

جامعة 20 أوت 1955 – سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الجزاءات المترتبة عن مخالفة المرفقي العقاري لالتزاماته

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الأعمال

تحت إشراف:

د. عليمه بوصلاح

من تقديم الطالبين:

• سمير شلية

• سمير مخبي

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيساً	أستاذة محاضرة قسم أ	كريمة حاجي
مشرفاً ومقرراً	أستاذة محاضرة قسم ب	عليمه بوصلاح
مناقشاً	أستاذة محاضرة قسم أ	إيمان شعابنة

دورة جوان 2026

الشكر

نشكر الله العلي القدير و نحمده على توفيقه بإتمام هذه المذكرة، فإن أخطأنا فمن أنفسنا و إن أصبنا فمن الله وحده، و ما توفيقنا إلا من الله تعالى.

و إعترافا منا لأهل الفضل وتعبيرا عن إمتناننا نتقدم بالشكر و التقدير إلى أستاذتنا الدكتورة القديرة عليمه بوصلح التي قبلت الإشراف على هذه المذكرة و صبرت علينا و أنارت لنا طريق البحث العلمي و التي لم تذخر أي جهد في إرشادنا و تقديم النصائح.

لأستاذتنا القديرتين الدكتورة كريمة حاجي و الدكتورة إيمان شعابنة اللتين بالرغم من انشغالاتهم قبلوا مناقشة هذه المذكرة، وتصويبها و إثرائها، فجزاهم الله عنا كل خير.

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهود في سبيل تعليمنا و مساعدتنا على اكتساب العلم والمعرفة.

الإهداء

إلى أمي الغالية التي أنارت طريقي في الحياة وتمنت لي كل خير

إلى أبي سندي وقوتي في الحياة ومصدر طموحي ونجاحي

إلى زوجتي العزيزة دعمي وشريكي في الحياة ودفعي إلى النجاح

إلى أبنائي الأعزاء أعز ما أملك في هذه الدنيا حفظهم الله

إلى كل إخوتي وأخواتي الأعزاء حفظهم الله

إلى كل من ساعدني سواءاً من قريب أو بعيد في إعداد هذه المذكرة

سمير مخبي

الإهداء

أهدي تخرجي هذا إلى والدي الذي لم يشاهدني وأنا أتوج على هذه المنصة، فكم كنت أتمنى أن تكون بجانبني في هذه اللحظة الجميلة من حياتي، رحمك الله و أنار قبرك يا أغلى سند و أغلى أب رحل عن الدنيا.

إلى أمي الغالية التي كان لها كل الفضل للوصول إلى هذه النقطة في حياتي، حفظك الله لنا و أطال في عمرك.

إخوتي و أخواتي الذين ساعدوني في شؤوني حياتي.

زوجتي الكريمة و أبنائي الأعزاء الذين صبروا علي.

إلى روح أختي المرحومة سمية.

كل صديق وزميل و قريب مخلص عرفته في حياتي.

كل معلم علمني حرفا في سلسلة تعليمي.

وإلى كل من وسع قلبي و لم تسع لهم هذه الورقة.

سمير شلية

قائمة المختصرات :

ق . م . ج : القانون المدني الجزائري.

ق . م . ف : القانون المدني الفرنسي.

ق . ع . ج : قانون العقوبات الجزائري.

ق . إ . م . إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ج . ر : الجريدة الرسمية .

س : السنة.

ص : الصفحة.

ط : الطبعة.

د . ط : دون طبعة.

ج : الجزء.

د . د . ن : دون دار النشر

مقدمة

يُعدّ نشاط الترقية العقارية من أهم النشاطات الحيوية التي تلعب دوراً أساسياً في التنمية العمرانية والاقتصادية، لاسيما في ظل تزايد الطلب على السكن وارتباطه المباشر بالاستقرار الاجتماعي، ويعد المرقى العقاري الفاعل الأساسي في هذا المجال، باعتباره المسؤول عن إنجاز المشاريع السكنية وتسليمها وفقاً لما تم الاتفاق عليه مع المكتبين، في إطار قانوني ينظم العلاقة التعاقدية بين الطرفين ويحدد التزامات كل منهما، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى تنظيمها بموجب القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹.

غير أن الواقع العملي أثبت أن تنفيذ هذه الإلتزامات لا يكون دائماً على الوجه المطلوب، إذ قد يصدر عن المرقى العقاري إخلال يتمثل في التأخير في الإنجاز أو عدم المطابقة للمواصفات أو حتى عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي للمشروع، وهو ما يؤدي إلى الإضرار بالمكتبين، الأمر الذي استوجب تدخل المشرع لوضع قواعد قانونية تحدد مسؤولية المرقى العقاري وتقرر الجزاءات المترتبة عن إخلاله بالتزاماته.

وتكتسي دراسة موضوع جزاءات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته أهمية بالغة من الناحية العلمية التي تتجلى في دراسة مدى كفاية الجزاءات القانونية في معالجة النزاعات المستجدة بين المرقين العقاريين و المتعاقدين الآخرين وتوفير الحماية اللازمة للمكتبين، وأهمية عملية تتمثل في كثرة النزاعات بين المرقين العقاريين والمكتبين بسبب إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية ودور الجزاءات المفروضة في ضمان احترام المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية والقانونية خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع العقاري وما توفره من تعزيز الحماية القانونية للمكتبين.

يرجع سبب اختيارنا لموضوع جزاءات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته إلى مجموعة من الدوافع والاعتبارات المتنوعة، التي تتوزع بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية.

¹ القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 17 / 02 / 2011 يحدد القواعد التي تنظم بنشاط الترقية العقارية، ج ، ر العدد 14 الصادرة في 06 / 03 / 2011 .

تتمثل الأسباب الذاتية في:

- الرغبة الشخصية في التعمق في مجال الترقية العقارية لما له من ارتباط مباشر بالواقع الاجتماعي.

- السعي إلى توسيع المعارف القانونية واكتساب رصيد علمي في مجال نشاط الترقية العقارية.

أما فيما يخص الأسباب الموضوعية فتتمثل في:

- أهمية الموضوع من الناحية الواقعية، باعتباره يعالج موضوعا حساسا يهم شريحة واسعة من المجتمع.

- إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بالترقية العقارية والمساهمة في توضيح مختلف الجوانب القانونية المرتبطة بالموضوع.

وترمي الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف العلمية والعملية التي يمكن إجمالها فيما يلي:

- تحديد مختلف صور إخلال المرقى العقاري بالتزاماته القانونية والتعاقدية التي قد تنشأ أثناء إنجاز المشاريع العقارية أو تسليمها.

- تحديد طبيعة المسؤولية العشرية الخاصة للمرقى العقاري بعد تسليم المشروع.

- إبراز الجزاءات القانونية المترتبة على إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، سواء كانت جزاءات مدنية أو إدارية أو جزائية.

- تحليل مدى فعالية الآليات القانونية المقررة لحماية المستفيدين من مشاريع الترقية العقارية في مواجهة إخلالات المرقى العقاري.

- توضيح حدود مسؤولية المرقى العقاري في مختلف مراحل تنفيذ المشروع من الدراسة إلى التسليم النهائي.

وتعددت الدراسات المتخصصة ذات الصلة بموضوع البحث، نذكر من بينها، أطروحة الدكتوراه للباحثة سهام مسكر بعنوان التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة

دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة قسنطينة الإخوة منتوري، 2015-2016، والتي تطرقت لمختلف الإلتزامات القانونية الواقعة على عاتق المرقى العقاري في مرحلة بيع السكنات الترقية، مع بيان الأساس القانوني لهذه الإلتزامات و جزاءات الإخلال بها في مواجهة المقتني، وقد وضحت الإطار القانوني المنظم للإلتزامات المرقى العقاري، إلا أنها ركزت أساسا على الإلتزامات الناشئة عن عقد البيع، ولم تتطرق إلى الجزاءات المترتبة عن مخالفة المرقى العقاري للإلتزاماته بصورة شاملة، سواء كانت جزاءات مدنية أو إدارية أو جزائية.

وكذلك أطروحة الباحثة عقيلة نوي بعنوان التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2017-2018، والتي تطرقت للمسؤولية القانونية للمرقى العقاري، من خلال دراسة الأساس القانوني للإلتزاماته، وصور المسؤولية المترتبة عن الإخلال بها، والضمانات التي قررها المشرع الجزائري لحماية المقتني، دون أن تتطرق لمختلف الجزاءات المترتبة عن مخالفة المرقى العقاري للإلتزاماته.

على الرغم من أهمية الموضوع وما يتيح من فرص للبحث والتحليل، إلا أن إنجاز هذه الدراسة لم يخل من بعض الصعوبات المنهجية والعلمية التي واجهتنا أثناء جمع المادة العلمية ومعالجتها، ومن أهمها ما يلي:

- كثرة التعديلات التي عرفها نشاط الترقية العقارية وتطور النصوص المنظمة له، الأمر الذي تطلب الحرص على تتبع الأحكام القانونية السارية وتحديد مجال تطبيقها.

ونظراً لما يترتب على إخلال المرقى العقاري بالإلتزاماته من آثار تمس حقوق المستفيدين وتؤثر على استقرار المعاملات العقارية، فقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الجزاءات القانونية من أجل إلزام المرقى العقاري على إحترام الإلتزاماته ورذع كل إخلال بها وبناء عليه يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

ما مدى فعالية الجزاءات المقررة على المرقى العقارى في حالة إخلاله بالتزاماته في تحقيق الحماية اللازمة للمتعاقدین معه من جهة وضمان المحافظة على استقرار المعاملات العقارية من جهة أخرى؟

ومن أجل الإجابة عن الإشكالية السابقة فقد تم الاعتماد أساساً على المنهج الوصفي لعرض الإطار القانوني المنظم لهذا المجال وإبراز مختلف صور الإخلال بالتزامات العقدية والقانونية للمرقى العقارى، كما تم توظيف المنهج التحليلي من خلال دراسة وتحليل مختلف النصوص القانونية التي تنظم الجزاءات المترتبة عن إخلال المرقى العقارى بالتزاماته، كما تم الإعتماد على المنهج المقارن كلما استدعت الحاجة لذلك.

ولإحاطة بكل جوانب موضوع الجزاءات المترتبة عن مخالفة المرقى العقارى بالتزاماته فقد تم تقسيم البحث إلى فصلين رئيسيين، حيث خصص الفصل الأول لدراسة الجزاءات المدنية المترتبة عن إخلال المرقى العقارى بالتزاماته، أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة الجزاءات الإدارية والجزائية المترتبة عن إخلال المرقى العقارى بالتزاماته.

الفصل الأول

الجزاءات المدنية المترتبة عن إخلال المرقى
العقارى بالتزاماته

يعد المرقى العقارى محور العملية الترقية فهو ملزم بإنجاز المشروع وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها، وتسليمه في الآجال المحددة، وضمان سلامته وخلوه من العيوب التي قد تنقص من قيمته أو تمنع الإنتفاع به، حيث عمد المشرع الجزائري من خلال القانون 04 / 11 السابق الذكر والنصوص التنظيمية المكملة له، إلى تنظيم إلتزامات المرقى العقارى المهنية والعقدية، حيث ساهم تنظيمها في تحديد مسؤوليته المدنية بدقة سواء المهنية منها أثناء فترة الإنجاز، أو الضمانات بعد التسليم و كذلك المسؤولية العشرية وهي مسؤولية خاصة مستحدثة تقوم بعد إتمام الأشغال والتسليم النهائي للمشروع العقارى، حيث يترتب على قيام مسؤولية المرقى العقارى جزاءات مدنية تهدف إلى جبر الضرر اللاحق بالمقتني، من خلال التنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض، ويعفى منها في حالة إثباته أن الضرر الحاصل كان بسبب أجنبي، والمرقى العقارى هو المسؤول عن المشروع أثناء إنجازه أي قبل تسليمه وعليه سنتطرق إلى المسؤولية المدنية قبل تسليم المشروع (المبحث الأول) والمسؤولية المدنية بعد تسليم المشروع (المبحث الثاني)

المبحث الأول: المسؤولية المدنية للمرقى العقاري قبل تسليم المشروع.

المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير بجبر هذا الضرر عن طريق تعويض يقدمه للمضرور، ويكون هذا التعويض الذي يتحمله المسؤول ناتجا عن إخلاله بالتزام سابق رتبه العقد أو القانون¹.

وعليه سنتطرق إلى أنواع المسؤولية المدنية للمرقى العقاري طبقا للقواعد العامة (المطلب الأول) والجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أنواع المسؤولية المدنية للمرقى العقاري طبقا للقواعد العامة.

تنقسم المسؤولية المدنية إلى مسؤولية عقدية ومسؤولية تقصيرية، كل منهما ينتج عن الإخلال بالتزام معين، فالمسؤولية العقدية هي نتيجة الإخلال بالتزام عقدي سابق ورد في العقد في حين أن المسؤولية التقصيرية هي نتيجة الإخلال بالتزام قانوني ورد سابقا.

ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى المسؤولية العقدية للمرقى العقاري (الفرع الأول) و المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المسؤولية العقدية للمرقى العقاري.

في إطار نشاط الترقية العقارية يبرم المرقى العقاري عدة عقود مع عدة أشخاص مثل عقد بيع مبنى أو عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم وقد نصت عليهم المواد 26 و 27 و 28 من القانون 04/11 السابق الذكر على التوالي وللمرقى العقاري التزامات عقدية ومخالفتها يؤدي الى قيام مسؤولية العقدية، ولقيام هذه الأخيرة يجب أن تتوافر ثلاثة أركان وهي: الخطأ، الضرر وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

¹ عقيلة نوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بـودواو، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2017/ 2018، ص 231.

أولاً - الخطأ العقدي.

الخطأ العقدي هو إخلال المتعاقد بتنفيذ التزاماته، كلياً أو جزئياً أو بصورة معيبة أو متأخرة، ويُحدد وفقاً لشروط العقد والنصوص القانونية المكملّة لإرادة الطرفين¹. ويتحقق الخطأ العقدي إذا كان عدم تنفيذ الالتزام راجعاً إلى غش المدين أو خطئه، أما إذا كان سببه قوة قاهرة أو سبباً أجنبياً لا يد له فيه انتفت مسؤوليته العقدية.²

و لتوضيح ذلك نتطرق إلى تعريف الخطأ العقدي (أ) و صور الخطأ العقدي (ب)

أ - تعريف الخطأ العقدي.

الخطأ العقدي هو الركن الأول الذي يجب أن يتحقق لقيام المسؤولية العقدية، وهو عدم وفاء المدين بالتزامه الناشئ من العقد، فالمدين قد التزم بالعقد، فينبغي عليه تنفيذ التزامه التعاقدى على أكمل وجه وبحسن نية³.

ويتحقق الخطأ العقدي سواء كان عمداً أو عن إهمال وسواء كان عن حسن النية أو سوءها⁴، ويعتبر إلتزام المرقى العقاري إلتزام بتحقيق نتيجة تتمثل في إنجاز المشروع وتسليمه وفق الشروط المتفق عليها، وليس مجرد بذل عناية أو جهد، لذلك يكفي إثبات عدم تحقق النتيجة المتفق عليها لقيام مسؤوليته العقدية، ولا يقبل منه التمسك بأنه بذل العناية اللازمة أو استنفذ جهوده لتنفيذ التزامه ما دامت الغاية المتفق عليها لم تتحقق. وقد أكدت محكمة النقض المصرية هذا المبدأ بقولها إن إثبات إخلال المدين بالتزامه بتحقيق نتيجة يعد كافياً لإثبات الخطأ الموجب للمسؤولية، ومن ثم لا يجوز للمرقى العقاري نفي مسؤوليته بمجرد إثبات بذل العناية اللازمة⁵.

¹ أنور طلبة، المسؤولية العقدية، ج1، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2005، ص78.

² إدريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، د، ط، قصر الكتاب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 144

³ إدريس فاضلي، المرجع نفسه، ص 144.

⁴ حسن خنتوش الحساوي، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)، د، ط، مكتبة دار الثقافة للنشر

والتوزيع، عمان، 1999، ص 103 .

⁵ قرار محكمة النقض المصرية في 28/12/1967، س18، ص2916 نقلا عن محمد كمال عبد العزيز، التقنين المدني الجديد معلقا على نصوصه بأراء الفقهاء وأحكام محكمة النقض حتى عام 1970، ط1، د د ن ، 1970، ص191.

ب- صور الإخلال العقدي.

تتعدد صور الأخطاء العقدية التي يرتكبها المرقى العقاري باختلاف العقود التي يبرمها بصرف النظر عن صفته فيها فقد يكون المرقى العقاري صاحب المشروع في عقد المقاول المبرم بينه وبين المقاول وقد يكون هو نفسه المقاول كما قد يتخذ المرقى العقاري صفة البائع¹.

1. الإخلال العقدي للمرقى العقاري صاحب المشروع.

تقوم المسؤولية العقدية للمرقى العقاري صاحب المشروع عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية الملقاة على عاتقه، ويقصد بهذه الأخيرة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ التزامه التعاقدى أو التأخير في تنفيذه سواء كان متعمداً أو سهواً ويستوي في ذلك أن يكون التنفيذ كلياً أو جزئياً أو متأخراً أو معيباً².

وتقوم مسؤولية المرقى العقاري صاحب المشروع متى ثبت عدم تنفيذه للأعمال اللازمة لتنفيذ المشروع العقاري (1-1) و عدم دفع الأجر المستحق عن كل مرحلة يمر بها المشروع العقاري (1-2).

1-1 عدم تنفيذ المرقى العقاري للأعمال اللازمة الخاصة بالمشروع العقاري.

يتعين على المرقى العقاري اتخاذ جميع التدابير القانونية والإدارية والتقنية والمالية اللازمة لإنجاز المشروع³، وتقوم مسؤوليته العقدية إذا أتى بسلوك من شأنه عرقلة تنفيذ الأشغال. ويتجلى ذلك في عدم توفير الرخص والوثائق الإدارية، أو التصاميم والبيانات التقنية، أو مواد البناء والموارد المالية الضرورية، فضلاً عن عدم إعلام المتدخلين بالصعوبات المحتملة أو إدخال تعديلات تعيق

¹ منير زيانى، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2024/2025، ص 23.

² صافية أولاد رايح، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 11، عدد 02، 2024، ص 276.

³ نجية بوراس، التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 04، عدد 03، 2017، ص 71.

إنجاز المشروع. ومن ثم، فإن كل تقصير من جانبه يؤدي إلى تعطيل الأشغال أو التأخر في إنجازها يرتب مسؤوليته العقدية¹.

1-2 عدم دفع الأجور المستحقة عن كل مرحلة يمر بها المشروع العقاري.

