

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



## مسؤولية المرفق العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية

تخصص/ بيئة وعمران

الأستاذ المشرف

-عبادة سيف الإسلام

من تقديم الطالبة

- بوتلجة محمد أمين

## لجنة المناقشة:

أ/ موات مجيد..... رئيسا

أ/ عبادة سيف الإسلام..... مشرفا و مقرا

أ/ حاجي كريمة..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2017

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ قل إعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون ﴾

يارب لا تدعني أصاب بالغرور إذا نجت ولا أصاب باليأس إذا فشلت بل ذكرني دائما بأن

الفشل هو التجارب التي تسبق النجاح .

يارب .... علمني أن التسامح هو أكبر مراتب القسوة أن الحب الانتقام هو أول مظاهر

الضعف

يارب ... إذا جردتني من المال فأترك الأمل ، وإذا جردتني من النجاح فأترك لي قوة العناد

حتى أتغلب على الفشل ، و إذا جردتني من نعمة الصحة فأترك لي نعمة الإيمان

يارب إذا أسأت إلى الناس أعطني شجاعة الاعتذار وإذا أساء لي الناس أعطني شجاعة العفو

يارب إذا نسيت لاتنساني .

## شكر وتقدير

"وعلمك ما لم تكن تعلم وكان فضل الله عليك عظيما"

أولا وقبل كل شيء نحمد الله عز وجل على توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل حمدا يليق بجلاله وعظمته، نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف "عبادة سيف الإسلام" على توجيهاته القيمة التي قدمها لنا، وسعة صدره ونرجو من المولى عز وجل أن يشيخه خير الثواب، كما نشكر كل من ساعدنا من قريب أو بعيد في إتمام هذا العمل.

# التهنئة

الحمد لله الذي هدانا بشعلة من نور العلم ومهد لنا الطريق لابتغائه وسهل لنا مسيرة دريه.  
أهدي ثمرة جهدي إلى الشمعة التي احترقت لتتير دربي إلى النور الذي بفضلها أبصرت طريقي فمشيت  
إلى اللذان أفنيا عمرهما لإرضائنا وإسعادنا ولم تكتمل فرحتهما بفرحتنا  
إلى من اعتبرهما والدي الحقيقيين  
إلى روح جدي وجدتي الطاهرتين رحمة الله عليهما  
إلى نبع الحب وفيض الحنان إلى من وضعت الجنة تحت أقدامها أمي الغالية أطل الله في عمرها  
إلى بهجة عمري وسر وجودي أبي الغالي أطل الله في عمره  
إلى من شق دربي بدعواتهما وغمراني بعطفهما وحنانها إلى بر الأمان وبحر الحنان ومنبع الائتمان إلى  
خالي العزيز وزوجته أطل الله في عمرهما  
إلى قدوتي وسندي في هذه الحياة إلى إختوتي وأختوتي: سلامي، لخضر، مراد، كمال، محمد، زهير، صالح،  
طارق، إبراهيم، عمار، عماد، فاطمة، نادية، هاجر، حياة، مونية، فاطمة  
حفظهم الله ورعاهم  
إلى زوجات إختوتي: نعيمة، خيرة  
إلى براعم البيت: عبد الله، عبد الرحمن، خليل عبد الحي.  
إلى جميع أحوالي وزوجاتهم، وخالاتي وأزواجهم وأولادهم  
إلى أعز من لقاني بها القدر وكانت لي سنداً إلى من شاركتني عناء هذا العمل أختي وصديقتي العزيزة " مريم  
" التي أتمنى لها من كل قلبي حياة سعيدة  
إلى كل صديقاتي: جهاد، وهيبه، لامية، زينب، صبرينة، هجيرة، فاطمة، مريم، خضرة، حدهم، رتيبة، خوخة،  
نوال  
إلى كل من علمني من معلمين وأساتذة  
إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم ورقتي  
إلى جميع طلبة سنة الثالثة LMD تخصص مالية ومحاسبة

زينب

# شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى من جلت صفاته وعلت أسماؤه.....خلق الأكوان وصور ما في الأرحام، قدر الأزمان

ورزق الأنام سبحانه ذو الجلال والإكرام....له اجل الشكر والعرفان....

ثم إلى من تحت إشرافه جعلنا لبذرتنا ثمرة إلى خطى بنا أولى الخطى نحو النجاح فأسهم إسهاما

كبيراً في تصحيح هذه المذكرة وتصويب أخطائها، إلى الأستاذ المحترم: مزيد إبراهيم.

كما لا ننسى كل الذين أخذوا بأيدينا وكان لهم الفضل الكبير

في إفادتنا وتثوير طريقنا بالعلم، وإنه لجدير بالشكر كل من

رسم حرفاً لأجل العلم، فضحى أو لا يزال يضحى سواء

في طلبه أو تلقينه للطلاب.



## خطة البحث

مقدمة

الفصل الاول: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

المبحث الاول: القواعد القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية

المطلب الاول: مفهوم المرقي العقاري

الفرع الاول: تحديد المعنى اللغوي و الاصطلاحي للمرقي العقاري

اولا: التعريف اللغوي

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

الفرع الثاني: التعريف التشريعي و الفقهي

اولا: التعريف التشريعي

ثانيا: التعريف الفقهي للمرقي العقاري

المطلب الثاني: الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري و طبيعته القانونية

الفرع الاول: شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لالتزام المرقي العقاري

المبحث الثاني: ضوابط مسؤولية المرقي العقاري طبقا لقانون-04

المطلب الاول: قيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

الفرع الاول: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم

اولا: الالتزام بنقل الملكية

1-التزام ببيان اصل الملكية

2-الالتزام بالضمان

3-الالتزام بالإنتهاء الكامل للإشغال انجاز المشروع

4-الالتزام بالسعر المحدد في العقد

5-الالتزام بضمان الاعلام

6-الالتزام بتسليم نظام الملكية المشتركة

الفرع الثاني:التزامات المرقى العقارى الناشئة عن عقد ايجار الترقية العقارية

اولا:الالتزامات الاصلية

1-التزام المصلحة المؤجرة بالتسليم

2-مايجب على المصلحة المؤجرة تسليمه

3-وجوب تحرير محضر تسليم للمسكن محل عقد الاجار

4-زمان ومكان التسليم

ا-زمان التسليم

ب-الالتزام بالصيانة

ثانيا:الالتزامات التبعية

1-الالتزام بضمان عدم التعرض الشخصي

ا-ان وقع التعرض فعلا

ب-ان صدر التعرض من احد مندوب المصلحة المؤجرة

ج-ان كون التعرض من الاعمال التي لا حق للمؤجر القيام بها

2-الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير

المطلب الثاني:المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى

الفرع الاول :الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

اولا:جرائم التي تمس بالأشخاص

1-تعريف جريمتي القتل و الاصابة الخطأ

2-الاساس القانونية لجريمتي القتل و الاصابة الخطأ

3-اركان جريمتي القتل و الاصابة الخطأ:

