....	ثانيا: تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري:
69.....	الفصل الثاني: التزامات المرقى العقاري في ظل القانون رقم 11-04:
72.....	المبحث الأول: الالتزامات قبلية للمرقى العقاري:
72.....	الفرع الأول: الالتزامات المتعلقة بقانون الترقية العقارية:

72.....	أولاً: إلزامية الحصول على الاعتماد قبل المبادرة بالمشاريع:
81.....	ثانياً: إلزامية القيد في السجل التجاري:
82.....	ثالثاً: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:
86.....	رابعاً: إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:
89.....	خامساً: إلزامية الخضوع لأخلاقيات المهنة:
92.....	سادساً: الالتزام بالاستعانة بخدمات مقاول:
93.....	الفرع الثاني: التزام المرقى العقاري بضرورة مطابقة المشروع مع مخططات التهيئة والتعمير:
94.....	أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
95.....	ثانياً: مخطط شغل الأراضي:
97.....	الفرع الثالث: التزام المرقى بالحصول على الشهادات والرخص الإدارية:
98.....	أولاً: شهادة التعمير:
99.....	ثانياً: رخصة التجزئة:
99.....	ثالثاً: رخصة البناء:
100.....	المبحث الثاني: التزامات المرقى العقاري في مرحلة التعاقد:
101.....	الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق:
102.....	أولاً: الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي:
103.....	ثانياً: الالتزام بالتسليم:
104.....	الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم:
104.....	أولاً: الالتزام بالإعلام:
106.....	ثانياً: التزام المرقى العقاري بنقل الملكية في إطار البيع على التصاميم:
108.....	ثالثاً: التزام المرقى العقاري بالمطابقة:
109.....	رابعاً: الالتزام بالتسليم:
110.....	خامساً: الالتزام بالضمان:
119.....	الخاتمة:
127.....	فهرس الملاحق المستعملة:
137.....	قائمة المصادر والمراجع:
149.....	الفهرس :

الدكتور العربي بومعروف



- متحصل على شهادة دكتوراه في القانون الخاص.
- تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1.
- مهندس دولة في الإعلام الآلي.
- إطار بالبنك الوطني للإسكان (الصندوق الوطني للسكن سابقا).
- أستاذ متعاقد بجامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

هذا الكتاب: يعتبر نشاط الترقية العقارية من بين أهم النشاطات التي أولى لها المشرع الجزائري الاهتمام اللازم ويتضح ذلك من خلال عديد التعديلات التي طرأت على القانون المنظم لهذا النشاط في ظرف زمني قصير.

ففي ظل القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية ومختلف المراسيم والأوامر المنظمة له أعطى المشرع الجزائري اهتماما واضحا لممتن نشاط الترقية العقاري الذي سماه المرقى العقاري منفردا بهذه التسمية عن باقي الدول العربية التي اصطلحت عليه اسم المطور العقاري، أو الباعث وهناك من سماه المنعش العقاري.

وتظهر أهمية المرقى العقاري بالنسبة للمشرع الجزائري من خلاله انفراده بوضع تعريف شامل له، والتركيز على ضبط شروط الالتحاق بهذه المهنة، وتحديد كل الالتزامات المتعلقة به، وهو ما قمنا بتفصيله في هذا الكتاب الذي يعد الكتاب الأول في السلسلة المتخصصة بنشاط الترقية العقارية.

ISBN: 978-9931-599-60-9



9 789931 599609

مؤسسة الكتاب القانوني

مركز المدينة 15 مجرمة متبة رقم 160

الطابق الأرضي بلدية بودواو ولاية بومرداس

خلوي: +213 540 74 80 29

خلوي: +213 796 36 91 10

خلوي: +213 673 48 37 47

Email: mwsstakrhalqan2021@gmail.com

ابن النديم للنشر والتوزيع

51 شارع نهار بلميد قويدر - وهران

ص.ب. 357 السانيا زرياني محمد

تلفاكس: +213 41 25 97 88

خلوي: +213 661 20 76 03

Email: nadimedition.dz@yahoo.com