المرقى العقاري ملزم بتسديد أجور المقاولين وتسوية الفواتير المقدمة من قبل المقاولين ومكاتب الدراسات والتي تمثل مختلف مصاريف إنجاز المشروع وإلا قامت مسؤوليته المدنية المهنية² ويتم ضبط تسديد الأجر المستحق حسب تقدم أشغال الإنجاز وفقاً للحدود المنصوص عليها في المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 431/13³، وتكون عملية الدفع مجزأة عبر مراحل حسب تقدم الأشغال حيث تعتبر هذه التجزئة ضماناً للمرقى العقاري لتمويل مشروعه والوفاء بمستحقات المقاولين المتدخلين في عملية الإنجاز⁴.

2- الإخلال العقدي للمرقى العقاري المقاول.

في أغلب الحالات قد يكون المرقى العقاري هو نفسه المقاول، ويتحقق ذلك في حالة عدم حيابة المشروع أهمية كبيرة أو أن المرقى العقاري لم يستعن بخدمات مقاول في إنجاز المشروع العقاري، وإذا ثبت أن المرقى العقاري أخل بالتزاماته كمقاول تقوم مسؤوليته العقدية، والتي تنور في حال ثبوت عدم بذله العناية اللازمة لإنجازه المشروع، أو ثبوت عدم تنفيذه أشغال إنجاز المشروع العقاري خلال الآجال المتفق عليها⁵.

¹ عقيلة نوى، المرجع السابق، ص 239، 240.

² عقيلة نوى، المرجع نفسه، ص 240.

³ المرسوم التنفيذي 431/13، المؤرخ في 18 / 12 / 2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج، ر، العدد 66 الصادرة في 25 / 12 / 2013.

⁴ نجية بوراس، المرجع السابق، ص 79.

⁵ منير زيانى، المرجع السابق، ص 26.

2-1 المسؤولية المترتبة عن عدم بذل المرقى العقاري المقاول العناية اللازمة لإنجاز المشروع العقاري.

يلتزم المقاول بتوفير المواد والآلات والمعدات اللازمة لإنجاز المشروع والمحافظة عليها مع ضمان جودتها وصلاحياتها للاستعمال¹. وتقوم مسؤوليته العقدية إذا أخل بهذه الالتزامات أو قصر في اتخاذ التدابير اللازمة لحفظ المواد من التلف، باعتبار أن التزامه في مقولة البناء هو التزام بتحقيق نتيجة تتمثل في تسليم بناء سليم وخالٍ من العيوب².

2-2 المسؤولية المترتبة عن عدم تنفيذ المرقى العقاري المقاول أشغال إنجاز المشروع.

يلتزم المقاول بإنجاز المشروع العقاري وفق أحكام العقد والتشريعات المنظمة للبناء وأصول المهنة، ويترتب على إخلاله بهذا الالتزام قيام مسؤوليته العقدية. كما تقوم هذه المسؤولية عند عدم احترام آجال التسليم المتفق عليها أو عند تسليم البناء على نحو لا يطابق المواصفات والشروط المحددة في العقد³.

3- الإخلال العقدي للمرقى العقاري البائع.

في هذه الحالة يقوم المرقى العقاري ببيع البنايات التي شيدها، وعليه تقع على عاتق المرقى العقاري البائع، التزامات يترتب على الإخلال بها قيام المسؤولية العقدية⁴، حيث يلتزم بإنجاز المشروع العقاري (1.3) ويقع عليه الإلتزام باكتتاب ضمان مسبق والتأمين من المسؤولية المدنية (2.3).

3-1 الإلتزام بإنجاز المشروع:

تقع على المرقى العقاري في إطار صيغة بيع العقار بناء على التصاميم، مسؤولية التنسيق بين جميع العمليات التي ترتبط بالدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع

¹ مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2014 / 2015، ص 248.

² عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 241.

³ عقيلة نوي، المرجع نفسه، ص 242.

⁴ منير زيان، المرجع السابق، ص 27.

العقاري¹، لذا يجب عليه أن ينجز بناء مطابق لبنود العقد (1.1.3) وعدم تلقي أي مبلغ خارج العقد (2.1.3)

1.1.3 - الإلتزام بمطابقة البناء لبنود العقد.

يلتزم المرقى العقاري بإنجاز البناء وفق المواصفات والشروط المتفق عليها في العقد، وفقا لما يخضع له نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء من قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانونا، وأن يتماشى البناء مع ميزات الموقع ونمط عيش السكان من الناحية الاجتماعية والثقافية².

2.1.3 - عدم قبض أي مبلغ خارج العقد المبرم.

يلتزم المرقى العقاري بعدم تلقي أي مبالغ مالية من المقتنين خارج العقد، ولا يقبض إلا الدفعات التي يدفعونها حسب تقدم الأشغال³، فإذا قبض أو طالب المقتنين بأي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سندات تجارية خارج البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين يعتبر مخلا بالتزامه العقدي⁴.

2-3 الإلتزام باكتتاب ضمان مسبق والتأمين من المسؤولية المدنية.

يلتزم المرقى العقاري بالاكتتاب في ضمان مسبق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والتأمين على مسؤوليته المدنية لفائدة المكتتبين، مع إلزام المتدخلين في عملية البناء بالحصول على الضمانات والتأمينات القانونية اللازمة⁵. ويهدف هذا النظام إلى حماية المكتتبين وضمان إتمام المشاريع العقارية في حالات إفلاس المرقى العقاري أو سحب اعتماده أو إخلاله بالتزاماته القانونية، كما تمتد الاستفادة من هذه الضمانات إلى المالكين المتوالين للبناء⁶.

¹ منير زياني، المرجع السابق، ص 27، 28.

² منير زياني، المرجع نفسه، ص 28.

³ عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 243.

⁴ المادة 42 من قانون 11/04 السابق الذكر.

⁵ عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 244.

⁶ منير زياني، المرجع السابق، ص 29، 30.

ثانياً: الضرر والعلاقة السببية

الضرر والعلاقة السببية ركنان أساسيان من أركان المسؤولية المدنية، إذ لا يكفي وقوع الخطأ أو الفعل الضار بل يجب أن يكون الفعل هو السبب المباشر و الموجب لحدوث هذا الضرر تحديداً.

أ- الضرر.

يعد الضرر ركناً أساسياً لقيام المسؤولية العقدية للمدين، إذ لا يكفي مجرد ثبوت إخلاله بالتزاماته التعاقدية، بل يجب أن يترتب عن هذا الإخلال ضرر يصيب الدائن من العقد. فالغاية من المسؤولية العقدية هي جبر الضرر الناتج عن عدم تنفيذ الالتزام أو التأخر في تنفيذه أو تنفيذه بصورة معيبة، لذلك تنتفي المسؤولية متى انتفى الضرر ولو ثبت الخطأ العقدي¹.

ويقصد بالضرر في مجال الترقية العقارية كل أذى يصيب المكتب أو المشتري نتيجة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته العقدية، ومن صور الضرر الخسائر المالية التي يتحملها المكتب بسبب تأخر تسليم السكن أو عدم مطابقته للمواصفات المتفق عليها، أو بسبب ظهور عيوب في البناء تستوجب تكاليف إضافية لإصلاحها².

ويشترط في الضرر الموجب للتعويض أن يكون محققاً، أي وقع فعلاً أو كان وقوعه مستقبلاً مؤكداً، وأن يكون مباشراً ناتجاً عن إخلال المرقى العقاري بالتزامه التعاقدية. كما يجب أن يكون الضرر شخصياً، بحيث يصيب المضرور ذاته، وأن تكون له مصلحة مشروعة في المطالبة بالتعويض عنه³.

¹ العربي بلحاج، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، الكتاب الثاني، ط1، ابن نديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024، ص156.

² صافية أولد رايح، المرجع السابق، ص277.

³ أنور طلبية، المرجع السابق، ص94، 95.

ب- العلاقة السببية.

تعد العلاقة بين الخطأ والضرر هي الركن الثالث في المسؤولية المدنية عموماً، فلا يكفي أن يقع خطأ من المدين، وأن يلحق ضرر بالدائن حتى تقوم المسؤولية العقدية، بل لابد أن يكون هذا الخطأ هو السبب في هذا الضرر¹.

تقوم العلاقة السببية بين الخطأ والضرر في المسؤولية العقدية بحيث لا يلزم الدائن بإثباتها ويقع عبء نفي هذه العلاقة على المدين الذي لا يعفى من المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة أو خطأ الدائن أو الغير، وفي مجال الترقية العقارية تُفترض مسؤولية المرقى العقاري عن أي إخلال مرتبط بالمشروع. غير أنه يمكنه دفع المسؤولية بإثبات خطأ المتدخلين في الإنجاز مثل المقاول منفذ عملية الإنجاز أو المهندس المصمم أو المكلف بالرقابة على المشروع أو انتفاء السببية المباشرة بين خطئه والضرر².

الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري.

تنجم المسؤولية التقصيرية عن أحد الأخطاء للمرقى العقاري التي يرتكبها أثناء ممارسة مهنته، سواء كان الخطأ شخصي أو غير شخصي، وعليه سنتناول الخطأ التقصيري الشخصي للمرقى العقاري (أولاً) ثم الخطأ التقصيري غير الشخصي للمرقى العقاري (ثانياً).

أولاً: الخطأ التقصيري الشخصي للمرقى العقاري.

الخطأ الشخصي للمرقى العقاري هو كل إنحراف متعمد أو إهمال يرتكبه المرقى بتنفيذاً لالتزاماته، مما يترتب عليه ضرر مادي أو معنوي للمكتب أو المقتني في إطار نشاط الترقية العقارية ويلزم القانون المرقى بالتعويض، حيث يعتبر ملزماً بتحقيق النتيجة المتفق عليها، وللخطأ التقصيري الشخصي أركان وعدة صور.

¹ العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 177.

² سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة قسنطينة الإخوة منتوري، 2016/2015، ص 387.

أ- أركان الخطأ التقصيري الشخصي للمرقى العقاري.

للخطأ الشخصي التقصيري ركنين أو عنصرين يشكلانه ويتمثلان في الركن المادي والركن المعنوي نتطرق أولاً إلى دراسة الركن المادي (1) ثم نذهب إلى الركن المعنوي (2)، بالإضافة إلى ذلك سنتطرق إلى صور أخرى للأخطاء التقصيرية للمرقى العقاري (3)

1- الركن المادي.

يقصد به انحراف الشخص في سلوكه عن سلوك الرجل العادي إذا كان في ظروف خارجية أحيطت به مع استبعاد الظروف الداخلية والذاتية والنفسية للشخص ويؤخذ في الحسبان ظرفي الزمان والمكان ويكون تقدير هذا السلوك تقديراً مجرداً بعيداً عن إرادة المسؤول¹.

ويعتبر هذا الخطأ انحرافاً عن السلوك أو عدم التزام بقاعدة قانونية ويكفي هنا إثبات وجود خطأ مدني حتى تقوم المسؤولية دون البحث عن داخلية ونفسية الفاعل لأنه يقتضي تعويض المتضرر دون النظر لسلوك الفاعل حماية للمتضرر، لكن بالرجوع لنص المادة 124 و125 من ق. م. ج. فإن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية التقليدية حيث تشترط وجود عنصر التعدي الذي يكون إخلالاً بواجب أو قاعدة قانونية سواء عن قصد أو إهمال أو تقصير².

2- الركن المعنوي.

إن التعدي يعتبر غير كافي ليقع الضرر، فهو كذلك مرهون بإدراك المرقى العقاري، فلا تقوم مسؤولية دون تمييز كالمجنون والمعتوه مثلاً فلا ينسب لهم خطأ، ولكن تفسر أن عنصر الإدراك في الخطأ والتعدي لا يعتبر خطأ بدونه فالشخص المعنوي يعتبر مسؤول مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه الضارة بالغير ومسؤول عن الأخطاء المرتكبة من طرف عضو الإدارة لأن إرادة هذا الأخير تعتبر إرادة الشخص المعنوي والمدرك لأعماله³.

¹ مصطفى بوبكر، المسؤولية التقصيرية بين الخطأ والضرر في القانون المدني الجزائري، الطبعة 1، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2015، ص 55.

² سهام مسكر، المرجع السابق، ص 371.

³ راضية خشعي، مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/ 2017، ص 26.

ب- صور الخطأ التقصيري الشخصي.

إن المرقى العقاري عندما يخل بأحد التزاماته والمنصوص عليها في القانون 04/11 السابق الذكر، يجعله يخطئ ويضر بالغير أو المكتتب في إطار المسؤولية التقصيرية، فمن خلال عدم التزام المرقى العقاري بالتزاماته تنشأ صور للخطأ التقصيري الشخصي وهي الإخلال بشروط الالتحاق بالمهنة (1) وأيضا الإخلال بمسؤولية التنسيق في مختلف العمليات (2)، إضافة إلى صور تقصيرية أخرى (3).

1- الإخلال بشروط الانضمام للمهنة.

إن المشرع الجزائري من خلال استحداثه للقانون 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية السابق الذكر إضافة إلى المرسوم التنفيذي 84/12 المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم، حيث بموجبها المشرع صاغ مجموعة من الشروط الواجب توافرها في كل مرقى عقاري، ويترتب على خرق أحكام تلك القوانين والأنظمة مسؤوليته المدنية ومن أهم هذه الشروط الواجب مراعاتها للالتحاق بمهنة المرقى العقاري الحصول على المسبق على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، فعدم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والعمل في الترقية العقارية دون الحصول على الاعتماد المسبق من اللجنة المختصة يعتبر خطأ تقوم عليه المسؤولية المدنية للمرقى العقاري¹.

2- الإخلال بمسؤولية التنسيق في جميع العمليات.

حسب المشرع الجزائري أن للمرقى العقاري المسؤولية في تنسيق جميع العمليات المتعلقة بالدراسات وتعبئة التمويل، إضافة إلى تنفيذ أشغال المشروع العقاري وتسييره، حيث تنقرر المسؤولية المدنية عند الإخلال بالتنسيق في مختلف العمليات، وهناك عدة حالات لإخلال التنسيق في العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل سواء إخلاله بالتنسيق في تنفيذ مشروعه أو تسييره ومنها².

سنتناول في دراسة الإخلال بمسؤولية التنسيق عدة عناصر وهي إخلال المرقى بالتنسيق في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل (1.2) وإخلال المرقى العقاري بقواعد التنفيذ المحكم للمشروع (2.2).

¹ منير زيان، المرجع السابق، ص 37.

² راضية خشعي، المرجع السابق، ص 34، 35.

1.2- إخلال المرقى العقاري بالتنسيق في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل.

ويتخذ إخلال المرقى العقاري بالتنسيق في مختلف العمليات والتي تكون في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل عدة صور منها ¹ إخلال التنسيق أمام الهيئات المختصة للحصول على الرخص والشهادات وإخلاله بمستلزمات تعبئة المشروع، فلا بد من تمويل المشروع وأيضاً لا بد من الحصول على الرخص، كرخصة البناء حيث أنه في حالة غياب هذه الأخيرة يعرض المرقى العقاري للمسؤولية المدنية والمهنية ، ويمس بتنظيم عملية الترقية العقارية ، وأيضاً التنسيق من أجل الاستفادة من التخفيضات والتنازل عن الأراضي.

2.2- إخلال المرقى العقاري بقواعد التنفيذ المحكم للمشروع.

يقع عبء مسؤولية المرقى العقاري في تنسيق جميع العمليات التي تكون في إطار تنفيذ وإنجاز أشغال المشروع العقاري ، ويكون هنا الإخلال بتنسيق أشغال إنجاز المشروع وذلك يثبت عند عدم احترام المرقى العقاري للقواعد القانونية التي تنظم الترقية العقارية خصوصاً ما تعلق بعدم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، وهذا ما يستدعي مسؤوليته المدنية².

3- صور أخرى للأخطاء التقصيرية للمرقى العقاري.

هناك أخطاء أخرى للمرقى العقاري تقوم عليها مسؤوليته المدنية ولتوضيحها سنتطرق إلى تفويت الفرصة بضمان الإعلام عن المشروع (1.3) والإدلاء ببيانات ومعلومات خاطئة (2.3) وعدم إبرام الإتفاقيات المنصوص عليها قانوناً (3.3) وعدم احترام المرقى العقاري للنماذج القانونية والشكلية الرسمية (4.3) وعدم قيام المرقى العقاري بمتابعة ومراقبة الورشة (5.3).

1.3 تفويت الفرصة بضمان الإعلام عن المشروع.

يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام لمشروعه العقاري قبل أي عرض للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة³، مستخدماً وسائل الإعلام المرئي بوضوح على مستوى

¹ راضية خشعي، المرجع السابق، ص 35.

² منير زيان، المرجع السابق، ص 40، 41.

³ المادة 41 من القانون 04/11 السابق الذكر.

مقر المرقى العقاري وفي موقع الإنشاء،¹ ويجب على المرقى العقاري عدم استعمال الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية أو ثقة المقتني والحفاظ على إعلام نزيه وكامل، والإخلال بهذا الالتزام يترتب المسؤولية المدنية للمرقى².

2.3- الإدلاء ببيانات ومعلومات خاطئة.

يجب على المرقى العقاري التأكد من صحة البيانات الموجودة في الوثائق والقرارات والعقود المهنية لمتطلبات نشاط الترقية العقارية قصد توطيد علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين³ ومنه فعلى المرقى العقاري عدم استغلال نية وثقة المكتتبين ، وفي حالة ثبوت هذا الإخلال من طرف المرقى العقاري تقوم مسؤوليته المدنية⁴.

3.3- عدم إبرام الإتفاقيات المنصوص عليها قانونا.

يجب على المرقى العقاري الالتزام بإبرام إتفاقية مع الصندوق الوطني للسكن ، وكل مشروع يكون على حدى ، حيث أن الإتفاقية تحدد كيفية إدراج ملفات المستفيدين، وتبليغ مقررات المنح وطلبات الدفع ، إضافة إلى تسديد إعانات الدولة الواردة بها ، وعليه فالإخلال أو الإنحراف عن هذا الالتزام يؤدي إلى قيام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري⁵.

4.3 عدم احترام المرقى العقاري للنماذج القانونية والشكلية الرسمية.

لا بد للمرقى العقاري من إبرام معاملاته وعقوده في الشكل الرسمي وفق النماذج القانونية المحددة لذلك ، كما يجب أن تخضع هذه المعاملات والعقود للشكلية المعتمدة قانونا والخاصة بالتسجيل والإشهار ، والإخلال بذلك ينتج عنه المسؤولية المدنية للمرقى العقاري⁶.

¹ المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتضمن دفتر الشروط المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

² المادة 47 الفقرة 04 من القانون 04/11 السابق الذكر.

³ المادة 47 الفقرة 05 من نفس القانون.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 السابق الذكر.