ا-الركن الاول :الضرر

ب-الركن الثاني :الخطاء او الركن المعنوي

ا-الرعونة

ب-عدم الاحتياط

ج-الاهمال وعدم الانتباه

د-عدم مراعاة الانظمة و القوانين

ج-الركن الثالث:العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

ثانيا:الجرائم الماسة بالأموال

1-جريمة النصب

ا-تعريف جريمة النصب

ب-الاساس القانوني لجريمة النصب

ج-اركان جريمة النصب

الركن الاول:استعمال الحيل

الركن الثاني:الشيء محل الاستلام

الركن الثالث:الاستلام

الركن الرابع:الضرر

الركن الخامس:القصد الجنائي

2-جريمة الغش:

ا-تعريف جريمة الغش

ب-الاساس القانونية لجريمة الغش

ج-اركان جريمة الغش عن طريق الخداع

ا-الركن المادي

ب-الركن المعنوي

الفرع الثاني:الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

اولا-الجرائم المنصوص عليها في الترقية العقارية

ثانيا:الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير

1-جريمة عدم الحصول علي رخصة البناء

خلاصة الفصل الاول

الفصل الثاني :الجزاء المترتبة عن مسؤولية المرقي العقاري

المبحث الاول:الجزاء الادارية و معاينة المخالفات و اجراءات تنفيذها

المطلب الاول:العقوبة الادارية

الفرع الاول:حالات سحب الاعتماد

اولا-السحب المؤقت

ثانيا-السحب النهائي

الفرع الثاني:السحب التلقائي للاعتماد

المطلب الثاني:معاينة المخالفات و اجراءات تنفيذها

الفرع الاول:تشكيلة الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة

الفرع الثاني:اجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الادارية

المبحث الثاني:العقوبات الجزائية

المطلب الاول:العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية

الفرع الثاني:العقوبات المترتبة علي مخالفة التزامات المهنية المنظمة طبقا

للقانون 04/11

اولا:ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد

ثانيا:الاخلال بواجب الاعلام

ثالثا:الادلاء بالمعلومات الكاذبة

رابعا:مخالفة قواعد البناء و التعمير

خامسا:عدم اخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث

المطلب الثاني:العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقارى التزاماته التعاقدية

الفرع الاول:العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية

المشتركة

الفرع الثاني:العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع و الضمانات و التأمينات

المحددة قانونا

خلاصة الفصل الثاني

يحتل قطاع الإسكان مكانة متميزة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية وقد وجهت الدولة عناية متزايدة لهذا القطاع الذي تطور تحت تأثير عوامل شتى. فإلى جانب عامل النمو الديمغرافي يمكن ذكر عوامل اخري و وثيقة الصلة بالتحويلات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفها المجتمع منها هجرة اهل الريف الي المدينة و رغبة المواطن في امتلاك مسكن و تطلع كل الفئات الاجتماعية الي مسكن افضل تتوفر فيه المرافق و الوسائل الضرورية لتوفير الخدمات ، فهذه العوامل و غيره أوجدت مشكلة سكنية حادة منذ الستينات ( الاستقلال ) وجعلت الطلب علي السكن يفوق بكثير العرض بل و امكانيات الدولة ككل .

لهذا أوجدت عدة تعديلات علي سياسة الإسكان لاسيما في مطلع الثمانيات بتدعيم دور المؤسسات العقارية ( ديوان الترقية و التسيير العقاري ، مؤسسة ترقية السكن العقاري ) و بإحداث مؤسسات و هيئات مختصة في تهيئة الاراضي و التمويل و الترقية العقارية وإصدار عدة تشريعات متعلقة برخص البناء و التعمير و بمهنة المتعامل العقاري .

و قد نظم المشرع الجزائري المجال العقاري بإصدار أول نص قانوني للترقية العقارية و هو قانون رقم 07/86 الصادر في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية هو أول تشريع نظم الإسكان وفقا لسياسة أطلق عليها مصطلح الترقية العقارية ولكن بعد مرور فترة من الزمن أصبح هذا القانون غير كافيا لتنظيم الترقية العقارية ذلك نظرا لدخول الجزائر اقتصاد السوق الحر حيث عرفت الجزائر منذ انتهاجها هذه السياسة الحرة تطورا في عدة مجالات.

و إنعكست أثارها على الحيات الاقتصادية و الاجتماعية مما فرض ضرورة تدخل الدولة وذلك بوضع تشريعات ملائمة حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر بتاريخ 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي بموجبه أصبح النشاط العقاري نشاطا تجاريا لذلك لم يعد يقتصر على المساكن فقط بل أصبح يشمل الأملاك و المحلات ذات الاستعمال الحرفي و الصناعي و التجاري.

لذلك أصبح مجال تدخله واسعا ليشمل البيع والإيجار معا، هذا المرسوم الذي بقي ساري المفعول إلى غاية سنة 2011 حيث صدر القانون رقم 11-04 والمحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أعطى مفهوم آخر للترقية العقارية يتناسب مع الإصلاحات التنموية والتغيرات التشريعية والاقتصادية الحديثة.

و في ظل تزايد حدة أزمة السكن لجأت الدولة إلى وضع مخططات ترقية في مجال النشاط العقاري كأسلوب جديد في مجال السياسة العقارية بفتح المجال أمام القطاعين العام و الخاص يسهر على تنفيذها أشخاص طبيعية ومعنوية خول لهم القانون ذلك ،هؤلاء الأشخاص الذي اختلفت النصوص التنظيمية في تسميتهم بين "متعاملا عقاريا" و"مركبي عقاري"والذي عرفه المشروع الجزائري في المادة الثالثة من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري"يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة الثانية متعاملا عقاريا"، أما في القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 والذي يحدد القواعد التي تتضمن نشاط الترقية العقاري نجد أن المشروع استعمل لفض المركبي العقاري و هذا ما نجده في نص المادة الثالثة منه ، و هذا بإقرار مسؤولية المركبي العقاري سواء كانت مدنية أو جزائية خاصة بعدما أصبحوا ينجزون بنايات بسرعة قصد تحقيق الربح ، مما اثر سلبا علي متانتها و عرض حياة المقتنين للخطر ، لذلك تشدد المشرع بفرض عقوبات ضد المرقين العقاريين الذين يرتكبون تجاوزات حيث اهتم بالزام المركبي العقاري بأخلاقيات و قواعد المهنة و احترام قواعد التهيئة و التعمير و البناء و البيئة تحت ترتيب عقوبات إدارية و جزائية .