⁵ المادة 76 من الملحق الأول المتضمن دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز برامج السكن الترقوي، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج. ر. ج. ع. 51. صادرة بتاريخ 2011/09/14 .

⁶ المادة 34 من القانون 04/11 السابق الذكر.

5.3 عدم قيام المرقى العقاري بمتابعة ومراقبة الورشة.

يلتزم المرقى العقاري بمتابعة المشروع في ظروف تنظيمية وتقنية ملائمة، مع وضع كل الوثائق اللازمة تحت تصرف المصالح التقنية المكلفة بالمراقبة والتسيير. كما يتعين عليه تزويد هذه المصالح بكافة المعلومات المتعلقة بتقدم الأشغال أو الطوارئ والقرارات الواجب اتخاذها. ويشمل ذلك دفاتر الورشة دفتر المراقبة التقنية نتائج التجارب وملفات التنفيذ. إضافة إلى ذلك يلتزم بإرسال تقرير دوري كل ثلاثة أشهر إلى الجهات الولائية المختصة وفق الآجال والنماذج المحددة، وإلا قامت مسؤوليته التقصيرية عند الامتناع عن ذلك¹.

ثانياً - الخطأ التقصيري غير الشخصي للمرقى العقاري.

هو الخطأ الذي يحدث بغير إرادة المرقى العقاري وإنما يصدر من الغير وعن الأشياء، التي هي تحت حراسته فيكون مسؤولاً عن أعمال تابعيه من العمال أو المقاولين (1)، أثناء القيام بمهامهم. كما يكون المرقى العقاري مسؤولاً عن فعل الأشياء (2).

1- مسؤولية المرقى العقاري عن أعمال تابعيه.

لقد نصت المادة 136 من ق م ج على مسؤولية المتبوع على أعمال تابعيه بالقول: " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبة وتتحقق علاقة التبعية، ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع ".

تقوم مسؤولية المرقى العقاري عن أفعال الغير على أساس الخطأ مفترض متى ثبتت علاقة تبعية قانونية فعلية بينه وبين مرتكب الفعل الضار، بما يخضع هذا الأخير لسلطة الإشراف والرقابة والتوجيه، وتتحقق هذه العلاقة غالباً في إطار خضوع العمال أو المقاولين لتوجيهات المرقى العقاري أثناء تنفيذ الأشغال، غير أن هذه المسؤولية تنتفي إذا ثبت استقلال مرتكب الخطأ

¹ منير زيانى ، المرجع السابق ، ص 42، 43 .

في عمله وانعدام رابطة التبعية، ولا تقوم المسؤولية إلا بتوافر شرط التبعية ووقوع الفعل الضار بمناسبة أداء الوظيفة¹.

كما تنص المادة 137 من ق.م.ج على حق المتبوع في الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيم وذلك بقولها : " للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً".

2- مسؤولية المرقى العقاري عن فعل الأشياء.

طبقاً للمادة 140 من القانون المدني الجزائري، يكون المرقى العقاري مسؤولاً عن تهم البناء كلياً أو جزئياً خلال فترة الإنجاز بصفته مالكاً له، متى كان الضرر ناتجاً عن إهماله أو تقصيره دون تدخل الغير. وبعد انتقال الملكية إلى المشتري تنتقل إليه مسؤولية الأضرار التي قد تلحق بالغير، في حين تؤول الحراسة أثناء فترة التشييد وقبل إتمام الإنجاز إلى المقاول باعتباره حارساً للبناء وفقاً لقانون الترقية العقارية.²

المطلب الثاني- الجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري.

تقوم المسؤولية المدنية عموماً حينما يخل الفرد بما التزم به اتجاه الغير قانوناً أو اتفاقاً، وتترتب عن هذه المسؤولية جزاءات لذلك سنتطرق إلى الجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري (الفرع الأول) والجزاءات المترتبة عن المسؤولية التقصيرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول- الجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية العقدية.

يقصد بالجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية العقدية هي الآثار القانونية التي يتحملها أحد المتعاقدين إذا أخل بالتزاماته العقدية وهي إما المطالبة بالتنفيذ العيني أو فسخ العقد مع التعويض إن اقتضى الأمر ذلك طبقاً للمادة 119 من ق.م.ج، وقد تضمن قانون 04/11 السابق الذكر لهذا الجزاء في المواد 53 و54 منه، لذلك سوف نتطرق إلى التنفيذ العيني (أولاً) وفسخ العقد (ثانياً) والتعويض (ثالثاً)

¹ آسيا دوة، مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع ، أطروحة دكتوراه علوم ،قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة البليدة2 لونيبي علي ، 2016/2017 ، ص 328، 329 .

² راضية خشعي، المرجع السابق، ص 52.

أولاً - التنفيذ العيني.

فيما يتعلق بجزاء إخلال المتعاقدين المتمثل في التعويض العيني عن عدم التنفيذ أو التأخير فيه، يُرجع فيه إلى القواعد العامة لعدم وجود نص صريح ضمن القانون 04/11 في هذا الشأن. ويجوز للمكتب بعد إعدار المرقى العقاري المطالبة بالتنفيذ العيني متى كان ذلك ممكناً طبقاً للمواد 164 و 180 و 181 من ق.م.ج.¹ ويثور هذا الحق عند إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، سواء بالتأخر في الإنجاز أو عدم التنفيذ أو عدم مطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها، ويظل الهدف من ذلك هو إلزام المدين بتنفيذ التزامه الأصلي متى أمكن ذلك قانوناً وواقعاً².

فإذا استحال على المرقى العقاري تنفيذ الإلتزام، جاز للمكتب أن يطلب ترخيصاً من القضاء بتنفيذ الإلتزام على نفقة المرقى العقاري³.

في عقود البيع إذا تعذر على المرقى العقاري إنجاز المشروع أو تأخر في ذلك، فإن قانون 04/11 السابق الذكر، قد نص على نوع من الضمان للمكتب لمواصلة الأشغال والمتمثل في حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقى العقاري في إتمام إنجاز البناءات، كما يقوم بتحصيل حقوق المكتتبين في حالة إفلاس المرقى العقاري أو تصفيته⁴.

¹ نشيدة بوداود، الآليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2022/2021، ص 280.

² المواد 164 و 180 و 181 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج. ر، العدد 78 الصادرة في 30 / 09 / 1975 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13، ج. ر، العدد 31 الصادرة في 2007/05/13.

³ المادة 170 من ق.م.ج «في الإلتزام بعمل إذا لم يقدّم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً».

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05/05/2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج. ر، العدد 37، مؤرخة في 19 / 06 / 2014. وكذلك المادة 57 من القانون 11-04 السابق الذكر.

ثانياً - فسخ العقد.

يعد الفسخ نظاماً قانونياً موازياً للمسؤولية العقدية، يترتب عن إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته العقدية، ويخول للطرف الآخر في العقود الملزمة للجانبين طلب إنهاء الرابطة العقدية وزوال آثارها بأثر رجعي، ويجوز للدائن بعد إعدار المدين أن يطلب فسخ العقد مع التعويض عند الاقتضاء متى لم يتم تنفيذ الالتزام¹.

نصت المادة 32 من القانون 04/11 على حق المرقى العقاري في طلب فسخ العقد عند إخلال المكتتب بالتزاماته، سواء تمثل ذلك في عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي أو التأخر أو سوء التنفيذ متى كان راجعاً إلى خطئه، غير أن الحكم بالفسخ يبقى خاضعاً للسلطة التقديرية للقاضي الذي قد يرفض الاستجابة للطلب بحسب ظروف النزاع².

يجوز للقاضي منح المرقى العقاري مهلة لتنفيذ التزامه متى اقتضت ظروف الحال ذلك خاصة إذا كان ما لم يُنفذ قليل الأهمية مقارنة بما تم إنجازه أو ثبت وجود عذر مبرر للتأخير وفق المادة 2/119 من ق.م.ج، وفي هذه الحالة يكفي القاضي بإلزامه بتنفيذ الجزء المتبقي من الالتزام أو التعويض عنه إذا كان بسيط الأثر، كما يظل للمكتتب الحق في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن عدم التنفيذ أو التأخير فيه³.

عندما يفسخ العقد يعاد أطرافه إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد، ويصبح العقد كأن لم يكن، فيرد كل طرف من أطراف العقد ما أخذه من الآخر، كأن يرد المكتتب المبيع الذي تسلمه للمرقى العقاري وهذا الأخير يرد له الثمن، وتقضي المحكمة بالتعويض إذا استحال تنفيذ العقد⁴.

ثالثاً - التعويض.

يحق للمضرور سواء طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أن يطلب التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء إخلال المرقى العقاري بالتزاماته.

¹ العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 190.

² نشيدة بوداود، المرجع السابق، ص 282.

³ نشيدة بوداود، المرجع نفسه، ص 282.

⁴ قرار رقم 257742، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 2002/02/06، المجلة القضائية، العدد 01، 2003.

ويقصد بالتعويض المبلغ المالي المحكوم به لجبر الضرر الناتج عن الإخلال بالتزام قانوني أو الإعتداء على حق مقرر¹.

وألزمت المادة 176 من ق.م.ج أي مدين بالإلتزام العقدي كالمرقى العقاري استحالة عليه تنفيذه عينا أو تأخر في ذلك بدفع تعويض عن الضرر الناجم، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه.

الأصل أن القاضي هو الذي يتولى تقدير التعويض (وهذا هو التعويض القضائي) ، وقد يتولى الطرفان تقديره مقدما (وهذا هو التعويض الإتفاقي أو الشرط الجزائي) ، وفي الحالتين يكون التعويض عن عدم تنفيذ الإلتزام أو التأخر فيه، جابرا كل ضرر أصاب الدائن، بحيث يشمل ما لحق هذا الأخير من خسارة و مافاته من كسب².

و التعويض القضائي يكون عن الضرر المؤكد والمحقق والناجم عن الضرر الواقع فعلا، بسبب عدم الوفاء بالإلتزام كليا أو جزئيا أو التأخير في تنفيذه³،

الفرع الثاني - الجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية التقصيرية.

يترتب على المسؤولية التقصيرية، سواء الناشئة عن الخطأ الشخصي أو عن فعل الغير، التزام المسؤول بجبر الأضرار التي تلحق بالغير في أشخاصهم أو أموالهم عن طريق التعويض الذي تقضي به الجهات القضائية المختصة.

وتنص المادة 132 من ق.م.ج بأنه «يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسطا، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأمينا. ويقدر التعويض بالنقد، على أن يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب الضرورة، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالعمل غير المشروع».

¹ نشيدة بوداود، المرجع السابق، ص 283 .

² العربي بلحاج، أحكام الإلتزام وفقا للقانون المدني الجزائري وأحدث إجتهاادات المحكمة العليا، ط01 ، ابن النديم للنشر والتوزيع، 2023 ، ص 190.

³ العربي بلحاج ، المرجع نفسه، ص 193 .

يتضح من خلال هذه المادة أن التعويض، هو جزء المسؤولية التقصيرية وغالبا ما يكون تعويضا نقديا، وإن كان يجوز أن يتخذ شكل التعويض العيني أو التعويض غير النقدي¹.

أولا - التعويض النقدي.

الأصل أن يكون التعويض النقدي مبلغاً مالياً يدفع دفعة واحدة لجبر الضرر، غير أن للقاضي سلطة تقديرية في الحكم به على أقساط أو في شكل إيراد دوري إذا اقتضت ظروف المضرور ذلك. ويُقضى بالتعويض المقسط عند العجز المؤقت الذي يحول دون ممارسة العمل إلى غاية زوال آثاره. أما في حالة العجز الدائم الكلي أو الجزئي فيجوز الحكم بإيراد مستمر مدى حياة المضرور تعويضاً له عن الأضرار اللاحقة به، كما يمكن إيداع مبلغ التعويض لدى شركة تأمين لتحويله إلى إيراد دوري يضمن للمضرور مورداً مالياً منتظماً²، فالمرقى العقاري إذا أحدث ضرراً للغير، مثل سقوط جدار لإحدى مباني المشروع أدى إلى إتلاف أملاك أحد الجيران وجب على المرقى العقاري التعويض.

ثانيا - التعويض غير النقدي.

قد يأخذ التعويض صورة غير نقدية كلما كان ذلك أكثر ملائمة لجبر الضرر وإعادة التوازن بين المتعاقدين

أ- التعويض العيني.

تنص المادة 132 من ق.م.ج «على أنه يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.....» والتعويض العيني في المسؤولية التقصيرية نادر الوقوع، ولكنه في الإمكان تصويره، كأن يكون الإخلال بالإلتزام القانوني وهو عدم الإضرار بالغير دون حق، يأخذ صورة القيام بعمل يمكن إزالته ومحو أثره، كتهديم حائط مثلا سبب ضرراً للجيران³.

¹ خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج1، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص 262.

² خليل أحمد حسن قداد، المرجع نفسه، ص 262، 263.

³ محمد سعدي الصبري، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض، دار الهدى، الجزائر، ص153، 154.

ب - التعويض الأدبي.

في مجال الترقية العقارية قد يطلب المقتني بالتعويض الأدبي، إذا أثبت أن خطأ المرقى العقاري سبب له ضرراً معنوياً مستقلاً مثل الآثار النفسية المترتبة عن إخلالات المرقى العقاري، وهذا ما قصده المشرع في قوله بالمادة 02/132 من ق.م.ج «أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالعمل غير المشروع»

المبحث الثاني - مسؤولية المرقى العقاري بعد تسليم المشروع.

أراد المشرع الجزائري تحقيق حماية فعالة لمقتني العقار على التصاميم بعد الإستلام النهائي للمشروع، من خلال إقرار ضمانات تعمد إلى تحقيق الإنتفاع النافع وغير المضر والكامل والهادئ للمقتني، ونظراً لخطورة الأضرار المترتبة على عيوب البناء فقد شدد المشرع من الضمان العشري في عقد البيع بناء على التصاميم، ويترتب عن الإخلال بهذه الضمانات جزاءات، وعليه سنتطرق إلى الضمانات وجزاءات الإخلال بها (المطلب الأول) والمسؤولية العشرية وجزاءات الإخلال بها (المطلب الثاني).

المطلب الأول - ضمانات عقد البيع على التصاميم بعد التسليم وجزاءات الإخلال بها.

للضمان أهمية كبيرة في تأمين السلامة العامة وبما أنه يترتب عن عيوب البناء مخاطر تهدد المباني والمنشآت، حرص المشرع على نص حماية قانونية من هذه العيوب.

يلتزم المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود الناقلة للملكية بالضمان، وسنتطرق إلى الضمانات العامة وجزاءات الإخلال بها (الفرع الأول) والضمانات الخاصة وجزاءات الإخلال بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول - الضمانات العامة وجزاءات الإخلال بها.

يلتزم المرقى العقاري بضمان عدم التعرض والاستحقاق للمقتني، بما يكفل له حيابة العقار والانتفاع به بصورة هادئة ومستقرة مع ضمان ثبوت ملكيته وعدم منازعته فيها من قبله أو من الغير¹، ويترتب على الإخلال بهذا الالتزام قيام مسؤوليته القانونية وما يرافقها من جزاءات وتعويضات

¹ سهام مسكر، المرجع السابق 317.

لجبر الأضرار التي تلحق بالمقتني، ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى الضمانات العامة (أولاً) و جزء إخلال المرقى العقاري بضمان التعرض والإستحقاق (ثانياً).

أولاً- الضمانات العامة

نتطرق إلى ضمان التعرض الشخصي (أ) و ضمان التعرض الصادر من الغير (ب).

أ - ضمان التعرض الشخصي:

تطبيقاً لنص المادة 371 من ق. م.ج، يلتزم المرقى العقاري بصفته بائعاً بضمان عدم تعرضه الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً، ويستبعد منه التعرض القانوني القائم على عدم ملكية المرقى العقاري للوعاء العقاري¹.

ب - ضمان التعرض الصادر من الغير

يلتزم المرقى العقاري بدفع التعرض الصادر من الغير (قانوني)، ويلتزم بضمان الإستحقاق بتعويض المقتني إذا ما أثبت الغير صحة ما يدعيه، ويصرح البائع بأن البناية أو جزء منها موضوع البيع ملكية كاملة وليست موضوع أي إجراء قانوني يهدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن، وهذا طبقاً للقواعد العامة وطبقاً لنموذج عقد البيع على التصاميم المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 السابق الذكر، فإذا لم يحترم المرقى العقاري تصريحه، قامت مسؤوليته العقدية ووجب عليه الضمان².

ثانياً- جزاء إخلال المرقى العقاري بضمان التعرض للإستحقاق.

يختلف جزاء إخلال المرقى العقاري بهذا الضمان حسب ما إذا كان التعرض شخصياً أو صادراً عن الغير.

أ- جزاء الإخلال بضمان التعرض الشخصي.

يعد التزام المرقى العقاري بضمان عدم التعرض للمقتني التزاماً دائماً لا ينقضي بمرور الزمن ولا يتأثر بانقضاء مدة خمس عشرة سنة على إبرام عقد البيع، غير أن دعوى التعويض الناشئة عن

¹ نجية بوراس، المرجع السابق، ص 82.

² نجية بوراس، المرجع نفسه، ص 82.

الإخلال بهذا الالتزام تخضع للتقادم إذا لم تُرفع خلال خمس عشرة سنة من تاريخ وقوع الضرر، يجوز للمقنتي المطالبة بالتنفيذ العيني بإزالة التعرض المادي الصادر عن المرقى العقاري مع التعويض عن الأضرار اللاحقة به. وإذا استحال التنفيذ العيني كان له الحق في المطالبة بالتعويض عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب، كما يجوز له طلب فسخ العقد بسبب الإخلال بضمان التعرض مع المطالبة بالتعويض متى توافرت شروطه¹.

ب- جزاء الإخلال بضمان التعرض الصادر من الغير.

يلتزم المرقى العقاري بضمان عدم التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يمس حق المقنتي في العقار محل العقد كادعاء الملكية أو وجود حقوق عينية عليه. ويتحقق التنفيذ العيني لهذا الالتزام بتدخله في الدعوى إلى جانب المقنتي أو الحلول محله فيها قصد دفع ادعاءات الغير. فإذا انتهت الدعوى برفض ادعاء الغير عُدَّ الالتزام منفذاً تنفيذاً عينياً. أما إذا امتنع المرقى عن التدخل أو تدخل وخسر الدعوى، التزم بتعويض المقنتي، ما لم يثبت أن الخسارة ترجع إلى تدليس أو خطأ جسيم من هذا الأخير وطبقاً للمادة 372 من القانون المدني الجزائري يعد هذا الالتزام التزاماً بتحقيق نتيجة، مما يرتب مسؤولية المرقى العقاري متى لم تتحقق الغاية المرجوة منه².

الفرع الثاني: الضمانات الخاصة (الإنقاذ بالمشروع) وجزاءات الإخلال بها.

أبقى المشرع الجزائري على هذه الضمانات في القانون 04/11 السابق الذكر كما أدرجها ضمن العقد النموذجي المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 تكريساً لما كان معمولاً به في المرسوم التشريعي 03/93³. ويلتزم المرقى العقاري بموجب عقد البيع على التصاميم بعد إنجاز المشروع وتسليمه مؤقتاً بضمان العيوب الظاهرة في البناء وضمان حسن أداء عناصر التجهيز، سنتطرق إلى ضمان العيوب الظاهرة وجزاء الإخلال بها (أولاً) وضمان عناصر التجهيز وجزاء الإخلال بها (ثانياً) وضمان حسن الإنجاز وجزاء الإخلال بها (ثالثاً).

¹ أمر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018، 2019، ص 256، 257.

² أمر تسببية، المرجع نفسه، ص 257، 258.

³ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج، ر، العدد 14، الصادرة في 01/ 03/ 1993 (ملغى).

أولاً- ضمان العيوب الظاهرة وجزاء الإخلال بها.

في عقد البيع العادي يتحمل البائع مسؤولية العيوب الخفية، أما المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، فإنه يتحمل أيضاً مسؤولية العيوب الظاهرة التي يمكن أن تطال البناية محل العقد، من أجل حماية المشتري وانتقاعه بالبناية انتقاعاً كاملاً، ويجب أن يكون العيب ظاهراً ومؤثراً ويظهر في أجل معين، ويترتب عليه آثار والمشرع لم ينص عليها في القانون 04/11 السابق الذكر ومنه تخضع هذه الأخيرة والمسؤولية الناجمة عنها للقواعد العامة المطبقة في عقد البيع¹.

أ- ضمان العيوب الظاهرة.

يترتب على التسليم النهائي للأشغال دون تحفظ وفق القواعد العامة انقضاء مسؤولية الموقر عن العيوب الظاهرة في البناء. غير أن عقد البيع على التصاميم يقرر ضماناً خاصاً لهذه العيوب حتى بعد التسليم ولو لم يبد المقتني تحفظاته فور الاستلام، حيث يقوم هذا الضمان على التزام المرقى العقاري بتحقيق نتيجة وليس على أساس إثبات الخطأ، وقد كرس المشرع هذا الضمان بموجب المادة 10 من المرسوم التشريعي 93-03 (الملغى) من خلال شهادة ضمان حسن الإنجاز لمدة سنة. كما أكدت المادة 14 من المرسوم نفسه، وأبقت المادة 44 من القانون 04-11 على هذا الضمان نظراً لأهميته في معالجة العيوب الظاهرة التي تظهر خلال السنة الموالية للتسليم المؤقت².

وقد نص المشرع الفرنسي صراحة على ضمان العيوب الظاهرة في المادة 1642-1 من ق.م.ف³، أن العيب الظاهر هو كل عيب يسهل على المشتري اكتشافه، ويرى الفقيه دانيال سيزار أن العيوب الظاهرة في مجال البناء تشمل جميع العيوب حتى البسيطة منها، ولا تقتصر على تلك التي تمس متانة البناء أو سلامته، خلافاً للعيوب الخفية التي يشترط فيها التأثير على صلابة العقار أو صلاحيته للاستعمال. وبالتالي يعتد بالعيوب الظاهر ولو لم يؤثر في سلامة البناء أو الغرض

¹ أعر تسببية، المرجع السابق، ص 247، 251.

² سهام مسكر، المرجع السابق، ص 322.

³ Code civil français, Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée par loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

المخصص له¹. أما أجل إصلاح هذه العيوب فقد ترك المشرع الجزائري تحديده لاتفاق المرقى العقاري والمكاتب ضمن العقد².

ب- الجزاء المترتب عن وجود العيوب الظاهرة.

يلتزم المرقى العقاري بالتنفيذ العيني أي إصلاح كل عيب يظهر في البناء خلال المدة المتفق عليها والمحددة في عقد البيع بناء على التصاميم، وهو الجزاء الذي رتبته المشرع الجزائري عن أي عيب ظاهر يظهر في البناء، وإذا انقضت المدة ولم يقم المرقى العقاري بعملية الإصلاح كان للمقنتي في إطار عقد البيع على التصاميم أن يقوم بعملية الإصلاح على نفقة المرقى العقاري طبقا للقواعد العامة شريطة أن يكون ممكنا وغير مرهقا للمدين³.

ثانيا: ضمان حسن سير عناصر التجهيز وجزاء الإخلال به.

ضمان حسن سير عناصر التجهيز لا يتعلق بضمان التهدم وأضرار البناء، وإنما يتعلق بالعناصر الموجودة بالبناء، والمرقى العقاري هو المسؤول عن هذا الضمان وله الحق في الرجوع على المسؤول الحقيقي كأن يرفع دعوى ضمان العيب الخفي⁴، ويترتب على إخلال المرقى العقاري بهذا الضمان جزاءات ومنه سنتطرق إلى ضمان حسن سير عناصر التجهيز (أ) وجزاء الإخلال بضمان حسن سير عناصر التجهيز(ب).

أ-ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

بالرجوع للمادة 44 من القانون 04/11 السابق الذكر فقد أخذ المشرع الجزائري بمعيار إمكانية انفصال عناصر التجهيز حيث نصت المادة 181 من الأمر 07/95⁵ على أنه: "يعطى الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا الأضرار المخلّة بصلافة العناصر الخاصة بتجهيز

¹ عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 401، 402.

² لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11 / 04، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012 / 2013، ص 190.

³ لامية كتو، المرجع السابق، ص 190.

⁴ لامية كتو، المرجع نفسه، ص 183.

⁵ الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 / 01 / 1995، متعلق بالتأمينات، ج ، ر العدد 13 الصادرة في 08 / 03 / 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 / 02 / 2006، ج ، ر العدد 15 الصادرة في 12 / 03 / 2006.

بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءاً لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس، والهيكل والإحاطة والتغطية. ويعتبر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد الإنجاز".

وعليه لكي يلتزم البائع بهذا الضمان ثم يرجع على من قام بتجهيزها أو تركيبها حسب مسؤوليته يجب توافر ثلاث شروط تتمثل فيما يلي¹:

- أن يكون عنصر تجهيزي لا يدخل ضمن العناصر التكوينية أو الإنشائية.
 - أن يتصل هذا العنصر بالبناء أو جزء من البناء محل الإنجاز موضوع البيع.
 - أن يكون هذا العنصر قابلاً للفصل عن البناية بدون إتلاف أو حذف مادة من هذا الإنجاز.
- ويخضع ضمان عناصر التجهيز لنفس مدة ضمان العيوب الخفية و بنفس المدة المخصصة للإصلاح².

ب- جزاء الإخلال بضمان حسن سير عناصر التجهيز.

يحق للمقتني مطالبة المرقى العقاري بائع العقار على التصاميم بإصلاح العيوب التي تظهر في العناصر التجهيزية متى ثبت رداءة جودتها أو سوء تشغيلها خلال مدة الضمان المتفق عليها، وفي حال امتناع المرقى العقاري عن الإصلاح أو الاستبدال، يُثبت هذا الامتناع بموجب محضر قضائي على نفقته. ويجوز للمقتني بعد ذلك اللجوء إلى التعويض أو فسخ العقد أو القيام بالإصلاح بنفسه على نفقة المرقى العقاري بعد إعداره دون استجابة طبقاً للقواعد العامة³.

ثالثاً- ضمان حسن الإنجاز وجزاء الإخلال به.

ضمان حسن الإنجاز يشمل العناصر التكوينية والتجهيزية للبناء، ويدخل في ضمانات مطابقة العقار، ويستفيد منه مقتني العقار كطرف ضعيف ويكون المرقى العقاري هو المسؤول عن هذا

¹ سهام مسكر المرجع السابق، ص 330.

² سهام مسكر، المرجع نفسه، ص 331.

³ لامية كتو، المرجع السابق، ص 185.

الضمان، وأي إخلال يترتب عليه جزاءات، وعليه سنتطرق إلى ضمانات حسن الإنجاز (أ) وجزاء الإخلال بضمان حسن الإنجاز (ب).

أ- ضمان حسن الإنجاز.

يستفيد مقتني العقار بناء على التصاميم من ضمان حسن الإنجاز، حيث نصت المادة 26 من القانون 11 / 04 السابق الذكر على أنه: "...غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة".

ب- جزاء الإخلال بضمان حسن الإنجاز.

في عقد البيع وطبقاً للقواعد العامة يجوز للمتعاقد المتضرر المطالبة بالتنفيذ العيني متى كان ممكناً، وإلا جاز له طلب التنفيذ بمقابل عن طريق التعويض أو فسخ العقد، غير أنه يتعين قبل مباشرة أعمال الإصلاح أو طلب الفسخ توجيه إخطار إلى المرقى العقاري لإعداره، ويهدف هذا الإجراء إلى تمكينه من الوفاء بالتزامه أو تصحيح الإخلال الواقع¹.

في حالة امتناع المرقى العقاري بعد إخطاره عن إصلاح العيوب التي تظهر خلال مدة الضمان القانونية المحددة بسنة، يجوز للمقتني وفقاً للقواعد العامة القيام بالإصلاح على نفقة المرقى العقاري وبدلاً عنه. ويشترط في ذلك طبقاً للمادة 170 من ق.م.ج الحصول على إذن قضائي قبل التنفيذ على نفقة المدين. ويلاحظ أن القانون 11-04 لم يحدد أجلاً معيناً للإصلاح، بل ترك تحديده لاتفاق الطرفين، ويرجع ذلك إلى اختلاف طبيعة العيوب وما تستلزمه من آجال متفاوتة للإصلاح²، و قد قضت المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم 152934 الصادر بتاريخ 11/03/1998 الذي جاء فيه مايلي: "من المقرر قانوناً في الإلتزام بعمل، إذا لم يقر المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً. ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن الطاعنة لجأت إلى مقلول آخر الذي قام بتنفيذ ما التزم به المطعون ضدّهما المتمثل في تشييد مجموعة من المساكن المتعاقد عليها، دون أن تلجأ الطاعنة إلى القضاء لتطلب

¹ لامية كتو، المرجع السابق، ص 182.

² لامية كتو المرجع نفسه، ص 182.

ترخيصاً لتنفيذ الإلتزام حسب ما يقتضيه القانون. ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون قد يتجاوز السلطة ومخالفة القانون غير سديد و يستوجب الرفض¹.

المطلب الثاني: المسؤولية العشرية للمرقى العقاري وجزاءات الإخلال بها.

يلتزم المرقى العقاري بتشييد البناء وتسليمه خالياً من العيوب، وعند إنتهاء هذا الإلتزام تقوم مسؤولية أخرى تعرف بالمسؤولية العشرية²، وعليه يلتزم أشخاص النشاط العقاري بالمسؤولية العشرية، متى تحققت شروطها وذلك بجبر الأضرار الناشئة عن التهم الكلي أو الجزئي للعقار المنجز أو إصابته بعيوب والتي تجعله غير صالح للغرض الذي أنشئ من أجله خلال المدة القانونية التي حددها المشرع، بحيث لا يمكن التملص من هذه المسؤولية إلا بإثبات السبب الأجنبي³، وعليه سنتطرق إلى شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (الفرع الأول) والجزاء المترتب عن المسؤولية العشرية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري.

يلتزم المرقى العقاري بالاستعانة بمقاول مؤهل قانوناً بحسب طبيعة المشروع، وتُنشأ العلاقة بينهما بموجب عقد مقولة طبقاً للمادة 1/16 من القانون 04/11 السابق الذكر، وقد حدد المشرع هذا العقد كأساس قانوني يربط المتدخلين في عملية البناء ويشكل القوام الذي تقوم عليه المسؤولية العشرية⁴.

وأما عن المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، فقد حملهم المشرع إلى جانب المقاول المسؤولية العشرية، وذلك بالنص صراحة في المادة 46 من القانون 04/11 السابق الذكر على أنه " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة

¹ قرار رقم 152934 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 1998/03/11 ، المجلة القضائية، العدد 01 ، 1998.

² عقيلة نوي، المرجع السابق، ص298.

³ فطيمة الزهرة مصعور، المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري، أطروحة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2022/2023، ص88.

⁴ أم الخير بوقرة، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (دراسة تحليلية)، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد 01، العدد 01، 2013، ص 365.

بصاحب المشروع من خلال عقد"، وكذلك المادة 30 / 02 من المرسوم التنفيذي¹ رقم 85/12 والتي جاءت بالنص على أنه " يتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات و المقاولين و الشركاء و المقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

ويشترط لإعمال أحكام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري توافر مايلي:

- لا يجوز الاتفاق على الإعفاء من هذه المسؤولية أو الحد منها، لأن أحكامها من النظام العام وإذا وقع ذلك كان الاتفاق باطلاً، إعمالاً بالمادة 556 من ق.م.ج " يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".
- يجب وجود عقد مقاول في حالة تشييد المباني أو منشآت أخرى ، أو وجود عقد البيع لعقار مبني سواء كان في إطار عقد البيع بعد الإنجاز أو على التصاميم، و لهذا يرى الأستاذ سمير عبد السميع الأودن أنه ليس لازماً وجود عقد مقاول أو نوع العقد، المهم وجود المقاول الملزم بالتشييد، يرى أن العبرة ليست بطبيعة العقد بقدر ما هي بوجود مقاول ملتزم بالتشييد. والمرقى العقاري بصفته صاحب المشروع ملزم بالإنجاز و بالتعاقد مع المقاولين، ولهذا فهو ملزم بالتضامن معهم بالضمان العشري²
- يجب أن يسلم العمل بصفة نهائية في عقد المقاوله إلى رب العمل أو من يقوم مقامه، أما في عقد بيع السكن الترقوي فإن تسليم العقار المنجز للمرقى العقاري يكون من طرف المقاول بعدها يلتزم المرقى العقاري بتسليم الملكية إلى المشتري ليستفيد من هذا الضمان، ولتحديد مدة التسليم النهائي أهمية في تحديد مدة بداية سريان الضمان العشري³، إعمالاً بالمادة 03/49 من القانون 04-11 السابق الذكر، ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتعاقبون على البناية باعتبار أن المسؤولية العشرية للمرقى العقاري ترتبط أساساً بملكية العقار.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 12 / 185 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الصادر في 20 فيفري 2012، ج.ر، عدد 11، الصادرة بتاريخ 26 فيفري 2011.

² سهام مسكر، المرجع السابق، ص393.

³ سهام مسكر ، المرجع نفسه، ص 394.

- تهدم البناء يكون خلال عشر (10) سنوات من تسليمه النهائي وكان سببه عيب في البناء أو النوعية الرديئة لأرضية الأساس، وعلى المتضرر رفع دعوى الضمان خلال ثلاث (03) سنوات¹، تحتسب هذه المدة من وقت وقوع التهدم أو اكتشاف العيوب المهددة لسلامة البناية و متانتها إعمالاً بالمادة 557 من ق.م.ج " تتقادم دعوى الضمان بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب".

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن قيام المسؤولية العشرية.

إذا قامت المسؤولية العشرية على عاتق أحد المتدخلين في إنجاز البناء، ولم يكن تهدم الأخير بسبب أجنبي، جاز للدائن برفع دعوى يطالب فيها بالتعويض عما لحقه من ضرر سواء كان تعويض عيني أو تعويض بمقابل.

وطبقاً للقواعد العامة تنص المادة 164 من ق.م.ج «يجبر المدين بعد إعداره طبقاً للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً» وتضيف المادة 176 من ق.م.ج «إذا استحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عينياً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين عن تنفيذ التزامه»، ويترتب على إخلال المرقى العقاري بالتزامه بضمان سلامة ومتانة البناء لمدة عشر (10) سنوات قيام مسؤوليته تجاه المقتني كما يحق لهذا الأخير المطالبة بجبر الضرر إما عن طريق التعويض العيني أو بالتعويض النقدي عند تعذر التنفيذ العيني². وعليه سنتطرق إلى التعويض العيني (أولاً) و التنفيذ بمقابل (ثانياً).

أولاً- التعويض العيني.

في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزامه بتشديد بناء خال من العيوب، فإنه يكون ملزماً في حالة تهدم البناء، وذلك من خلال إزالة العيوب أو إعادة تشييد ما تهدم من البناء أو إزالة العيوب التي من شأنها تهديد سلامة البناء أو أحد عناصر تجهيزاته³.

¹ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 394.

² عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 341، 342.

³ عقيلة نوي، المرجع نفسه، ص 342.

واستناداً إلى القواعد العامة¹، يجوز للمقتني عند امتناع المرقى العقاري عن تنفيذ التزامه أو عند التشكيك في كفاءته بسبب العيوب التي تهدد سلامة البناء، أن يطلب من القضاء الترخيص بتنفيذ الإصلاحات بواسطة مرقٍ عقاري آخر على نفقة المرقى الأصلي. وإذا كان التنفيذ لا يمكن أن يتم إلا من طرف هذا الأخير، جاز الحكم بإلزامه بالتنفيذ تحت طائلة غرامة تهديدية. كما يملك القاضي سلطة تقدير التعويض تبعاً للضرر اللاحق بالمقتني ومدى تعسف المرقى العقاري، مع إمكانية الجمع بين التنفيذ العيني والتعويض عند تأخر الإصلاح وما يترتب عنه من حرمان المقتني من استغلال البناء والانتفاع به².

ثانياً - التنفيذ بمقابل.

التنفيذ بمقابل هو طريقة لجبر الضرر الذي أصاب المقتني نتيجة تدهم البناء مع عدم قيام المرقى العقاري بإعادة تشييدها، فيحل التعويض بمقابل التعويض العيني تطبيقاً للمادة 182 من ق.م.ج، يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب، وعملاً بنص المادة 176 ق.م.ج فإن القاضي يحكم بالتنفيذ بمقابل أي التعويض النقدي، إذا كان التنفيذ العيني مستحيلاً أو كان ممكناً لكنه مرهق للمرقى العقاري³.

يجوز الجمع بين التنفيذ العيني والتعويض النقدي إذا لم تؤد أعمال الإصلاح إلى إزالة جميع آثار العيب وبقيت تشوهات تؤثر في منفعة البناء أو قيمته، ويُعد التنفيذ العيني الأصل متى كان ممكناً دون إرهاب المدين ولا يجوز للقاضي استبداله بالتعويض النقدي إذا تمسك به المالك. كما يجوز للمالك طلب مقابل نقدي لإجراء الإصلاحات عند امتناع الملتزم بالضمان عن التنفيذ. ويستجيب القاضي لطلب التعويض النقدي إذا ثار شك بشأن قدرة المقاول أو حسن نيته في تنفيذ الإصلاحات، أو في حالة توقفه عن ممارسة نشاطه المهني⁴.