### أهمية الموضوع :

- تظهر أهمية موضوعنا هذا في أن هناك عدة نزاعات قائمة في مجال مسؤولية المركبي العقاري في التشريع الجزائري سواء كان ذلك لغياب السندات الصحيحة المثبتة لمسؤولية المركبي العقاري أو إسنادها لغير أصحابها الحقيقيين .

- محاولة معرفة الإجراءات و الوسائل القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري كآلية تقوم عليها فكرة إثبات مسؤولية المرقى العقاري .

- التعرف على الوثائق و الإجراءات المعترف بها قانونا من أجل إثبات مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري .

- الرغبة في معرفة القواعد الصحيحة التي تقوم عليها إجراءات إثبات مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري .

### مبررات اختيار الموضوع :

تداخلت مبررات اختيارنا لموضوعنا بين دوافع ذاتية و أخرى موضوعية.

#### الذاتية:

- الرغبة في معرفة القواعد الصحيحة التي تقوم عليها عملية إثبات مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري على اعتبار أن فكرة مسؤولية المرقى العقاري هي فكرة متصلة بالواقع المعيش قد تصادف أيامنا في حياتنا اليومية .

- الرغبة في معرفة كيفية تنظيم المشرع الجزائري و تعامله مع موضوع مسؤولية المرقى العقاري ومدى سيطرته و احتوائه لهذا المجال .

#### الموضوعية:

- الواقع الذي تعيشه الجزائر فيما يخص الفوضى الواقعة في مجال إثبات مسؤولية المرقى العقاري الناتج عن مخالفته إلتزاماته و الجزاءات المترتبة عن مخالفته .

- قلة الدراسات و الأبحاث المتعلقة بالتحديد بقواعد إثبات مسؤولية المرقى العقاري علي اعتبار أن أغلب الدراسات الموجودة اكتفت بالتطرق إلى موضوعه دون تفصيل و تدقيق مهمة لقواعد إثبات مسؤولية المرقى العقاري .

## أهداف دراسة الموضوع :

- لعل أبرز الأهداف من وراء دراستنا لهذا الموضوع هو التعريف بالقواعد المثبتة لمسؤولية المرقى العقاري و القواعد التي تنظمه .
- إبراز مدى أخذ المشرع الجزائري بهذه القواعد و تفعيلها و القوانين التي نظمت ذلك .
- معرفة علاقة هذه القواعد بعضها ببعض، و معرفة الجزاءات الناجمة عن مخالفة هذه القواعد .

## صعوبة الدراسة:

قد صادفتنا أثناء بحثنا هذا بعض صعوبات تمثلت:

- قلة المراجع المتخصصة فيما يخص قواعد إثبات مسؤولية المرقى العقاري على اعتبار أن أغلب المراجع تطرقت إلى هذه القواعد بإيجاز و لم تعطيهما النصيب الكافي من الدراسة .
- كثرة القوانين التي لها علاقة بالموضوع و تداخلها.

## إشكالية الموضوع:

ومن أجل ذلك ارتأينا التطرق لهذا الموضوع الهام وتحليل مختلف جوانبه الحساسة من خلال الإشكالية التالية :

هل توصل المشرع الجزائري لإرساء نظام قانوني لمسؤولية المرقى العقاري في إطار

الترقية العقارية ؟

وتتفرغ الإشكالية العامة الي إشكاليات فرعية تطرح الأسئلة التالية ؟

- ماهي الطبيعة القانونية للمرقى العقاري ؟
- مامدي مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري ؟
- ماهي الجزاءات المترتبة عن مسؤولية المرقى العقاري التي يفرضها المشرع عليه ؟

## المنهج المتبع:

في إطار دراستي لهذا الموضوع استعملت في بحثي هذا:

- المنهج التحليلي:

اعتمدت علي الأسلوب التحليلي عند قيامي بتحليل بعض المواد وأخذ الاستنتاجات منها و التعريفات التي ساعدتني في موضوعي .

- المنهج الوصفي: لإبراز المفاهيم المرتبطة بالمرقي و الوظائف المسندة إليه.

- المنهج المقارن: فيظهر من خلال المقارنة بين التشريعات الفرنسية.

هذه الإشكاليات التي ستكون محل دراسة هذا الموضوع، و سنجيب عنها بقدر المستطاع إنشاء الله و لو تم التركيز علي البعض منها دون الآخر.

## المراجع و الدراسات السابقة:

لأجل إثراء الموضوع استعنا بالدراسات السابقة ، وهي غير متوفرة بشكل كاف ومن بين هذه الدراسات مايلي :

- قاشي علال، إلتزامات المرقي العقاري و جزاء الإخلال بها في عقد البيع علي التصميم ، كتاب الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الأفاق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة ، فيفري 2012 ص .

- محمد لموسخ ، الضمانات القانونية فيعقد البيع علي التصاميم،مجلة المنتدى القانوني ،العدد السادس ،كلية الحقوق ،جامعة بسكرة ،أفريل 2009،ص62 .

- عبد الحليم بن مكري ،ملتقي وطني للترقية العقارية ، جامعة قاصدي مرياح ،ورقلة يومي 28،27 فيفري،ص111 .

وللإجابة على التساؤلات السابقة ارتأينا تقسيم خطة بحثنا إلى فصلين

كالآتي:

**الفصل الأول : الطبيعة القانونية للمرقي العقاري.**

المبحث الأول : القواعد القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

المبحث الثاني : ضوابط مسؤولية المرقي العقاري طبقا لقانون 11-04.

**الفصل الثاني : الجزاءات المترتبة عن مسؤولية المرقي العقاري.**

المبحث الأول : الجزاءات الإدارية و معاينة المخالفات و إجراءات تنفيذها.

المبحث الثاني : العقوبات الجزائية.

**خاتمة** تتضمن حصيلة الدراسة .

## الفصل الاول

### الطبعة القانونية للمرقي العقاري

ان ممارسة النشاط العقاري يتطلب و جود اشخاص مؤهلين للقيام بالمهام التي تميزهم عن غيرهم من الاشخاص المهنية الذين يساهمون في هذا المجال ، و يطلق علي هؤلاء المتعاملين المؤهلين مصطلح مرقي عقاري و الذي يعتبر الجهاز الاساسي في عملية الترقية العقارية لذلك سندرس في هذا الفصل الطبعة القانونية للمرقي العقاري من خلال تقسيمه الي مبحثين ، سنتطرق في المبحث الاول إلي ( القواعد القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية ) و في المبحث الثاني إلي ( ضوابط مسؤولية المرقي العقاري طبقا للقانون 04-11 ) .