¹ المادة 170 من ق.م.ج.

² عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 342، 343.

³ عقيلة نوي، المرجع نفسه، ص 344.

⁴ مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 293، 294.

الفصل الثاني

الجزاءات الإدارية والجزائية المترتبة
عن إخلال المرفقي العقاري بالتزاماته

إن المرقى العقارى هو محور عملية نشاط الترقية العقارية والأعمال التابعة لها طبقا للقانون 04/11، وترتبط مهنة المرقى العقارى بقطاع السكن والذى تولي له الدولة الأهمية البالغة والأساسية، لذلك أطر المشرع الجزائري مهنة المرقى العقارى وتحديد وضعه ومركزه القانوني بهدف عدم الإخلال بالتزاماته تجاه المقتنين والمستفيدين، وحرصا من المشرع على ضمان حقوق المقتنين والرقابة على أعمال المرقين العقاريين، وضع وسن المشرع جملة من الجزاءات الإدارية والجزاءات الجزائية للمرقى العقارى.

وعليه قسمنا هذا الفصل إلى بحثين، تناولنا في المبحث الأول الجزاءات الإدارية عن إخلال المرقى العقارى بالتزاماته، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه للجزاءات الجزائية عن إخلال المرقى العقارى بالتزاماته.

المبحث الأول: الجزاءات الإدارية عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته.

إن المشرع الجزائري ومن خلال القانون 04/11 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية أصدر عقوبات إدارية ضد كل مرقى عقاري مخالف لنشاط الترقية العقارية وقواعدها، وتصل إلى غاية السحب النهائي للإعتماد كما جاءت في نص المادة 64 الفقرة 01 من القانون 04/11 السابق الذكر تصدره الجهة المختصة بذلك ، وعليه قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتطرق في المطلب الأول إلى الجهة الإدارية المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية، أما المطلب الثاني فسننتظر فيه إلى إجراءات متابعة المخالفات المرتكبة أما المطلب الثالث فقد خصصناه للعقوبات الإدارية المقررة للمرقى العقاري.

المطلب الأول: الجهة الإدارية المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية.

قصد ضمان التزام المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية و المهنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به فقد أخضع رقيبته الى هيئة إدارية تتمتع بمجموعة من الصلاحيات لاسيما في المجال الرقابي و القمعي و التي تقوم بمعاينة مدى تقييد المرقى العقاري للشروط الواجب توافرها في المهنة و في حالة الإخلال أو التقصير تقوم بتوقيع، هذا وتعين المخالفات المرتكبة من قبل المرقى العقاري بالإضافة إلى ضبط وأعوان الشرطة القضائية الهيئة التابعة للسكن والعمران المحددين في المادة 66 من القانون 04/11 التي تنص: "زيادة على ضبط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، والتي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون".

وعليه تقتضي الدراسة التطرق الى تحديد التشكيلة من جهة (الفرع الاول) إضافة الى مجموعة اختصاصاتها من جهة اخرى (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تشكيلة لجنة اعتماد المرقين العقاريين.

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84: «تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من:

- 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 المكلف بالسكن مهام أمانة اللجنة، المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.
- تتولى مصالح الوزارة المكلف بالسكن مهام أمانة اللجنة.

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

هذا وتم تحديد أسماء أعضاء الجهة الإدارية المختصة وفق ما نصت عليه المادة 01 من القرار المؤرخ في 29 أكتوبر 2012¹، حيث يتم تعيينهم بقرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وعند انتهاء مهام أي عضو من الأعضاء المعينين يتم استبداله وفق نفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 السابق الذكر²، وتجدر الإشارة إلى أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول

¹ القرار الصادر في 2012/10/29 المتضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، ج. ر. ج. ، العدد 64 المؤرخة في 2012/11/29.

² سهام مسكر، المرجع السابق، ص 423.

الوطني للمرقين العقاريين بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243¹ تم تحويل صلاحيات دراسة طلبات الاعتماد وقرارات سحب الاعتماد الى لجنة ولائية لاعتماد المرقين العقاريين المنشأة لدى الوالي بدل اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران وهو ما يؤدي الى تعارض أحكام هذا المرسوم مع أحكام المادة 65 من القانون 04-11 وي طرح إشكال حول الأعوان المختصين بمعاينة المخالفات².

الفرع الثاني: اختصاصات لجنة اعتماد المرقين العقاريين.

تعتبر لجنة اعتماد المرقين العقاريين جهازا مركزيا لضمان احترام القواعد القانونية والتنظيمية في ممارسة نشاط الترقية العقارية، فهي تدرس ملفات منح الاعتماد للتحقق من استيفاء المرقين للشروط القانونية والمهنية، كما تتولى المتابعة الرقابية المستمرة لضمان التزامهم بالمعايير القانونية والمالية أثناء ممارسة نشاطهم، بالإضافة إلى ذلك تمتلك اللجنة الاختصاص في اقتراح العقوبات الإدارية عند ثبوت المخالفات³.

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بقولها: « تتولى اللجنة المهام

الآتية :

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

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

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08/09/2019 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 84/12 الذي يحدد شروط وكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقى العقاريين، ج. ر. ج، العدد 55، الصادر بتاريخ 15/09/2019.

² رفيق نوالي ، منازعات عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2024/2025، ص42.

³ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 408 .

-دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن، المرققون العقاريون تطبيقاً لأحكام المادة 65 من القانون رقم 11-04 السابق الذكر، وإبداء الرأي في ذلك،

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

حيث تتولى لجنة اعتماد المرققين العقاريين مجموعة من الاختصاصات الجوهرية حيث تختص بداية بدراسة ملفات طلبات منح الاعتماد والتأكد من استيفاء المترشحين للشروط القانونية والتنظيمية اللازمة لممارسة النشاط، كما تمارس اللجنة اختصاصاً رقابياً يتمثل في متابعة مدى التزام المرقى العقاري أثناء مزاولته للمهنة بالشروط المنصوص عليها في التشريع، كما تمارس اللجنة اختصاص آخر يتمثل في اقتراح التدابير والعقوبات الإدارية المناسبة عند الإخلال بالتزامات¹.

تقوم لجنة اعتماد المرققين العقاريين بإبداء رأيها فيما يتعلق بطلبات منح الاعتماد أو رفضها، وكذلك في الطعون المقدمة ضد قرارات رفض الاعتماد، إضافة إلى كل المسائل المرتبطة بنظام الاعتماد. ويُعتبر رأي اللجنة في الأصل رأياً استشارياً، بينما يعود اتخاذ القرار النهائي إلى الوزير المكلف بالسكن.

المطلب الثاني: إجراءات متابعة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري.

تنص المادة 65 فقرة 02 و 03 من القانون 11/04 على أنه «... تتخذ العقوبات الإدارية كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

تحدد كليات تطبيق هذا المادة عن طريق التنظيم.»

¹ سهيلة تواتي، العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون رقم 11-04، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، المجلد 07، العدد 02، 2021، ص590.

ما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع قد أحال على التنظيم في كيفية إجراءات تطبيق العقوبات الإدارية إلا أنه لم يصدر الى غاية الآن التنظيم الذي يوضح كيفية تطبيق هذه المادة وعليه ستنتم دراسة إجراءات معارينة لمخالفات وكيفية إصدار العقوبة وفقاً لقانون 04-11 والمرسوم التنفيذي رقم 12-84، وعليه سنتناول في الفرع الأول معارينة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري (الفرع الأول) و إصدار القرار الإداري بالعقوبة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: معارينة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري.

لا يتم سحب الاعتماد من المرقى العقاري بمجرد ارتكابه للمخالفة بل يسبق هذا الإجراء دراسة دقيقة وجدية من قبل لجنة مختصة تقوم على أساسها بالبت في الأمر، وتعتمد اللجنة في تقييم المخالفة على معارينة ميدانية دقيقة يقوم بها أعوان متخصصون والمنصوص عليهم في المادة 66 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر. ويشمل هؤلاء الأعوان: ضباط وأعوان الشرطة القضائية بالإضافة إلى المهندسين والمهندسين المعماريين والأسلاك التقنية التابعة لقطاع السكن والعمران والذي تم تحديد قائمتهم وكيفية تدخلهم عن طريق التنظيم¹.

يتولى العون المؤهل قانوناً تحرير محضر يدون فيه جميع الوقائع والمعارينات والتصريحات التي تم جمعها أثناء عملية التفتيش، بما يضمن توثيق المخالفة بشكل دقيق وموضوعي ويشتترط توقيع هذا المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا المخالف، غير أنه في حال امتناع هذا الأخير عن التوقيع يتم الإشارة على ذلك صراحة في المحضر، الذي يظل منتجاً لآثاره القانونية إلى حين إثبات العكس².

¹ رفيق نوالي، المرجع السابق، ص 40.

² راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقاً للقانون 04-11 مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 242.

وتحال هذه المحاضر إلى الجهات المختصة وفق آجال محددة حيث ترسل إلى الجهة القضائية المختصة في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، كما توجه نسخة منها إلى الوالي المختص إقليمياً في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ المعاينة وذلك دون المساس بحق المرقى العقاري في الطعن الإداري أمام الوزير المكلف بالسكن¹.

الفرع الثاني: إصدار القرار الإداري بالعقوبة.

وبعد استكمال إجراءات التحقيق ودراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، يتم اتخاذ القرار الإداري الخاص بالعقوبة على المرقى العقاري المخالف بالتناسب مع جسامة الخطأ المرتكب من قبله وفق الحالات المنصوص عليها في المادة 64 من القانون 04/11 السابق الذكر والتي سيتم تبيانها في المطلب الموالي.

المطلب الثالث: العقوبات الإدارية المقررة للمرقى العقاري.

يشكل الاعتماد الاداة الرئيسية لمباشرة مهنة المرقى العقاري و الذي يهدف من خلاله الى الحرص على مراقبة مدى توافر الشروط المطلوبة سواء عند الالتحاق بالمهنة أو بعد الحصول عليه، هذا و قد يعمد المرقى العقاري الى ارتكاب افعال غير مشروعة تخالف التشريع المعمول به أو قد يتخلف شرط من الشروط الاساسية للممارسة مهنة المرقى العقاري مما يستدعي الى إقرار عقوبات ادارية تمس الاعتماد كونه محل ممارسة المهنة و اداة تسمح للإدارة بالرقابة، و تتمثل هاته العقوبات في سحب الاعتماد الذي قد يكون في شكل سحب مؤقت أو نهائي أو حتى بشكل تلقائي و في المقابل يتمتع المرقى العقاري الذي تم صدور قرار السحب في مواجهته بحق الطعن في القرار الصادر.

¹ المادة 65 من القانون 04-11، السابق الذكر.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى أنواع العقوبات الادارية (الفرع الأول) ثم الى طرق الطعن في قرار سحب الإعتماد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أنواع العقوبات الإدارية.

تطبق العقوبات الإدارية إذا تحقق سبب من أسبابها، وقد نص المشرع الجزائري عليها في الفرع الأول من الفصل السادس من القانون 11-04 السابق الذكر، تحت عنوان العقوبات الإدارية، وتتمثل هذه العقوبات في السحب المؤقت للإعتماد والسحب النهائي له فضلا عن حالات السحب التلقائي التي تترتب بقوة القانون عند تحقق أسباب محددة. ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى السحب المؤقت للإعتماد (أولا) والسحب النهائي للإعتماد (ثانيا) والسحب التلقائي للإعتماد (ثالثا)¹.

أولا: السحب المؤقت للإعتماد.

تعد عقوبة السحب المؤقت للإعتماد من العقوبات التأديبية ذات الطابع المشدد خاصة وأن المشرع الجزائري لم ينص على جزاءات تأديبية أقل درجة يمكن تطبيقها قبل اللجوء إليها كالتنبيه أو الإنذار الموجه إلى المرقى العقاري لحثه على عدم تكرار المخالفة، كما أنه لم يقر تدابير أخرى كحرمانه من ممارسة بعض الأنشطة دون غيرها أو فرض أعباء مالية إضافية تتمثل في زيادة قيمة الاشتراك أو مبلغ الضمان المودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لفترة محددة، أو حتى حرمانه من بعض الامتيازات المرتبطة بممارسة النشاط، وعليه فإن عقوبة السحب المؤقت للإعتماد رغم شدتها تبقى أخف من عقوبتي السحب النهائي أو السحب التلقائي للإعتماد، لكونها لا تؤدي إلى إنهاء حق المرقى العقاري في ممارسة المهنة بصورة دائمة وإنما تقتصر على توقيفه لمدة محددة لا تتجاوز ستة أشهر².

¹ راضية خشعي، المرجع السابق، ص 186 .

² سهام مسكر، المرجع السابق ، ص 409.

هذا وأقر المشرع عقوبة السحب المؤقت للاعتماد على المرقى العقاري دون اعتبار خاص لصفته التجارية باعتباره تاجرا مقارنة ببعض المهن الحرة الأخرى غير التجارية، وفي المقابل حرص على حماية المقتنين خاصة في إطار البيع على التصاميم من خلال آليات قانونية أبرزها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لضمان استكمال الأشغال في حدود المبالغ المدفوعة، ومنحهم امتيازاً في حالة إفلاس المرقى، وتُطبق هذه العقوبة على المرقى المخالف فقط بهدف ضمان احترام الالتزامات القانونية وحماية المصلحة العامة¹.

وبالرجوع لنص المادة 64 البند 01 من القانون رقم 11-04 فقد حدد المشرع حالات السحب المؤقت التي تجمعهم مدة العقوبة والتي لا تتجاوز 6 أشهر وتتمثل في:

- حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين و لم يوضح المشرع تطبيقات هاته الحالة حيث إنه بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 12-85².
- حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة فإنه بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 السابق الذكر يتعين على المرقى العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة ويتمثل عدم احترام المرقى العقاري لأخلاقيات المهنة، في عدم إخلاصه لهذه المهنة، وذلك من خلال قيامه بنشاطات الترقية العقارية بصفة غير نزيهة وبدون مصداقية ولا شفافية اتجاه الزبائن³.

¹ زكريا زيتوني، مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 01 ، العدد 02 ، 2017 ، ص260.

² المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج.ر.ج ، العدد 11 الصادرة في 26/02/2012.

³ نوال بو عبد الله، حماية المستهلك العقاري من التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة، 2024، ص314.

- حالة تقصير المرقى العقارى في التزاماته المهنية أو التعاقدية كما هي محددة بالقانون 04/11 السابق الذكر وتتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقى العقارى أو التقصير في التزاماته المفروضة عليه، لاسيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون 04-11 السابق الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 12-85 السابق الذكر¹.

ثانيا: السحب النهائي للاعتماد.

يعد السحب النهائي للاعتماد من أخطر الجزاءات الإدارية المقررة ضد المرقى العقارى، باعتباره يؤدي إلى إنهاء صفته وحرمانه من ممارسة النشاط مستقبلا وقد ربط المشرع تطبيق هذا الجزاء بحالات محددة تتمثل في كل من²:

أ-السحب بموجب المادة 64 من القانون 04-11.

نصت المادة 64 البند 03 من القانون 04-11 على حالات إذا قام بها المرقى العقارى مباشرة الى سحب اعتماده نهائيا وتتمثل هذه الحالات في كل من:

- في حالة عدم إستفاء المرقى العقارى للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.
- في حالة تجاهل المرقى العقارى وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة الالتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا أنهى المرقى العقارى نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.
- إذا قصر المرقى العقارى في إلتزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

¹ سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص 585.

² راضية خشعي، المرجع السابق، ص 189.

ب- حالة عدم تسوية المرقى العقاري لوضعيته اتجاه الصندوق.

بالرجوع الى المادة 4 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182¹ والتي تنص على أنه: «... و يتحول هذا الوقف المؤقت الى السحب النهائي في حالة عدم تسوية المرقى لوضعيته لدى صندوق الضمان في أجل إضافي مدته ثلاثة (03) أشهر » .

يترتب عن عدم تسوية المرقى العقاري لوضعيته إتجاه صندوق الضمان بعد إنقضاء الستة الأشهر الأولى من منح الاعتماد ولم يتم بتدارك الوضع في الاجل الاضافي مدة ثلاثة أشهر الى توقيفه عن مهنة الترقية العقارية وسحب الاعتماد نهائيا².

ج- التأخر في دفع الاقساط السنوية المستحقة للصندوق

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 السابق الذكر على أنه: «يؤدي عدم دفع المرقى العقاري للإشتراكات السنوية المستحقة للصندوق وبعد إعدارين يرسلان إليه كل 15 يوم، ولم يتم الرد عليهما بموجب أحكام المادة 65 من قانون 11-04 ... تحويل الوقف المؤقت لاعتماده الى سحب نهائي في حالة عدم تسوية وضعيته في أجل إضافي مدته ثلاثة أشهر»

غير أن استمرار المرقى العقاري في الامتناع عن دفع الاشتراكات رغم الإعدارين يؤدي إلى توقيع قرار الوقف المؤقت للاعتماد، غير أن المشرع نص على تحويل الوقف المؤقت إلى سحب نهائي للاعتماد إذا لم تتم تسوية الوضعية خلال أجل إضافي مدته ثلاثة أشهر³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-182 مؤرخ في 05/06/2014، يحدد شروط وكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، ج.ر.ج، العدد 34، الصادرة في 18/06/2014.

² راضية خشعي، المرجع السابق، ص 191.

³ شهيناز بن بوعيشة، العقوبات الادارية للمرقى العقاري، مجلة القانون العقاري، المجلد 05، العدد 02، جامعة البليدة 02، الجزائر، 2018، ص43.

ثالثاً: السحب التلقائي للإعتماد.

يتم السحب التلقائي لاعتماد المرقى العقاري بمجرد تحقق إحدى الحالات المحددة قانوناً، كونه يتم بقوة القانون دون حاجة إلى صدور قرار إداري.

ويتجلى السحب التلقائي أساساً في الحالات المرتبطة بفقدان المرقى العقاري لأحد شروط الاعتماد الأساسية، سواء تعلق الأمر بالشروط الشخصية أو المهنية أو المالية، إضافة إلى الإفلاس أو التسوية القضائية أو فقدان الأهلية القانونية حيث يصبح استمرار ممارسة النشاط غير ممكن قانوناً، كما أنه يتميز هذا السحب عن السحب النهائي بأنه يتم بقوة القانون دون تدخل الهيئة الإدارية و هذا لتحقيق أحد الأسباب السلفة الذكر¹.

وقد نص المشرع في المادة 64 من القانون 04-11 على حالات السحب التلقائي للإعتماد بمجرد توافرها ينقضي الاعتماد بقوة القانون و تتمثل في:

- في حالة وفاة المرقى العقاري.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

الفرع الثاني: طرق الطعن في قرار سحب الإعتماد.

حرص المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية على إخضاع ممارسة هذا النشاط لجملة من الشروط والالتزامات القانونية، هذا و قد رتب على الإخلال بها إمكانية اتخاذ قرار السحب الإداري في مواجهة المرقى العقاري².

¹ سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص 587.

² عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 351.

و نظرا لما يترتب عن هذا القرار من آثار قانونية تمس بمهنة المرقى العقاري فقد كفل المشرع للمعني وسائل قانونية للطعن فيه، وتتوزع هذه الوسائل بين الطعن الإداري الذي يمارس أمام السلطة الإدارية المختصة لإعادة النظر في القرار والطعن القضائي الذي يهدف إلى بسط رقابة القضاء على مدى مشروعية القرار المطعون فيه¹، وعليه تقتضي دراسة طرق الطعن في قرار السحب الإداري التطرق إلى الطعن الإداري (أولا) و الطعن القضائي (ثانيا).

أولا - الطعن الإداري.

يجب على المرقى العقاري الذي سحب منه الإعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية أن يمارس حقه في الطعن الإداري أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 65 من القانون 11 - 04 السابق الذكر، قصد طلب إلغاء قرار العقوبة متى أثبت عدم ارتكابه للمخالفة المنسوبة إليه، أو عدم منحه الآجال القانونية المقررة للإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أو لتسديد الإشتراك المستحق، مع إثبات استعداده لتسوية وضعيته القانونية².

ثانيا - الطعن القضائي.

للمرقى العقاري الذي صدر في حقه سحب الاعتماد من طرف اللجنة الولائية لسبب الأسباب حق الطعن، حيث بمجرد إبلاغ المرقى العقاري بقرار السحب أن يمارس حق الطعن أمام نفس اللجنة بموجب تظلم اداري وفقا للقانون 11-04 السابق الذكر، وفي حالة الرد برفض طلب التظلم يجوز له مباشرة الطريق القضائي عبر دعوى الإلغاء أمام القضاء الاداري التي يطلب من خلالها المرقى العقاري إلغاء القرار الإداري المتعلق بسحب الاعتماد.

¹ يحي رناق، الطعن الإداري آلية لحماية الحقوق والحريات في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم

السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 8، العدد 1، 2023، ص3.

² سهام مسكر، المرجع السابق، ص 424.

أما بالنسبة الى الاختصاص القضائي فإنه قبل المرسوم التنفيذي 243/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 84-12 السابق الذكر كان للمرقى العقاري الحق في الطعن في قرار سحب الاعتماد أمام مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة حسب المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ وهذا على أساس أن القرار صادر عن هيئة مركزية الممثلة بوزير المكلف بالعمران، إلا أنه و بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سنة 2019 تم تحويل صلاحيات منح و سحب الاعتماد للوالي أصبحت دعوى الالغاء ترفع امام المحاكم الادارية المختصة إقليميا تطبيقا للمادة 801 من قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم².

المبحث الثاني: الجزاءات الجزائية الناجمة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته.

يتعد التجريم والعقاب في مجال الترقية العقارية إحدى أهم الضمانات القانونية التي اعتمدها المشرع لضبط هذا النشاط وحمايته من مختلف صور الانحراف والاستغلال، فإذا كان القانون رقم 04-11 قد منح المرقى العقاري جملة من الصلاحيات والامتيازات³ التي تسمح له بمباشرة المشاريع العقارية فإنه في المقابل قد أقر التزامات قانونية دقيقة، وقد جعل الإخلال بها محل مساءلة جزائية⁴.

وعليه فإن المشرع في هذا المجال قد رتب على أفعال معينة إذا قام بها المرقى العقاري قامت المسؤولية الجزائية في حقه الأمر الذي يترتب عليه عقوبات تهدف الى رذع المرقى العقاري المخالف وضمان حسن سير هذا النشاط، ومن ثم تقتضي دراسة الجزاءات الجزائية

¹ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر، العدد 21، الصادر بتاريخ 23/04/2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12/07/2022، ج. ر، العدد 48، الصادرة بتاريخ 17/05/2022.

² نوالي رفيق، المرجع السابق، ص 42.

³ أمينة العربي شحط وشوقي بناسي، أحكام المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في القانون الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 18، العدد 01، 2023، ص 296.

⁴ عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 374 .

للمرقى العقاري التعرض إلى الجرائم التي يمكن أن تنسب إليه بمناسبة ممارسته لنشاط الترقية العقارية (المطلب الأول)، ثم بيان العقوبات الجزائية للمرقى العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الجرائم المرتكبة من طرف المرقى العقاري.

تخضع الجرائم المرتكبة من طرف المرقى العقاري لمبدأ الشرعية الجنائية فلا تقوم مسؤوليته الجزائية إلا بناء على نص قانوني يجرم الفعل مسبقاً، ولهذا خص المشرع نشاط الترقية العقارية بأحكام جزائية ضمن القانون رقم 11-04 قصد ضمان احترام القواعد المنظمة له وحماية حقوق المقتنين ومنه فإن الصفة الإجرامية لأفعال المرقى العقاري تنشأ من مخالفة الالتزامات القانونية المفروضة عليه أثناء ممارسته لنشاطه.

ويمكن دراسة هذه الجرائم من خلال التمييز بين الجرائم الناشئة عن الإخلال بالالتزامات التعاقدية المترتبة في مواجهة المقتنين (الفرع الأول)، والجرائم الناتجة عن الإخلال بالالتزامات المهنية التي تفرضها قواعد ممارسة النشاط (الفرع الثاني).

الفرع الأول: جرائم الإخلال بالالتزامات التعاقدية.

تتعدد الجرائم المقررة في إطار القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وتتنوع صورها تبعاً لاختلاف الالتزامات الملقة على عاتق المرقى العقاري، لذا سيتم التركيز على أبرز الجرائم وأكثرها شيوعاً في الواقع العملي والمتمثلة في جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع قبل توقيع العقد، وكذا جريمة عدم الاكتتاب في التأمينات والضمانات الإلزامية إضافة لجريمة الإخلال بالإعلام و هذا باعتبار هذه الجرائم من أهم صور الإخلال بالالتزامات التعاقدية، ولتوضيح ذلك سنتطرق إلى جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع قبل توقيع العقد (أولاً) وجريمة عدم الاكتتاب في التأمينات والضمانات الإلزامية (ثانياً) وجريمة الإخلال بالإعلام (ثالثاً).

أولاً- جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع قبل توقيع العقد.

كرس القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية حماية أموال المكتب من خلال ضبط الإطار القانوني لثمن العقار وكيفيات تسديده، ويتميز بيع العقار في طور الإنجاز بأن

التمن يدفع على شكل تسبيقات أو أقساط متتالية تبعاً لطبيعة المشروع كما أخضع المشرع هذه الدفعات لشروط وضوابط محددة تضمن حماية المكتتب، ويعد كل تحصيل للأموال خارج هذه الضوابط مخالفة تؤدي الى قيام المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري لافتراض سوء نيته وإمكانية تعريض المستهلك للاحتيال¹.

ويتمثل الركن الشرعي في النصوص القانونية الصريحة الواردة في المادة 71 من القانون 04-11 السابق الذكر، الذي يمنع على المرقى العقاري مطالبة أو قبول أي مبالغ مالية أو تسبيقات أو إيداعات من المقتني قبل إبرام العقد وفق الأشكال والكيفيات التي حددها المشرع، كما أن المشرع جعل من المطالبة أو قبول تسبيق وعدم توقيع العقد شرطان أساسيان لقيام المسؤولية الجزائية على عاتق المرقى العقاري².

أما الركن المادي للجريمة فيتحقق بمجرد استلام المرقى العقاري لأي مبلغ مالي قبل استيفاء الإجراءات القانونية اللازمة لإبرام العقد، حيث حرص المشرع الجزائري على حماية المستهلك العقاري بمنع المرقى العقاري من مطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب قبل إبرام عقد البيع على التصاميم وفق الأشكال القانونية، ويهدف هذا المنع إلى ضمان التوازن العقدي وحماية أموال المقتني من الإستغلال³.

يشترط لقيام هذه الجنية توافر القصد الجنائي العام المتمثل في علم المرقى العقاري بأركان الجريمة واتجاه إرادته الحرة إلى ارتكاب الفعل المجرّم قانوناً، وقد وسّع المشرع الجزائري من نطاق الحماية من خلال المادة 71 من القانون 04-11 السابق الذكر إذ اعتبر الجريمة

¹ نوال عبدالله، المرجع السابق، ص 382.

² محمد بن عيسى، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص بالقانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2016 / 2017، ص144.

³ مصطفى بن وهاب، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري عند إبرام عقد البيع على التصاميم، مجلة القانون العام الجزائر المقارن، جامعة تلمسان، المجلد 08، العدد 02، 2022، ص741.

قائمة بمجرد مطالبة المرقى العقاري بتسبيق مالي أو قبوله له، هذا ولا يشترط لاستكمال الركن المعنوي استلام المبلغ فعلياً من المكتب بل يكفي صدور الطلب أو القبول المخالف للقانون¹.

ثانياً - جريمة عدم الإكتتاب في التأمينات والضمانات الإلزامية.

تُعد جريمة عدم الإكتتاب في التأمينات والضمانات الإلزامية من بين الجرائم المهنية التي تناولها المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 11-04 السابق الذكر، وذلك بهدف تعزيز الحماية القانونية للمقترني وضمان حسن تنفيذ مشاريع الترقية العقارية، إذ يلزم المشرع المرقى العقاري بالاشتراك في التأمينات والضمانات التي تكفل تغطية المخاطر المرتبطة بعملية البناء بما يضمن تعويض المتضررين في حالة الإخلال أو وقوع أضرار².

ويتمثل الركن الشرعي في المادة 74 من القانون 11-04 السابق الذكر والتي تلزم المرقى العقاري بالإكتتاب في التأمينات والضمانات الإلزامية المرتبطة بالنشاط العقاري، حيث نصت على أنه "يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون...".

بالإضافة إلى الركن الشرعي يلزم لقيام جريمة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية توافر كل من الركن المادي والمعنوي، حيث يتحقق الركن المادي بإخلال المرقى العقاري بالتزامه القانوني المتمثل في عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالرغم من إلزامية هذا الإجراء لممارسة نشاط الترقية العقارية، أما الركن المعنوي فيتمثل في القصد الجنائي العام باعتبار أن هذه الجريمة من الجرائم العمدية التي لا يُتصور وقوعها نتيجة الخطأ أو الإهمال، إذ يتعين ثبوت علم الجاني بالالتزام القانوني المفروض عليه واتجاه إرادته إلى مخالفته كما لا يُعتمد بالدفع بعدم العلم بأحكام التأمين أو بواجب الانتساب لأن الجهل بالقانون لا يُعد سبباً لنفي المسؤولية الجزائية³.

¹ دلال جلول وعبد الجليل سكفال، الآليات القضائية المخولة للمشتري من أجل إلزام المرقى العقاري بالسعي في تحرير عقد البيع على التصاميم، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، جامعة محمد بن أحمد وهران 02، المجلد 01، العدد 01، 2021، ص17.

² سهام مسكر، المرجع السابق، ص 383، 384.

³ محمد بن عيسى، المرجع السابق، ص88.

ثالثاً - جريمة الإخلال بواجب الإعلام.

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بتزويد المشتري أو المستفيد بالمعلومات الكافية المتعلقة بالعقار أو الوحدة السكنية أو التجارية المعروضة للبيع أو المزمع إنجازها، لتمكينه من اتخاذ قرار التعاقد على علم ودراية، ويظهر ذلك بصفة خاصة في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق من خلال الإلتزام بالإفصاح عن جميع مواصفات العقار وخصائصه، ويتجسد الإلتزام بالإعلام في وضع لافتة بموقع البناء تتضمن البيانات المتعلقة بالمشروع طوال مدة الإنجاز، بما ينتج للجمهور والراغبين في التعاقد الإطلاع عليها ويسهل عملية الرقابة، وهو مادفع المشرع إلى تجريم عدم إعلام المقتني¹.

ويشترط في هذه الجريمة عدم قيام المرقى العقاري بإعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المتمثلة في أصل الملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الإقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة التجزئة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 11-04 السابق الذكر²، ويتمثل الركن الشرعي في المادة 76 من القانون 11-04 السابق الذكر³ ويتمثل الركن المادي في الشروط السابقة الذكر بالإضافة إلى امتناع المرقى العقاري عن الإعلام بكافة البيانات المهمة واللازمة الخاصة بالمشروع المذكورة في نموذج عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، أما الركن المعنوي فيتمثل في اتجاه إرادة المرقى العقاري إلى عدم الإفصاح عن البيانات التي يوجب القانون ذكرها في عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم، أو تلك المرتبطة بالمشروع العقاري. ولا يتحقق هذا الركن إلا بتوافر القصد الجنائي المتمثل في عنصري العلم والإرادة، بحيث يكون الجاني عالماً بوجوب الإفصاح عن تلك البيانات ومتجهاً بإرادته إلى الامتناع عن ذلك⁴.

¹ نشيدة بوداود، المرجع السابق، ص311.

² محمد بن عيسى، المرجع السابق، ص 155.

³ المادة 76 من القانون 11-04 السابق الذكر.

⁴ نشيدة بوداود، المرجع السابق، ص312.

الفرع الثاني: الجرائم الناتجة عن الإخلال بالتزامات المهنة.

تتعدد الأفعال المجرمة في إطار القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية وتختلف باختلاف طبيعة الالتزامات المهنية الملقة على عاتق المرقى العقاري، لذا ستقتصر الدراسة على أهم صور الإخلال المهني الأكثر شيوعا، والمتمثلة في ممارسة النشاط دون الحصول على الاعتماد القانوني إضافة الى إنجاز أشغال البناء دون استيفاء الترخيص الإداري المسبق و جريمة التصريح بمعلومات خاطئة أو ناقصة، على اعتبار أن هذه الجرائم الأكثر إنتشار في مجال مهنة الترقية العقارية، ولتوضيح ذلك سنتطرق سنتطرق إلى جريمة ممارسة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد (أولا) وجريمة القيام بأشغال البناء دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق (ثانيا) و جريمة التصريح بمعلومات خاطئة أو ناقصة (ثالثا)

أولا- جريمة ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد.

اعتبر المشرع الجزائري ممارسة مهنة الترقية العقارية دون الحصول على الاعتماد القانوني جريمة معاقبا عليها بعقوبات ذات طابع جزائي وذلك حسب القانون 11-04 السابق الذكر، الذي أحال في تحديد العقوبة إلى قانون العقوبات ويستفاد من ذلك أن المشرع قد رتب جزاء صارما على مخالفة شرط الاعتماد باعتباره شرطا جوهريا لممارسة النشاط كما كيف هذه الممارسة غير المشروعة على أنها صورة من صور انتحال الصفة، وعليه فإن كل مباشرة لنشاط المرقى العقاري دون اعتماد تعد عملا غير مشروع يؤدي الى قيام المسؤولية الجزائية في حق الشخص منتحل الشخصية¹.

يتمثل الركن الشرعي في المادة 77 من القانون 11-04، حيث نصت على أنه " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الامر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم..."

يتحقق الركن المادي لجريمة انتحال صفة المرقى العقاري من خلال السلوك الإيجابي المتمثل في استعمال الجاني لصفة المرقى العقاري دون وجه حق، من خلال الادعاء بامتلاكه للاعتماد المهني واستعمال وسائل تدليسيه لإضفاء المصداقية على ذلك، كإبراز اعتماد مزور

¹ نوال بوعبد الله، المرجع السابق، ص376،377.

أو الاستعانة باسم مرقى عقاري آخر ذي سمعة مهنية أو توظيف وسطاء مثل الموثق لإيهام الغير بصحة صفته ويعد هذا الأخير في بعض الحالات شريكا متى ثبت علمه بطبيعة الفعل. وتقوم هذه الجريمة بمجرد ارتكاب السلوك المجرم بصرف النظر عن تحقق النتيجة، باعتبارها من الجرائم الشكلية غير أن الغاية الغالبة منها تتمثل عادة في الاستيلاء على أموال الغير أو تحقيق منافع غير مشروعة¹.

أما الركن المعنوي في هذه الجريمة فيتمثل في القصد الجنائي العام القائم على علم الجاني بالسلوك المحظور واتجاه إرادته الحرة إلى ارتكابه، عليه فإن انتحال الصفة لا يتصور وقوعه دون إدراك لطبيعته غير المشروعة كما أنه يكفي لقيام هذا الركن توافر القصد الجنائي العام دون اشتراط القصد الجنائي الخاص، طالما ثبت العلم بالفعل الإرادي المكوّن للجريمة واتجاه الإرادة إلى تحقيقه².

ثانيا - جريمة القيام بأشغال البناء دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق.

تعد رخصة البناء من الشروط الأساسية قبل القيام بأي عملية اشغال بناء حيث أن الهدف من هذه الرخصة مراقبة مدى مطابقة و التقيد بقواعد العمران المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويكون المرقى العقاري ملزما بهذه الرخصة قبل الشروع في أي بناء و عليه فإن عدم الحصول على هذه الرخصة يؤدي الى مخالفة قواعد احكام القانون 04/11 السابق الذكر التي تؤدي الى قيام المسؤولية الجزائية وفق المادة 69 من القانون 04-11 التي نصت على أنه "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف المادة 06 من هذا القانون ...".

يتحقق الركن المادي لهذه الجريمة من خلال شروع المرقى العقاري في إنجاز أشغال البناء أو مباشرتها فعليًا دون الحصول على رخصة البناء الصادرة عن الجهة الإدارية المختصة. ويكفي لقيام الجريمة ثبوت البدء في الأشغال بصورة مادية على أرض الواقع دون ترخيص قانوني، بصرف النظر عن مدى تقدم الأشغال أو تحقق نتيجة معينة، وعليه فإن

¹ نوال بوعبد الله، المرجع السابق، ص 380.

² نوال بوعبد الله، المرجع نفسه ، ص 380.

الركن المادي يقوم على عنصران أساسيان يتمثل في كل من القيام بعمليات الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم وعدم وجود ترخيص إداري¹.