### المبحث الأول

#### القواعد القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية

لقد قام المشرع الجزائري لاسيما في قانون 04-11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، تعريف المرقي العقاري ، و بتحديد الشروط اللازمة للقيام بتلك المهنة ولد لك سنتطرق في المطلب الاول الي ( مفهوم المرقي العقاري ) أما في المطلب الثاني إلي (الطبيعته القانونية للمرقي العقاري) .

### المطلب الأول

#### مفهوم المرقي العقاري

يعد كل شخص طبيعي أو معنوي حائز على اعتماد يقوم بنشاطات الترقية العقارية مرقي عقاري، وهو عون إقتصادي مؤهل لممارسة الأعمال التجارية بصفه اعتيادية المرتبطة بهذا النشاط<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 03 الفقرة 19 من القانون 04-11 الصادر بتاريخ 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية رقم 14 الصادرة في 2011/03/06 .

و بهدف إعادة الثقة في التعامل مع هذا الأخير ضيق المشرع من النطاق الشخصي لممارسة هذه المهنة واقتصرها على من تتوفر فيهم الشروط القانونية المطلوبة، وتم ضبط مركزه القانوني وتنظيم التزاماته المهنية التي تقتضي احترام أخلاقيات وقواعد المهنة بما يلائم مصالح الأطراف المتعاقدة ، حيث أن المرقي العقاري يعتبر طرف في عقد بيع السكن الترقوي و لذلك شدد المشرع في تحديد الالتزامات المهنية والتعاقدية المرتبطة بهذا العقد مقارنة مع الالتزامات مقتني هذا السكن، وقبل التفصيل في هذه الالتزامات ارتأينا لتحديد صفته من خلال التعريف به. يرتبط مصطلح المرقي العقاري بمفهوم نشاط الترقية العقارية لهذا سنحاول تعريفه من خلال التطرق لمضمون نشاطه الذي يترجم مهنته، لنفصل في مدلوله اللغوي والاصطلاحي ثم نتعرف على مفهومه التشريعي ونحاول إيجاد له تعريف فقهي وقضائي.

### الفرع الأول

#### تحديد المعنى اللغوي والاصطلاحي للمرقي العقاري

لم يعرف التشريع الجزائري مصطلح المرقي العقاري إلا حديثا بموجب القانون رقم 11-04 وهو المصطلح الأصح والأكثر دقة الذي يترجم مهنته، بخلاف ما كان يطلق عليه في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 بالمتعامل في الترقية العقارية، حيث جاء بصفة عامة وينطبق على كل نشاط عقاري، فما هو المدلول اللغوي والاصطلاحي للمرقي العقاري؟

#### أولا - التعريف اللغوي:

إن مصطلح المرقي العقاري مركب من كلمتين " المرقي " وتعني الباعث، الرائد، المتعهد بالبناء<sup>1</sup>، المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد<sup>2</sup>، وتختلف التسمية من بلد إلى آخر حسب الوظائف التي يلتزم بها<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سلسلة معاجم متقن الطلاب، قاموس فرنسي عربي، طبعة الأولى، دار الرتب الجامعية، لسنة 2005 ، ص 524.

<sup>2</sup> - Gerard Gronu Vocabulaire juridique association Henni Capitant, Deltat presses, Universitaires de France Paris, P 641.

<sup>3</sup> - عبد الحليم بن مكري، كتاب الترقية العقارية، ملتقى وطني للترقية العقارية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27،28، فيفري 2001، ص 111.

أما مصطلح عقاري فهو نسبة إلى العقار وهو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل<sup>1</sup>.

و هو مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج والتصعيد في العمل<sup>2</sup>، وأن هذا التعريف يتوافق مع مجال نشاط الترقية العقارية<sup>3</sup>، التي تسمح للمرقي العقاري بترقية وتهيئة العقار الحضري، وهذا مما يمكن أن نستشفه أيضا من التعريف الاصطلاحي.

### ثانيا -التعريف الاصطلاحي:

اصطلاحا يعتبر بائع المساحات المبنية أو في إطار البناء أو مهياً لوعاء العقاري لهذا الغرض<sup>4</sup>، وحسب قاموس المصطلحات القانونية هو كل شخص طبيعي أو معنوي الذي في إطار مهنته أو بصفة عرضية يقوم بإبرام عقود ترقية عقارية لحساب رب العمل وقد يكون المقاول أو المشيد أو الموكل أو المهياً للوعاء العقاري<sup>5</sup>.

المرقي العقاري ينقسم إلى نوعين مرقي الأوعية الذي يهتم بتهيئة العقار من أجل البناء عليه من تجهيزه واستخراج رخصة التجزئة وتحرير وجهة استعماله...الخ<sup>6</sup>، و مرقي البناء الذي يقوم بتشيد البناء على العقار المهياً لهذا الغرض بهدف بيعه أو إيجاره.

استعمل هذا المصطلح من طرف فرناد بويون (Fernard Pouillon) سنة 1954 للتعبير عما كان يعرف في النظام الفرنسي بمركب العمليات العقارية . و قد ظهر هذا المصطلح في نصف القرن العشرين لدلالة على الشخص الذي يقوم بتمويل عملية إنجاز البناء وارتبط هذا المصطلح بمفهومين : " الترقية العقارية"، " تطوير العقار" لذلك يطلق عليه في المعنى اللغوي بالمطور (développeur).

<sup>1</sup> - عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، عربي فرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان 2004، ص 364.

<sup>2</sup> -Gerard Gronu,(op cit p15), P 641.

<sup>3</sup> - انظر المادة 15 من القانون رقم 04-11 .

<sup>4</sup> - انظر المادة 15 الفقرة الثالثة من القانون رقم 04-11 .

<sup>5</sup> - هذا التعريف يعكس تعريف التشريع الفرنسي للمرقي العقاري Gerard Gronu, op cit ;P 640

<sup>6</sup> - http : WWW Wikipédia. Com,un article de wik pédia: l'encyclopédia libre.

غير أنه في التشريع الجزائري لم يعرف هذا المصطلح إلا بموجب القانون رقم 11-04 واختلقت تسميته بتطور التشريعي للترقية العقارية.