تعد جريمة قيام المرقى العقاري بأشغال البناء دون ترخيص مسبق جريمة عمدية، إذ يتحقق القصد الجنائي بمجرد شروعه في مباشرة الأشغال المنصوص عليها في المادة 06 من القانون رقم 04-11 دون الحصول على رخصة مسبقة وحسب القواعد العامة في قانون العقوبات فإن المشرع يميز بين الجرائم العمدية وغير العمدية غير أن هذه الجريمة تقوم على القصد الجنائي دون غيره، ويتجسد الركن المعنوي في علم الجاني بوجوب الحصول على ترخيص إداري قبل مباشرة الأشغال، مع انصراف إرادته إلى مخالفة هذا الالتزام ويشترط لقيامها توافر عنصري العلم والإرادة، بحيث يكون الجاني مدركاً لعدم مشروعية فعله ومقدماً عليه عن قصد مما يؤكد طابعها العمدي في إطار المسؤولية الجنائية للمرقى العقاري².

ثالثاً - جريمة التصريح بمعلومات خاطئة أو ناقصة.

بالرجوع للمادة 75 من القانون 11 - 04 السابق الذكر التي نصت على أنه " يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية الترقية العقارية..."

فيما يتعلق بالركن المادي لهذه الجريمة، فإنه يتمثل في قيام المرقى العقاري بالإدلاء ببيانات أو معلومات غير صحيحة، أو تقديم وثائق أو عقود أو مستندات غير حقيقية إلى الجهة الإدارية المختصة بإصدار الرخص والشهادات الإدارية، وذلك بقصد الحصول على الاعتماد أو الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو شهادة التعمير. وتُعد هذه البيانات والمعلومات والمستندات غير الحقيقية مظهراً من مظاهر السلوك التدليسي الذي يكشف عن عدم مطابقة ما يقدمه الجاني للحقيقة والواقع"³.

¹ محمد بن عيسى، المرجع السابق، ص110.

² فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ)، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001 ص 31، 32.

³ أمينة العربي شحط وشوقي بناسي، المرجع السابق، ص 310 ، 311.

إن الأصل في الجرائم هو توافر القصد الجنائي العمدي، ولما كان الكذب بطبيعته فعلاً إرادياً عمدياً ينصرف إلى تضليل الغير وتحريف الحقيقة، فإن توافره يكفي لاستظهار قيام الركن المعنوي لهذه الجريمة¹.

المطلب الثاني - العقوبات الجزائية للمرقى العقاري.

باعتبار أن عقد الترقية العقارية يتم بين طرف قوي وطرف ضعيف²، تزايد التدخل التشريعي في فرض عقوبات جزائية في مجالات مختلفة من النشاطات الاقتصادية، بسبب وجود حالات جديدة من التجريم تنجم عن ممارسة هذه الأنشطة يتعين أن تكون محل حماية جنائية، ويعتبر الجزاء العقابي أكثر فعالية من الجزاء المدني لأنه أكثر رذعا وأكثر سرعة³. ولنوضح ذلك سنتطرق إلى العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية (الفرع الأول) و العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية (الفرع الثاني) و العقوبات التكميلية (الفرع الثالث).

الفرع الأول - العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية

لكي يكتسب الشخص صفة المرقى العقاري و التاجر، ويحق له البيع قبل الإنجاز، يجب أن يحصل على بطاقة اعتماد، ويقيد في السجل التجاري ويسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويساهم في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، ويترتب على اكتسابه الصفتين سابقتي الذكر التزامات مهنية يترتب على مخالفتها عقوبات جزائية قررها المشرع لإلزامه بالحفاظ على القواعد المهنية⁴، وعليه نتناول العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية (أولاً) والعقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنظمة طبقاً للقانون 11 - 04 السابق الذكر (ثانياً).

¹ نشيدة بوداود، المرجع السابق، ص 318 .

² أمينة العربي شحط وشوقي بناسي، المرجع السابق، ص 296.

³ عقيلة نوي، المرجع السابق، ص 374 .

⁴ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 427 .

أولاً - العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية

يترتب على اكتساب المرقى العقاري صفة التاجر أن يقيد نفسه في السجل التجاري و مسك الدفاتر التجارية وعدم المنافسة غير المشروعة بين التجار و دفع الضرائب و دفع المستحقات للضمان الإجتماعي و التصريح بنشاط الموظفين و حوادث العمل و الأمراض المهنية و دفع الإشتراكات و الإشهار القانوني، فكل تعديل في نشاطه التجاري أو توقف عن النشاط التجاري أو التغيرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه، وعلى المرقى العقاري أن لا يزاول أي نشاط تجاري آخر¹، وعليه من يخالف هذا الإلتزام يتعرض لغرامة مالية قدرها 10.000 دينار إلى 500.000 دينار، ويعذر في أجل ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، وإلا يتم غلق محله التجاري أو حل شركته التجارية بقرار ولائي عملاً بنص المادة 37 من القانون رقم 04 / 08 الصادر في 14 / 08 / 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل و المتمم².

ويعاقب كل من لم يقيم بإجراءات إيداع حسابات الشركة بغرامة الصلح المقدرة ب 100.000 دج، يبلغ بها في أجل سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر معاينة المخالفة ولمرتكب المخالفة أجل ثلاثين يوم ابتداء من تاريخ تبليغ اقتراح غرامة الصلح لدفع مبلغ الغرامة لدى قابض الضرائب في مكان إقامته أو مكان ارتكاب المخالفة، وتتوقف المتابعة الجزائية عند تسديد غرامة الصلح طبقاً للمادة 35 مكرر من القانون 04 / 08 السابق الذكر.

¹ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 427 .

² القانون رقم 04 / 08 المؤرخ في 08/14/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ، ر العدد 52، الصادرة في 18 / 08 / 2004، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13 / 06 ، المؤرخ في 23 / 07 / 2013، ج ، ر، العدد 39 ، الصادرة في 31 / 07 / 2013 .

كما يتعين على المرقى العقاري الذي تحصل على الإعتماد التصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير فيه حسب مايلي : 5000 دج تضاف إليها نسبة 20 % على كل شهر تأخير¹.

إضافة إلى التزامه بالتصريح بالموظفين خلال 10 أيام تحت طائلة عقوبات مالية في حالة المخالفة قدرها 1000 دج عن كل عامل لم يتم انتسابه، ويضاف إليها نسبة 20 % عن كل شهر من التأخير².

ويعاقب كل مستخدم لم يقيم بالعمل على انتساب العمال الذين يوظفهم إلى الضمان الاجتماعي في الآجال المحددة قانونا بغرامة تتراوح بين 100.000 دج إلى 200.000 دج عن كل عامل غير منتسب وبعقوبة الحبس من شهرين إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود يعاقب المستخدم بغرامة تتراوح بين 200.000 دج و 500.000 دج عن كل عامل غير منتسب وبعقوبة حبس من شهرين إلى أربعة وعشرون شهرا، وهذا ما نصت عليه المادة 59 من الأمر 01 / 15³.

وبما أن المرقى العقاري يلتزم سنويا بالتصريح إلى هيئة الضمان الاجتماعي المختصة بالموظفين الأجراء (DAS) خلال ثلاثين يوما من نهاية كل سنة مدنية، فإن لم يقم بذلك يكون ملزما بدفع غرامة قدرها 15 % من مبلغ الإشتراكات المستحقة تضاف إليها زيادة قدرها 05 % عن كل شهر تأخير⁴، و عملا بأحكام المادة 16 مكرر من القانون 83 / 14 السابق الذكر إذا أغفل ذكر عامل أجير في التصريح بالأجور أو قام عمدا بارتكاب مغالطات في مبلغ الأجور المصرح بها يعاقب بغرامة قدرها 1000 دج عن كل عامل و/ أو مغالطة.

¹ المادة 07 من القانون رقم 83 / 14، المؤرخ في 02 / 07 / 1983، المتضمن التزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج، ر، العدد 28، الصادرة في 05 / 07 / 1983 المعدل والمتمم بالقانون 17 / 04 المؤرخ في 10 / 11 / 2004، ج ر العدد 72، الصادرة في 13 / 11 / 2004 .

² المادتين 10 ، 13 من القانون 83 / 14 السابق الذكر .

³ الأمر 01 / 15 المؤرخ في 23 / 07 / 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج، ر، العدد 40 ، الصادرة في 23 / 07 / 2015 .

⁴ المواد 14 ، 15 ، 16 من القانون 83 / 14 السابق الذكر .

كما يعاقب المستخدم بغرامة مالية تتراوح من 10.000 دج إلى 20.000 دج في حالة دفع أجرة للعامل تقل عن الحد الأدنى للأجر المضمون، وتضاعف العقوبة حسب عدد المخالفات، وفي حالة العود تتراوح الغرامة المالية بين 20.000 دج إلى 50.000 دج و تضاعف حسب عدد العمال المعنيين عملاً بنص المادة 149 من الأمر رقم 15 / 01 السابق الذكر.

وإذا قام المرقى العقاري بمخالفة تثبت بتشغيل عامل أجنبي بدون جواز العمل أو رخصة العمل المؤقت طبقاً للمادة 55 من الأمر رقم 15 / 01 السابق الذكر، يعاقب بغرامة تتراوح بين 10.000 دج و 20.000 دج.

كذلك في حالة عدم دفع المرقى العقاري إشتراكات الضمان الاجتماعي يترتب زيادة قدرها 5 % تطبق مبلغ الإشتراكات المستحقة، وترفع الإشتراكات الرئيسية بنسبة 01 % عن كل شهر تأخير إضافي وتسري مهلة الشهر الجديد ابتداءً من تاريخ استحقاق الدين المشار إليه سابقاً، وتحصل هذه الزيادة من هيئة الضمان الاجتماعي¹.

في حالة عدم التصريح بحادث العمل خلال 48 ساعة ماعدى حالات القوة القاهرة ومع عدم احتساب أيام العطل² ، تطبق غرامة مالية قدرها 20 % من الأجر الذي يتقاضاه المصاب كل ثلاثة أشهر، ويترتب على عدم التصريح بالأمراض المهنية دفع غرامة مالية لفائدة هيئة الضمان الاجتماعي قدرها 0.1 %³ .

إذا خفض المرقى العقاري أو حاول تخفيض الكل أو البعض من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله مناورات الغش، تطبق عليه المادة 119 من قانون التسجيل⁴ التي تنص على " فضلاً عن العقوبات الجبائية المطبقة،

¹ المادة 119 من القانون رقم 86 / 15 المؤرخ في 29 / 12 / 1986 يتضمن قانون المالية لسنة 2017 التي تعدل ويتمم المادة 24 من القانون 83 / 14 المؤرخ في 02 / 07 / 1983 .

² المواد 13 ، 14 ، 15 من القانون رقم 83 / 13 المؤرخ في 02 / 06 / 1983 المتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية ج ر العدد 28 الصادر في 05 / 07 / 1983 .

³ المادتين 26 ، 27 من القانون 83 / 14 السابق الذكر.

⁴ الأمر 76 - 105 المؤرخ في 09 / 12 / 1976 ، يتضمن قانون التسجيل، ج ، ر العدد 81 الصادر في 18 / 12 / 1977.

يعاقب كل من تملص أو حاول التملص كلياً أو جزئياً من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله طرقاً تدليسية، بغرامة جزائية تتراوح من 5000 دج إلى 20.000 دج، وحبس من سنة إلى خمسة سنوات، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط.

غير أنه، لا يطبق هذا التدبير في حالة الإخفاء إلا إذا كان هذا الإخفاء يفوق عشر المبلغ الخاضع للضريبة أو مبلغ رسم يساوي أو يفوق 1000 دج.

ثانياً-العقوبات المقررة عن مخالفة التزاماته المهنية في إطار القانون 11 - 04.

خصص المشرع الجزائري في القانون 11 / 04 السابق الذكر فصلاً كاملاً متعلق بالعقوبات، وتضمن الفرع الثالث العقوبات الجزائية في المواد من 69 إلى غاية المادة 78 من القانون السابق الذكر في الفصل السادس¹. وعليه سنتطرق للعقوبات المهنية المنصوصة في هذا القانون.

تعاقب المادة 69 من القانون رقم 11 / 04 كل من يشرع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق بغرامة من مائتي ألف (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

ويتعرض المرقى العقاري الذي يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود و الصفقات في إطار عملية ترقية عقارية إلى عقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات وغرامة من (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين².

وفي حال عدم إعلام المرقى العقاري للمقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات اللازمة والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 11 / 04 السابق الذكر، يعاقب

¹ آسيا دوة، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 54 ، العدد 02 ، 2017، ص 300 .

² المادة 75 من القانون 11 / 04 السابق الذكر.

بغرامة تتراوح بين (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) طبقا للمادة 76 من نفس القانون.

ويعاقب كل من يمارس مهنة المرقى العقاري ممارسة غير قانونية أي دون الحصول على الإعتماد بالعقوبة المقررة في المادة 64 من قانون رقم 02 / 24¹ التي تنص على "يعاقب بالحبس من سنتين (02) إلى خمس (05) سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 500.000 دج ، كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو بشهادة رسمية أو بصفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك دون أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها"².

وأخيراً نصت المادة 78 من القانون 04 / 11 السابق الذكر على مضاعفة العقوبة في حال العود عند ارتكاب المخالفات المذكورة أعلاه.

الفرع الثاني - العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية.

أصبح المشرع يتدخل بفرض قواعد آمرة تخص بعض الإلتزامات في عقد البيع قبل الإنجاز، ولا تخضع لإرادة طرفيه، ويترتب عليها عقوبات جزائية الهدف منها وضع حد للتجاوزات العديدة التي جعلت المواطن رهينة في قبضة بعض المرققين، لأن تدخل القانون الجزائي في مجال نشاط الترقية العقارية يضفي حماية و ضمان أكبر لحقوق مقتني السكنات³. ولتوضيح ذلك نتطرق إلى العقوبات المقررة لمخالفة نماذج العقد و نظام الملكية المشتركة (أولاً) والعقوبات المقررة لعدم الإلتزام بطرق الدفع والتأمينات والضمانات القانونية(ثانياً)

¹ تجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري في المادة 77 من القانون 04/ 11 السابق الذكر أhal إلى المادة 243 من ق.ع.ج إلا أن هذه المادة تم إلغاؤها بموجب المادة 83 من القانون 02 / 24 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، المؤرخ في 26 / 02 / 2024 وتعوض بالمادة 64 من نفس القانون.

² المادة 77 من القانون 04 / 11 السابق الذكر.

³ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 435 .

أولاً- العقوبات المقررة لمخالفة نماذج العقد و نظام الملكية المشتركة.

نص المشرع في القانون 11 / 04 السابق الذكر في الفرع الأول من الفصل الثالث على كيفيات البيع، وقد نص في المادتين 27 و 28 على كيفية إبرام عقدي حفظ الحق و البيع على التصاميم ، وطبقا للنموذج كل عقد وفقا لما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13 / 431 السابق الذكر، وفي حالة المخالفة يعرض المرقى العقاري لعقوبة الحبس من الشهرين إلى سنتين ولغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 70 من القانون 11 / 04 السابق الذكر.

وفي إطار عقد حفظ الحق يلتزم المرقى العقاري بتحرير عقد البيع بعد ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق إثر الإستلام المؤقت للبناء أو جزء من البناء أو جزء من البناء المحفوظ و عليه إحترام هذه الآجال تحت طائلة تطبيق الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 73 من القانون 11/04 السابق الذكر .

وعليه أن يبلغ نظام الملكية المشتركة المحدد في العقد قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وفقا للنموذج المحدد لها، تحت طائلة تطبيق الغرامة التي تتراوح ما بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج، حيث تنص المادة 72 من القانون 11 / 04 السابق الذكر " يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها في عقد بيع على التصاميم للغرامة من مائتي ألف دينار جزائري(200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج) ".

ثانيا - العقوبات المقررة لعدم الإلتزام بطرق الدفع والضمانات والتأمينات القانونية.

تطبق العقوبات المقررة في نص المادة 71 من القانون 11 / 04 السابق الذكر على المرقى العقاري الذي لا يحترم طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم، والذي يستفيد من التسبيقات أو أي دفع في إطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحرير عقد البيع، ولقد شدد المشرع في العقوبة حفاظا على مدخرات الراغبين في اقتناء السكن¹، حيث تنص المادة السالفة الذكر:

¹ سهام مسكر، المرجع السابق، ص 436 .

يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق بحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).¹

تنص المادة 74 من القانون 11 / 04 السابق الذكر " يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) و غرامة من مائتي دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج).²

بالإضافة إلى عقوبتي الحبس والغرامة ومن أجل حماية المجتمع من خطورة الجاني ومنعه من العود، تضمن قانون العقوبات مجموعة من التدابير التحفظية¹، يتخذها القاضي أثناء التحقيق، تتمثل في إمكانية إخضاع مرتكب الفعل الإجرامي، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، إلى عدة تدابير أمنية، تتخذ بموجب أمر قاضي التحقيق، بعد أخذ رأي وكيل الجمهورية كالمنع من ممارسة بعض النشاطات المرتبطة بالجريمة².

كما يمكن لقاضي التحقيق أن يصدر أمر الوضع تحت الرقابة القضائية³، ومصادرة الأشياء التي استعملت في ارتكاب الجريمة سواء ارتكبت من شخص طبيعي أو معنوي تضمنتها المادة 15 من قانون العقوبات. أو بنشر الحكم القضائي من أجل تشويه سمعته المهنية⁴.

الفرع الثالث - العقوبات التكميلية.

ترتبط العقوبات التكميلية بالعقوبات الأصلية إذ يجوز للمحكمة أنة تحكم بها إلى جانب العقوبات الأصلية في بعض الجرائم التي بينها القانون، ويعني ذلك أن العقوبات التكميلية لا تلحق تلقائيا بالعقوبات الأصلية، كما تلحق العقوبات التبعية بالعقوبات الجنائية، بل يجب أن

¹ المادة 04 فقرة 03 من قانون العقوبات التي تنص " إن لتدبير الأمن هدف وقائي "

² المادة 18 مكرر من الامر 66-156 المؤرخ في 08/07/1966، المتضمن قانون العقوبات، ج. ر، العدد 49، الصادرة في 11/07/1966، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28/04/2024.

³ المادة 104 من قانون رقم 25-14 المؤرخ في 03/08/2025، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج. ر، العدد 53، الصادرة في 13 اوت 2025.

⁴ نشيدة بوداود، المرجع السابق، ص341.

ينطق بها القاضي للقول بوجودها، كما أنه لا يجوز من جهة أخرى أن يحكم بها منفردة كما هو الحال في العقوبات الأصلية¹.

وقد حصر القانون هذه العقوبات في المادة 09 من قانون العقوبات في ثلاثة عشرة عقوبة تكميلية، أهمها في عقوبة المنع المؤقت من ممارسة المهنة، وفي نشر أو تعليق حكم أو قرار الإدانة طبقا للمادة 18 من قانون العقوبات لما يرتبه ذلك من رذع عام².

¹ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائي، القسم العام، ج 2، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 478.