## الفرع الثاني

### التعريف التشريعي والفقهي

تطور تعريف الشخص القائم بنشاطات الترقية العقارية بتطور التعديلات التشريعية، من توسيع في نطاق هذا الشخص إلى التضييق بتحديد شروط الالتحاق بهذه المهنة، ونظرا لحدائثة هذه المهنة فلم نجد لها تعريف فقهي فإستعنا بتعريفات لبعض الأساتذة في القانون والتي كانت عبارة عن تحليل للتعريف التشريعي، كما استصعب علينا إيجاد تعرف قضائي حسب اطلاعنا، الأمر الذي دفعنا بالاستئناس باجتهاد القضاء الفرنسي.

### أولا - التعريف التشريعي:

تتغير تسمية القائم بإنجاز نشاطات الترقية العقارية حسب تطور المنظومة القانونية، فحسب نص المادة 08 من القانون رقم 86-07 كان يطلق عليه ( المکتتب )<sup>1</sup>، بحيث تسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي له جنسية جزائرية اكتتاب عقد حفظ الحق الذي يسمح بحجز سكن طور الإنجاز ويستثنى الأشخاص والهيئات العمومية التي يخول لها قانونها الأساسي ذلك، والمستفيدون من البناء الذاتي والمنتظمون في التعاونيات العقارية، بالمقابل بالرجوع إلى نص المادة 06 من نفس القانون نجدها تجيز هذا الاستثناء وتتناقض مع نص المادة 08 المذكور أعلاه، بالرغم من عدم إمكانية إضفاء الصفة التجارية على الأشخاص التي تبنى لتلبية حاجاتها العائلية أو الخاصة التي لا تهدف لتحقيق الربح، غير أن هذا القانون يجيز ذلك كونه يعتبر الترقية العقارية عملا مدنيا لها طابع الاجتماعي، تهدف لتلبية الحاجة إلى السكن<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 8 الفقرة الأولى من القانون رقم 86-07 فتح الاككتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية لكل شخص طبيعياً ومعنوي، ذي جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالالتزام بإبرام الاتفاقية، ويستثنى من ذلك، الأشخاص والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك والبناء الذاتيون، أو المنتظمون في تعا ونيات عقارية الذين يبقون خاضعين للإجراءات المنطبقة عليه.

<sup>2</sup> - انظر المادة 06: >> تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أو صافهم =

غير أن مفهوم الترقية العقارية اختلف مع تغير النظام السياسي بحيث أصبح يراعي الجانب الاقتصادي أكثر لاسيما مع فتح المجال للمنافسة في سوق العقارات المبينة، لهذا عمد المشرع الجزائري من خلال إلغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 إلى توسيع مفهوم المتعامل في الترقية العقارية كما اعتبره تاجرا يخضع للقانون التجاري.

تنص المادة 03 الفقرة واحد: >> يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 سابقا متعاملا في الترقية العقارية <<، واستثنى الشركات المدنية العقارية التي تقوم بعمليات عقارية لتلبية حاجاتها الخاصة ولأتباعها تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية<sup>1</sup>.

**ثانيا - التعريف الفقهي للمرقي العقاري :**

يعرف المرقي الباني (Promoteur constructeur) على أنه ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي مهنته أو هدفه اتحاد و بصفة اعتيادية و في إطار تنظيم مستمر العناية بإنجاز عقاري يتحمل مسؤولية التنسيق بين العمليات الأزمات للدراسة و التنفيذ و وضعها تحت تصرف المستعملين للبرنامج المنجزة<sup>1</sup>.

كما يعرف على أساس دوره الاقتصادي بأنه الكيل الاقتصادي الذي من خلال عمله في التسيير يؤمن تحويل رأسمال نقدي إلى إنتاج عقاري<sup>2</sup> كما عرفه القضاء الفرنسي على أنه

---

= - الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

- المؤسسات والمقالات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي.

- الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء أكانوا فرادى أم منتظمين في تعا ونيات عقارية.

- الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، غير الأشخاص المذكورين أعلاه.

الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، غير الأشخاص المذكورين أعلاه التعا ونيات، زيادة على الإطار الذي يوفر البناء الذاتي، لسد حاجاتهم الذاتية، بعمليات الترقية، وفق أحكام تشريعية وتنظيمية خاصة تحدد في وقت لاحق << .

<sup>1</sup> - الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن التعا ون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04.

شخص طبيعي أو معنوي يلتزم مباشرة أو بواسطة شركة و سيطرة القيام ببناء عقار و جزء من عقار للاستعمال السكني و الذي يتخذ لأجل ذلك المبادرة و العناية الرئيسية في العملية<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري وطبيعتها القانونية

اشتراط المشرع الجزائري لكي يتمكن الشخص من إكتساب صفة المرقي العقاري و ممارسة مهامه التي يقوم بها في إطار قيامه بنشاطات الترقية العقارية جملة من الشروط و علي هذا الاساس قسمنا هذا المطلب إلي فرعين ، الفرع الاول سنتطرق فيه إلي ( شروط الإلتحاق بمهنة المرقي العقاري ) أما في الفرع الثاني إلي ( الطبعة القانونية الإلتزام المرقي العقاري ) .

#### الفرع الاول :

#### شروط الإلتحاق بمهنة المرقي العقاري

**حدد القانون 04-11** شروط الإلتحاق بمهنة المرقي العقاري في المواد 19 و 20 و 21 و 23 منه. تنص هذه المواد على السماح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارية بممارسة مهنة المرقي العقاري و الشروط ممارسة العمل التجاري هي الأهلية (وحتى الترشيذ) القيد في السجل التجاري و مسك الدفاتر التجارية .

يثور الأشكال بشأن سن ممارسة مهنة المرقي العقاري ذلك أن اعتماد شروط الممارسة التجارية يجيز حتى المرشد القيام بإنجاز المشاريع العقارية إلا أن المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 أزالته هذا اللبس بتحديد سن 25 سنة لممارسة مهنة المرقي العقاري<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - تواتي نصيرة نظام المتعامل في التربية العقارية -المتعامل الخاص- مذكرة ماجيستير في الحقوق فرع قانون مؤسسات بن عكنون الجزائر ص 13

<sup>2</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المؤرخ في 20/02/2012 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة في 26/02/2012 .

كما يتوجب على المرشح لهذه المهنة ان يتمتع بكافة حقوقه المدنية و السياسية بعيدا عن المتابعات القضائية المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04-11 و كذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بعد الحصول على الاعتماد المطلوب لممارسة هذه المهنة من وزارة السكن طبقا للمادة 23 من نفس القانون.