² نشيدة بوداود، المرجع السابق، ص 341.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة، تبين أن المشرع الجزائري لم يكتف بتنظيم نشاط الترقية العقارية فحسب، بل حرص كذلك على وضع مجموعة من الجزاءات المدنية و الإدارية و الجزائية الكفيلة برذع المرقى العقاري عند مخالفته لالتزاماته القانونية أو التعاقدية، وذلك حماية لمقتني العقار وضمنا لحسن إنجاز المشاريع العقارية وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها.

كما خلصت الدراسة إلى أن المسؤولية المدنية للمرقى العقاري سواء قبل تسليم المشروع أو بعد تسليمه، تقوم متى ثبت الإخلال لالتزاماته وتسبب ذلك في إلحاق ضرر بالمكنتين، سواء تعلق الأمر بظهور العيوب في البناء أو التأخر في الإنجاز أو مخالفة بنود العقد... الخ، والتي يترتب عليها إلزامه بالتنفيذ العيني أو التعويض أو فسخ العقد، كما حمل المشرع الجزائري المرقى العقاري المسؤولية العشرية كمسؤولية خاصة ومغايرة للمسؤولية العقدية و التقصيرية المعمول بها ضمن القواعد العامة في المسؤولية المدنية، كما اعتمدها كمسؤولية مهنية، يتحملها المرقى العقاري بالنظر للمهنة التي يمارسها، شأنه في ذلك شأن غيره من المتدخلين في المشروع العقاري، وقد وسع المشرع من النطاق الشخصي لهذه المسؤولية، وذلك من أجل توفير الحماية الكافية لمشتري البناية في وقت يشهد كثرة انهيارات المباني و تعييبها.

إضافة إلى الجزاءات المدنية فإن أهم ما أقره قانون 11 / 04 الجديد المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية والمراسيم التنفيذية المنظمة لمهنة المرقى العقاري جزاءات إدارية قد تصل إلى سحب الإعتماد أو توقيف النشاط، و جزاءات جزائية تطبق في حالة مخالفة شروط و قواعد ممارسة مهنة المرقى العقاري أو في حالة مخالفة بعض الإلتزامات و الهدف هو تحقيق المصلحة العامة وحماية المقتني بصفته الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، بحيث أعاد ضبط الإلتزامات المرقى العقاري بما يضمن حقوق المتعاقد، وهنا تعددت و اختلفت الجرائم الخاصة بالمرقى العقاري وفي تحديد العقوبة المستوجبة لتلك الجرائم.

كما تبين لنا من هذه الدراسة وجود ازدواجية في العقوبة في حالة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، حيث تم الجمع بين عقوبة إدارية وأخرى جزائية عن

نفس الفعل مما يثير إشكالاً قانونياً حول مبدأ التناسب في العقوبة، كذلك توسيع المشرع لنطاق التجريم من خلال إعادة تفعيل العقوبات الجزائية في قانون 04/11 السابق الذكر مع الإحالة إلى قانون العقوبات وقوانين التعمير والبناء، بما يعكس توجهه نحو تعزيز الطابع الرذعي وحماية النظام العام العمراني والاقتصادي.

لكن رغم أهمية الجزاءات المقررة على المرقى العقاري جراء مخالفته لالتزاماته، إلا أن فعالية الحماية القانونية تبقى مرتبطة بحسن تطبيق النصوص القانونية و تشديد الرقابة على نشاط الترقية العقارية، مع ضرورة تعزيز وعي المقتنين بحقوقهم القانونية، وتطوير الآليات الكفيلة بضمان سرعة الفصل في النزاعات العقارية.

في ضوء النتائج المتوصل إليها يمكن صياغة التوصيات في النقاط الآتية:

- إقتراح تعديلات نصوص من أجل مواكبة التطورات الاقتصادية المحلية والعالمية و تسهيل الشراكة مع الشركات الأجنبية و تطوير الإستثمار الوطني.
- تدعيم آليات الرقابة والمتابعة على نشاط الترقية العقارية لضمان احترام الالتزامات القانونية وحماية المستفيدين وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.
- مراجعة مسألة ازدواجية العقوبات خاصة فيما يتعلق بعدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بما يضمن احترام مبدأ التناسب وعدم تكرار العقاب على نفس الفعل.
- تعزيز فعالية الرذع من خلال تنسيق العقوبات الجزائية الواردة في قانون الترقية العقارية مع أحكام قانون العقوبات وقوانين التعمير والبناء.
- وفي الأخير يمكن القول إن تحقيق التوازن بين حماية المقتني و تشجيع الإستثمار العقاري يقتضي إيجاد منظومة قانونية فعالة تقوم على الرذع و الوقاية في آن واحد، بما يضمن إستقرار المعاملات العقارية و تعزيز الثقة في نشاط الترقية العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر.

أ- قائمة المصادر باللغة العربية

1- النصوص القانونية.

1-1- التشريع العادي.

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ، ر ، العدد 78، الصادرة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007، ج ، ر ، العدد 31 الصادرة في 13/05/2007 .
- الأمر 76 - 105 المؤرخ في 09/12/1976 ، يتضمن قانون التسجيل، ج ، ر العدد 81 الصادرة في 18/12/1977 .
- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995، يتعلق بالتأمينات، ج ، ر ، العدد 13، الصادرة في 08/03/1995 المعدل بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 20/02/2006 ج ، ر ، العدد 15 الصادرة في 12/03/2006.
- الأمر رقم 15/01 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ، ر ، العدد 40، الصادرة في 23/07/2015.
- القانون رقم 83/13 المؤرخ في 02/06/1983، المتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية، ج ، ر ، العدد 28، الصادرة في 05/07/1983.
- القانون رقم 83/14 المؤرخ في 02/07/1983، المتضمن التزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج ، ر ، العدد 28، الصادرة في 05/07/1983، المعدل والمتمم بالقانون 17/04 المؤرخ في 10/11/2004، ج ، ر ، العدد 72 الصادرة في 13/11/2004 .
- القانون رقم 86-15 المؤرخ في 29/12/1986، المتضمن قانون المالية لسنة 1987، ج ، ر ، العدد 55 الصادرة في 30/12/1986.

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ، ر ، العدد 14، الصادرة في 03 / 03 / 1993،(ملغى).
- القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ، ر ، العدد 52، الصادر في 18/08/2004، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/13 المؤرخ في 23/07/2013، ج ، ر ، العدد 39 الصادرة في 31 / 07 / 2013 .
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 / 02 / 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ، ر ، العدد 14 الصادرة في 06 / 03 / 2011.
- القانون رقم 24-02 المؤرخ في 26 / 02 / 2024 ، المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، ج ، ر ، العدد 15 الصادرة في 29 / 02 / 2024.
- القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 / 04 / 2024 ، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 / 07 / 1966 والمتضمن قانون العقوبات، ج ، ر ، العدد 30، الصادرة في 30 / 04 / 2024.
- القانون رقم 25/14 المؤرخ في 03/08/2025، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ، ر ، العدد 54، الصادرة في 13/08/2025.

1-2- التشرية الفرعي.

1-2-1 - المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 / 02 / 2012، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ، ر ، العدد 13، المؤرخ في 26/02/2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08/09/2019، ج ، ر ، العدد 55 الصادرة في 15 / 09 / 2019.

-
- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ، ر ، العدد 11، الصادرة في 26/02/2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18/12/2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج ، ر ، العدد 66، الصادرة في 25/12/2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 05/05/2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية وكيفيات ذلك، ج ، ر ، العدد 37، الصادرة في 19/06/2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 182/14 المؤرخ في 05/06/2014، يحدد شروط وكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، ج ، ر ، العدد 34، الصادرة في 18/06/2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 23/07/2019، يحدد شروط وكيفيات اعتماد المرقيين العقاريين، ج ، ر ، العدد 38، الصادرة في 31/07/2019.
- 1-2-2- القرارات الوزارية.**
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011، يحدد الخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، ج ، ر ، العدد 51، الصادرة في 14/09/2011.
- القرار المؤرخ في 29/10/2012، المتضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقيين العقاريين، ج ، ر ، العدد 64، الصادرة في 29/11/2012.

2- القرارات القضائية.

- قرار رقم 152934 الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 11/03/1998 ،
المجلة القضائية، العدد 01 ، 1998.
- قرار رقم 257742 ، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية، بتاريخ 06/02/2002،
المجلة القضائية، العدد 01 ، 2003.
- قرار محكمة النقض المصرية الصادر في 28/12/1967، مجموعة أحكام النقض، السنة
18(السنة القضائية).

ب- قائمة المصادر باللغة الأجنبية.

- Code civil français, Loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, modifiée par la
loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.

ثانيا : قائمة المراجع.

أ- الكتب.

- إدريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للإلتزام، د.ط، قصر الكتاب للنشر والتوزيع،
الجزائر، 2006.
- أنور طلبة، المسؤولية العقدية، ج1، ط1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر،
2005.
- حسن خنتوش الحسناوي، التعويض القضائي في نطاق المسؤولية العقدية (دراسة مقارنة)،
د.ط، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999.
- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ج1، ط4، ديوان
المطبوعات الجامعية، 2010.

- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، ج2، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية.
- العربي بلحاج، أحكام الالتزام وفقا للقانون المدني الجزائري وأحدث إجتهاادات المحكمة العليا، ط01، ابن النديم للنشر والتوزيع، 2023.
- العربي بلحاج، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، الكتاب الثاني، ط1، ابن نديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024.
- محمد سعدي الصبري، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، المسؤولية التقصيرية، الفعل المستحق للتعويض، دار الهدى، الجزائر.
- محمد كمال عبد العزيز، التقنين المدني الجديد معلقا على نصوصه بآراء الفقهاء وأحكام محكمة النقض حتى عام 1970، ط1، 1970.
- مصطفى بوبكر، المسؤولية التقصيرية بين الخطأ والضرر في القانون المدني الجزائري، ط1، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2015.
- ب- الأطروحات والمذكرات الجامعية.
- 01 - الأطروحات الجامعية.
- أعمر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018-2019.
- آسيا دوة، مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع، أطروحة دكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2 لونيبي علي، 2016-2017.
- خشعي راضية، مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/ 2017.

- رفيق نوالي ، منازعات عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة تيارت، 2025.
- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة قسنطينة الإخوة منتوري، 2016/2015.
- عقيلة نوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2017-2018.
- فطيمة الزهرة مصعور، المسؤولية العشرية لأشخاص النشاط العقاري، أطروحة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2022-2023.
- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2014-2015.
- منير زياني، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2024-2025.
- نشيدة بوداود ، الآليات القانونية لتحسين الترقية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، قانون خاص، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2021-2022.
- نوال بوعبد الله ، حماية المستهلك العقاري من التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجلفة، 2024.

02- مذكرات الماجستير.

- فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ)، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001.

-لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012-2013.

- محمد بن عيسى، المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مستغانم، 2017.

ت- المقالات.

- آسيا دوة، المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 54 ، العدد 02 ، 2017 .

- أمينة العربي شحط وشوقي بناسي، أحكام المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري في القانون الجزائري، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 18 ، العدد 01 ، 2023 .

- دلال جلول وعبد الجليل سكفال، الآليات القضائية المخولة للمشتري من أجل إلزام المرقي العقاري بالسعي في تحرير عقد البيع على التصاميم، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، جامعة محمد بن أحمد وهران 02 ، المجلد 11، العدد 01 ، 2021.

- زكريا زيتوني، مسؤولية المرقي العقاري والمنازعات المتعلقة بها، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 01 ، العدد 02 ، 2017.

- شهناز بن بوعيشة ، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02 ، مجلة القانون العقاري، المجلد 05، العدد 02، الجزائر، 2018.
- صافية أولد رابح، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 04، العدد 01 ، 2017.
- مصطفى بن وهاب، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري عند إبرام عقد البيع على التصاميم، مجلة القانون العام للجزائر المقارن، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، المجلد 08، العدد 02، 2022.
- نجية بوراس، التزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 04، العدد 03 ، 2017.
- يحي رناق، الطعن الإداري آلية لحماية الحقوق والحريات في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 8، العدد 1، 2023.
- ث- المداخلات.**
- أم الخير بوقرة، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- راضية بن زكري، مخالفات الترقية العقارية وفقاً للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقد يومي 17-18 فيفري ، بسكرة ، 2013.

الفهرس

شكر وتقدير

إهداء

قائمة المختصرات

01	مقدمة.....
06	الفصل الأول- الجزاءات المدنية المترتبة عن إخلال المرقى العقاري لالتزاماته.....
08	المبحث الأول- المسؤولية المدنية للمرقى العقاري قبل تسليم المشروع
08	المطلب الأول- أنواع المسؤولية المدنية للمرقى العقاري طبقا للقواعد العامة
08	الفرع الأول- المسؤولية العقدية للمرقى العقاري
09	أولا- الخطأ العقدي.....
14	ثانيا- الضرر و العلاقة السببية.....
15	الفرع الثاني: المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري.....
15	أولا- الخطأ التقصيري الشخصي للمرقى العقاري
20	ثانيا- الخطأ التقصيري غير الشخصي للمرقى العقاري
21	المطلب الثاني- الجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري
21	الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية العقدية
22	أولا - التنفيذ العيني
23	ثانيا- فسخ العقد
23	ثالثا- التعويض
24	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن قيام المسؤولية التقصيرية
25	أولا- التعويض النقدي.....
25	ثانيا- التعويض غير النقدي.....
26	المبحث الثاني مسؤولية المرقى العقاري بعد تسليم المشروع.....

المطلب الأول: ضمانات عقد البيع على التصاميم بعد التسليم و جزاءات الإخلال بها	26
الفرع الأول: الضمانات العامة وجزاءات الإخلال بها	26
أولاً- الضمانات العامة	27
ثانياً- جزاء إخلال المرقى العقاري بضمان التعرض للاستحقاق	27
الفرع الثاني: الضمانات الخاصة (الانتفاع بالمشروع) و جزاءات الإخلال بها	28
أولاً- ضمان العيوب الظاهرة و جزاء الإخلال به	29
ثانياً- ضمان حسن سير عناصر التجهيز و جزاء الإخلال به	30
ثالثاً- ضمان حسن الإنجاز و جزاء الإخلال به	31
المطلب الثاني: المسؤولية العشرية للمرقى العقاري و جزاءات الإخلال بها	33
الفرع الأول: شروط قيام المسؤولية العشرية للمرقى العقاري	33
الفرع الثاني- الجزاء المترتب عن قيام المسؤولية العشرية	35
أولاً: التعويض العيني	35
ثانياً: التنفيذ بمقابل	36
الفصل الثاني: الجزاءات الإدارية والجزائية المترتبة عن إخلال المرقى العقاري لالتزاماته	37
المبحث الأول: الجزاءات الإدارية المترتبة عن إخلال المرقى العقاري لالتزاماته	39
المطلب الأول: الجهة الإدارية المختصة بتوقيع العقوبات الإدارية	39
الفرع الأول: تشكيلة لجنة اعتماد المرقين العقاريين	40
الفرع الثاني: إختصاصات لجنة اعتماد المرقين العقاريين	41
المطلب الثاني: إجراءات متابعة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري	42
الفرع الأول: معاينة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقاري	43
الفرع الثاني إصدار القرار الإداري بالعقوبة	44
المطلب الثالث : العقوبات الإدارية المقررة للمرقى العقاري	44

45	الفرع الأول: أنواع العقوبات الإدارية.....
45	أولاً-السحب المؤقت للاعتماد.....
47	ثانياً- السحب النهائي للاعتماد.....
49	ثالثاً- السحب التلقائي للاعتماد.....
49	الفرع الثاني: طرق الطعن في قرار سحب الاعتماد.....
50	أولاً-الطعن الإداري.....
50	ثانياً-الطعن القضائي.....
51	المبحث الثاني: الجزاءات الجزائية الناجمة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته
52	المطلب الأول: الجرائم المرتكبة من طرف المرقى العقاري.....
52	الفرع الأول: جرائم الإخلال بالتزامات التعاقدية.....
52	أولاً-جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع قبل توقيع العقد.....
54	ثانياً-جريمة عدم الاكتتاب في التأمينات و الضمانات الالزامية.....
55	ثالثاً: جريمة الإخلال بواجب الإعلام.....
56	الفرع الثاني: الجرائم الناتجة عن الإخلال بالتزامات المهنية.....
56	أولاً-جريمة ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد.....
57	ثانياً-جريمة القيام بأشغال البناء دون ترخيص إداري مسبق.....
58	ثالثاً: جريمة التصريح بمعلومات خاطئة أو ناقصة.....
59	المطلب الثاني: العقوبات الجزائية للمرقى العقاري.....
59	الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري بالتزاماته المهنية.....
60	أولاً-العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية.....
63	ثانياً-العقوبات المقررة عن مخالفة التزاماته المهنية في إطار القانون 11-04.....
64	الفرع الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية.....

أولاً-العقوبات المقررة لمخالفة نماذج العقد و نظام الملكية المشتركة	65
ثانياً-العقوبات المقررة لعدم الالتزام بطرق الدفع و الضمانات و التأمينات القانونية	65
الفرع الثالث: العقوبات التكميلية.....	66
الخاتمة	68
قائمة المصادر والمراجع	71
الفهرس	80
الملخص	

تتناول هذه المذكرة موضوع الجزاءات المترتبة عن اخلال المرقى العقارى بالتزاماته في التشريع الجزائري، و ذلك من دراسة تحليلية تستند الى أحكام القانون المدني و القانون الجزائي و قانون الترقية العقارية المتضمن في القانون 04-11، حيث تنقسم هذه الجزاءات الى ثلاثة أقسام تتمثل في الجزاءات المدنية التي تشمل الفسخ القضائي للعقد و التعويض عن الاضرار الناجمة عن الاخلال بالالتزام بالتسليم أو عيوب البناء، و الجزاءات الجزائية التي تطل أفعال التدليس و الغش في عقود البيع على التصاميم، فضلا عن الجزاءات الإدارية التي تملكها السلطات المختصة كسحب الاعتماد و توقيف النشاط.

الكلمات المفتاحية: المرقى العقارى، الجزاءات المدنية، الجزاءات الإدارية، المسؤولية العشرية، الجزاءات الجزائية.

This memorandum addresses the sanctions arising from a real estate developer's breach of its obligations under Algerian legislation through an analytical study based on the provisions of the Civil Code, the Penal Code, and the Real Estate Promotion Law No. 11-04. These sanctions are classified into three categories: civil sanctions, including the judicial rescission of the contract and compensation for damages resulting from a breach of the obligation to deliver or from construction defects; criminal sanctions, which apply to acts of fraud and deceit in off-plan sale agreements; and administrative sanctions, which may be imposed by the competent authorities, such as the withdrawal of accreditation and the suspension of business activities.

Keywords: Real Estate Developer, Civil Sanctions, Administrative Sanctions, Decennial Liability, Criminal Sanctions.