إضافة الى شرط الخبرة و الكفاءة المهنية التي يجب ان تثبت من خلاله مؤهله العلمي و المقصود بالكفاءة المهنية في المرسوم 84-12 حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية او البناء او القانون او الاقتصاد او المالية او التجارية او مجال تقني اخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري.

له مؤهله العلمي و المقصود بالكفاءة المهنية في المرسوم 84-12 حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية او البناء او القانون او الاقتصاد او المالية او التجارية او مجال تقني اخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري<sup>1</sup>.

وتضيف المادة الأولى من القرار المشترك الصادر في 06 ديسمبر 2012 المتعلق باثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري<sup>2</sup> وجوب اكتتاب تصريح شرفي يثبت فيه هذا الأخير إمكانيته في تعبئة الموارد المالية الكافية لانجاز المشاريع العقارية قبل البدء فيها و المقصود بالموارد المالية طبقا للمادة 02 من هذا القرار الموارد الخاصة للمرقي القروض و دفعات المقتنين.

<sup>1</sup> - راجع في ذلك المادة 06 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> - القرار الوزاري المشترك الصادر في 06 ديسمبر 2012 المتعلق باثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري المنشور في الجريدة الرسمية عدد 02 لسنة 2013 الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2013.

## الفرع الثاني

### الطبعة القانونية لالتزام المرقي العقاري

رأينا بان الالتزام يكون في صورتين إما بتحقيق نتيجة او ببذل عناية و بالرجوع إلى تعريف المرقي العقاري في المادة 03 من القانون 11-04 نجده يقوم بعملية المبادرة لانجاز المشاريع العقارية و التنسيق بين مراحل الانجاز من دراسات و أبحاث و تعبئة التمويل و كذا تنفيذ إشغال الانجاز<sup>1</sup>.

وعليه يتبين إن التزام المرقي للوهلة الأولى يتمثل في الالتهام ببذل الجهد عناية بالتنسيق بين العمليات المذكورة أعلاه لان مدلول مصطلح التنسيق هو السعي الى ربط مراحل الانجاز على الوجه الذي يؤدي إلى إنجاح المشروع العقاري ببذل الجهد المعقول في ذلك لان المرقي في هذه الحالة لا يعد منفدا و لكن يمكن القول بأنه مجرد ممول و وسيط بين المتدخلين في عملية البناء في حين تعود مهمة تحقيق المشروع العقاري على ارض الواقع إلى المهندسين و المقاولين مع التزامه بتحقيق نتيجة بشأن توفير الموارد المالية اللازمة لان اهم مقومات نجاح المشاريع العقارية هو القدرة على التمويل و وفرة رأس المال.

### المبحث الثاني

#### ضوابط مسؤولية المرقي العقاري طبقا للقانون 11-04

#### المطلب الأول

#### قيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

طالما أن العقود التي يبرمها المرقي العقاري في إطار قيامه بالترقية العقارية من بيع و إيجار هي عقود ملزمة للجانبين فهي بذلك تولد التزامات في ذمة المرقي العقاري والمستفيد من الترقية العقارية غير أن موضوع الدراسة يفرض دراسة التزامات المرقي العقاري ،حيث

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 من القانون 11-04 .

سنخصص الفرع الأول لدراسة ( إلتزامات المرقي العقاري الناشبة عن عقد البيع بناء على التصاميم) ونخصص الفرع الثاني لدراسة( التزامات المرقي العقاري الناشبة عن عقد إيجار الترقية العقارية) .

## الفرع الأول

### التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم .

لقد وسع المشرع الجزائري من مهام المرقي العقاري بموجب القانون 04-11، إذ أصبح المرقي العقاري يلعب دورا مهما في التهيئة العمرانية و إعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و الإيجار بما فيه تهيئة الأرضيات لاستقبال البنايات أي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي و المعدة للبيع أو الإيجار و نركز على مهام و التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم باعتباره الشخص الوحيد المخول قانونا لإنجاز هذا النوع من البناء<sup>1</sup>، و التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم عديدة نضمها قانون الترقية العقارية و هي كما يلي :

#### أولا - الإلتزام بنقل الملكية :

نقل الملكية هو من أهم التزامات البائع في عقد البيع بصفة عامة ، و قد جاء في نص المادة 361 من القانون المدني الجزائري أنه : >> يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يتمتع عن كل عمل من شأن أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا <<<sup>2</sup>.

و باعتبار عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع يرد على عقار فإن انتقال الملكية فيه لا يتم إلا بإتمام إجراءات الشهر العقاري و التسجيل وفق لإحكام المادة 793 من القانون

<sup>1</sup> - انظر المادة 29 من القانون رقم : 04-11 .

<sup>2</sup> - سهام بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، قيم القانون الخاص ، جامعة سعد دحطب البليدة ، سنة 2007 . مسكر

المدني و التي جاء فيها : >> لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري << .

و هكذا يخدم نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى أحكام القانون المدني بالإضافة إلى أحكام القانون 04-11 و خاصة المادة 34 منه و التي تلزم المرقي بالقيام بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري انطلاقا من إبرام العقد الذي يجب أن يكون في شكل رسمي ، إضافة إلى إخضاعه إلى الشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار ، و يجب أن يتضمن العقد كأي عقد التزامات طرفيه و منها التزام المرقي العقاري بتسليم البناء في أجل محددة<sup>1</sup>.

### 1 -إلتزام ببيان أصل الملكية :

لقد ألزمت المادة 30 من القانون 01-11 المرقي العقاري بإبلاغ المقتني بالبيانات و المعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري ، و مرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات ، و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء .

### أ - الإلتزام بالضمان :

يلتزم المرقي العقاري كأي بائع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع و الانتفاع به ،و لذلك ينبغي على المرقي العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية و القانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز و ضمان الحفاظ عليه<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 49 من القانون 04-11 على وجوب الإلتزام المرقي بكامل مسؤولياته في المجال العقاري لفائدة زبائنه و يتعين عليه من أجل ذلك مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة .

<sup>1</sup> - انظر المادة 34 من قانون 04-11 .

<sup>2</sup> - انظر المادة 48 من قانون 04-11 .

و التزام المرقي العقاري بالضمان يترتب عليه صورتان من الالتزامات تتمثل الأولى في ضمان المرقي بدفع أي تعرض قد يلحق بملكية المشتري ، و الثانية تتمثل في تعويض المشتري عما لحقه من ضرر في حالة التعرض<sup>1</sup>.

#### ب - الالتزام بالإنتهاء الكامل لأشغال إنجاز المشروع :

لقد نصت المادة 17 من القانون 04-11 على وجوب التزام المرقي العقاري بتنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري و في عقد البيع بناء على التصاميم ينبغي على المرقي إتمام الأشغال في الآجال المتفق عليها في العقد، غير أن هناك من الفقهاء من يرى بأنه يمكن الخروج عن هذه القاعدة لأن إنجاز الأشغال في آجالها يتعلق بعدة عوامل خارجية عن إرادة المرقي العقاري و منها نقص مواد البناء و نقص التمويل من الجهات المعنية ، كما أن سرعة سير الانجاز قد يكون على حساب جودته<sup>2</sup>، و يترتب على ذلك أنه يجب على المرقي العقاري إثبات عدم تهاونه و تقصيره في حال عدم إتمام الانجاز في الآجال المتفق عليه ، و لضمان جودة الإنجاز ألزم المشرع المرقي العقاري بتسليم شهادة المطابقة للمقتني و ذلك قبل حيازة البناية أو جزء منها<sup>3</sup>.

#### ج - الالتزام بالسعر المحدد في العقد :

يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع و آجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، كما يجب في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه ، تحديد كيفيات ذلك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - قاشي علال ، التزامات المرقي العقاري و جزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم ، كتاب الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الأفاق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ورقلة ، فيفري 2012 ، ص 70 .

<sup>2</sup> - محمد لموسخ ، الضمانات القانونية فيعقد البيع على التصاميم ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد السادس ، كلية الحقوق جامعة بسكرة ، أفريل 2009 ، ص 62 .

<sup>3</sup> - انظر المادة 39 من القانون رقم : 04-11 .

<sup>4</sup> - المادة 37 من نفس القانون .

يبدو المشرع حريصا على مصلحة المقتني ، و ذلك حماية له من تعسف المرقي العقاري خاصة فيما يتعلق بمراجعة السعر و الزيادة فيه ، غير أن ذلك لا يعني أن الأسعار غير قابلة تماما للمراجعة ، خاصة مع إمكانية تأخير الإنجاز لأسباب عامة خارجة عن إرادة المرقي العقاري كتغيير سعر التكلفة نظرا لتغيير أسعار المواد و العتاد و اليد العاملة ، و الذي يلزم معه مراجعة السعر لعدم الإضرار بالمرقي ، و قد قيد المشرع إمكانية مراجعة السعر بوجود الاتفاق على قابلية المراجعة خلال العقد، و في هذه الحالة يجب ذكر كميّات القيام بذلك و في كل الأحوال لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، مع وجوب تبرير تغييرات السعر<sup>1</sup>.

#### خ - الالتزام بضمان الإعلام :

يلتزم المرقي العقاري بموجب المادة 41 من القانون 04-11 بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا و ذلك قبل إي عرض للبيع ، و بذلك يضمن المشرع علم الجمهور بهذا العرض و التقدم إلى المرقي العقاري من أجل إبرام عقد البيع على التصاميم ، و ينبغي على المرقي في مقابل ذلك عدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية أو ثقة المقتني و السهر على إعلام حقيقي<sup>2</sup>.

#### د - الالتزام بتسليم نظام الملكية المشتركة :

يلتزم المرقي العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد ، و الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر الفقرة 3 و 4 من المادة 38 من القانون 04-11 .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 47 من القانون 04-11 .

<sup>3</sup> - المادة 743 من القنون المدني الجزائري .

و بموجب ذلك يتمتع المقتني بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة و المشتركة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### التزامات المرفقي العقاري الناشئة عن عقد إيجار الترقية العقارية.

سبق القول أن عقد الإيجار الذي تبرمه دواوين التسيير والترقية العقارية هو عقد ذو طبيعة خاصة، وبناء على ذلك تلتزم المصلحة المؤجرة بالتزامات أصلية وأخرى تبعية.

#### أولا : الالتزامات الأصلية

##### 1 - التزام المصلحة المؤجرة بالتسليم:

لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالمسكن إلا إذا تسلمه، ومن هنا كان أول التزامات المصلحة المؤجرة هو تسليم العين المؤجرة للمستأجر. ويقصد بالتسليم وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر<sup>2</sup>.

ولقد نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام في نص المادة 147/76 من القانون المدني التي نصت على ما يلي: >> يلتزم المأجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.....<<.

كما تعرض المشرع لهذا الالتزام في المادة 16 من المرسوم رقم: 147/76 التي نصت على ما يلي: >> يجب على المصلحة المؤجرة أن تسلم العين المؤجرة في حالة جيدة قابلة للسكن <<<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 749 من نفس لقنون.

<sup>2</sup> - جميلة دوار ، عقد الإيجار في التشريع المدني، الطبعة الأولى ، دار طليطلة، الجزائر، 2011 ، ص54.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم: 147/76 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد لسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 1977 مؤرخة في 09/02/1977 .

هذا ما أكدته المادة 22 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالمرسوم رقم: 147/76 التي نصت علي ما يلي : >> تلتزم المصلحة المؤجرة بأن تسلم الأمانة المؤجرة للمستأجر في حالة جيدة صالحة للسكن....<<.

ونلاحظ أن نفس الحكم المذكور أعلاه والمتعلق بالتزام المصلحة المؤجرة بالتسليم نصت عليه أيضا المادة 01/07 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/94 الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 1 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 التي نصت على ما يلي: >> يجب على المأجر أن يقوم بما يأتي : تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته في حالة صالحة للسكن.....<<.

و بصدد دراسة التزام المصلحة المؤجرة بتسليم المسكن إلى المستأجر تطرح عدة أسئلة لتوضيح هذا الالتزام وتتمال في :ماذا يجب على المصلحة المؤجرة تسليمه للمؤجر؟ .

وما هي الحالة التي يجب أن يسلم فيها المسكن؟ وهل يجب تحرير محضر تسليم للمسكن؟ وما هو زمان ومكان تسليم المسكن؟

## 2 - ما يجب على المصلحة المؤجرة تسليمه:

يتبين من النصوص المذكورة أعلاه أنه يقع على عاتق المصلحة المؤجرة الالتزام بتسليم المسكن للمستأجر في حالة جيدة صالحة للسكن .

ويقتضي الالتزام بتسليم المسكن تسليم ملحقاته أيضا، والملحقات هي كل ما هو مستقل عن الشيء لكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له ملحقا به<sup>1</sup>، وترجع مسألة تقدير لزوم وعدم لزوم الملحقات إلى السلطة التقديرية لقاضي الموضوع ما لم يوجد اتفاق صريح أم ضمنى يفصل

<sup>1</sup> - شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى ، جسر للنشر، الجزائر، 2010، ص.23.

في هذه المسألة<sup>1</sup>، ولكل مستأجر الحق في استعمالها بشرط عدم تعطيل استعمال المستأجرين لها.

### 3 - وجوب تحرير محضر تسليم المسكن محل عقد الإيجار:

يظهر وجوب تحرير المحضر من خلال المواد التالية:

- المادة 02/476 من القانون المدني والتي قضت بما يلي : >> تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار<<.

- المادة 03 من المرسوم رقم 147/76 التي نصت على ما يلي : >> يشترط في كل من البدء بالانتفاع... أن يكون بادئ ذي بدء مسبقا بمعاينة حضورية لحالة الأمكنة ويحرر محضر بذلك<<.

- المادة 05 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالمرسوم السابق التي نصت على ما يلي: >> يقرر المستأجر بأنه على علم تام بالأمكنة لرأيته إياها ومعاينته لها وأنه تحقق من استلامه للأمكنة في حالة جيدة قابلة للسكن ، طبقا لمحضر الأمكنة المعد من قبل المصلحة المؤجرة والموقع منه شخصيا << .

ومن خلال هذه النصوص نلاحظ أن المشرع اشترط معاينة العين المؤجرة حضوريا قبل تحرير المحضر السابق ذكره .

بالنسبة لمصاريف المحضر فإذا وجد اتفاق عمل به، أما إذا لم يوجد اتفاق فيرى بعض الفقهاء<sup>2</sup> أن المأجر هو الذي يتحمل هذه المصاريف ذلك لأن تحرير المحضر إنما يعد متمما لالتزام المأجر بالتسليم.

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود ، العقود المسماة، عقد الإيجار ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2012 ، ص 171

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص 180.

لكن نرى أنه من الأفضل أن يتحمل كل من المأجر والمستأجر مصاريف هذا المحضر على أساس ما يحققه من فائدة لكل منهما.

#### 4- زمان ومكان التسليم:

رجوعا إلى أحكام المرسوم رقم: 147/76 نجد أن نصوصه جاءت خالية من أي تنظيم لمسئلة زمان ومكان التسليم، ذلك ما يحتم الرجوع إلى القواعد العامة الخاصة بعقد الإيجار التي تضمنها القانون المدني، حيث نجد أن المادة 478 منه تحيلنا إلى تطبيق أحكام عقد البيع فيما يخص مكان وزمان التسليم.

وبالرجوع إلى القواعد الخاصة بعقد البيع لا نجد أي نص ينظم هذه المسائل، الأمر الذي يفرض علينا الرجوع إلى القواعد العامة التي تنظم الوفاء بالالتزام.

#### أ- زمان التسليم :

زمان التسليم هو زمان وفاء بالالتزام، ولقد حدد المشرع الجزائري زمان الوفاء بالالتزام في المادة 281 من القانون المدني التي نصت على ما يلي : >> يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك <<.....<<.

إلا أنه في الواقع وبالرغم من إلزام المشرع للمصلحة المؤجرة بأن تسلم المسكن في حالة جيدة صالحة للسكن، نجد أن معظم السكنات التي تأجرها دواوين الترقية والتسيير العقاري تكون في حالة غير قابلة للسكن ، وبالرغم من ذلك لا يستطيع المستأجر أن يطالب بحقوقه، ذلك تخوفا من طرده من السكن الذي هو في أعز الحاجة إليه نظرا لأزمة السكن التي يعاني منها المجتمع الجزائري.

وعليه يجب على المشرع الجزائري أن يتدارك هذا الوضع عن طريق سن قواعد تتضمن معايير وأسس صارمة تلتزم بها دواوين الترقية والتسيير العقاري عند إنجازها للسكنات الموجهة للإيجار ذلك بنية الحماية اللازمة للمستأجر.

## ب - الالتزام بالصيانة:

يهدف عقد الإيجار إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة العقد فلا يكفي تسليم المصلحة المؤجرة للمسكن في حالة تصلح للانتفاع بها، بل وتلتزم بالإضافة إلى ذلك بصيانتها.

ويقصد بالصيانة القيام بصفة دورية بمتابعة الأموال المؤجرة بما يلزمها من أعمال تستلزمها، وذلك تجنباً لحدوث أي عطل<sup>1</sup>، لذلك فرض المشرع الجزائري على المصلحة المؤجرة التزاماً بصيانة العين المؤجرة في نص المادة 68 من المرسوم رقم: 147/76 التي نصت على ما يلي: >> يجب على المصلحة المؤجرة.... وان تقوم بأعمال الصيانة والترميمات المفروضة عليها حت تظل صالحة للسكن << .

ونفس الحكم المذكور أعلاه والمتعلق بالتزام المصلحة المؤجرة بالصيانة تتضمنه المادتين 22 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالمرسوم 147/76 والمادة 02/07 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 69/94 .

فنصت المادة الأولى على مايلي : >> تلزم المصلحة المؤجرة ..... وأن تجري تبعا لذلك الصيانة والترميمات التي تقع على عاتقها بنية الإبقاء على حالة صلاحيتها للسكن << .

ونصت المادة الثانية على ما يلي: يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي: >> صيانة المحلات وإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليها في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر <<<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بخيت عيسى ، طبعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2010/2011 ، ص 91 .

<sup>2</sup> - انظر المادة 02/16 من المرسوم رقم 174/76

**ثانيا : الالتزامات التبعية**

عقد الإيجار الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري مع المستأجر من العقود التي ترد على المنفعة، لهذا السبب تلتزم المصلحة المؤجرة بضمان انتفاع المستفيد انتفاعا هادئ خلال مدة الإيجار، وعليها الامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر المستفيد بالمسكن وملحقاته المشتركة أو ينقص من هذا الانتفاع لأنها ضامنة لتعرضها الشخصي، كما تلتزم أيضا بمنع التعرض الحاصل من الغير.

**1-الالتزام بضمان عدم التعرض الشخصي:**

نصت المادة 01/483 من القانون المدني على ما يلي : >> على المؤجر أن يتمتع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع.<<.

وبناء على هذا النص يمنع المأجر من التعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة ،ولذلك يضمن المأجر كل تعرض ينشئ منه سواء كان ماديا أو قانونيا .

ويخضع التزام المصلحة المؤجرة بضمان التعرض الشخصي إلى نفس الأحكام المبينة أعلاه حيث نصت المادة 02/16 من المرسوم رقم 147/76 علي مايلي: >> يضمن المأجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه <<.....<sup>1</sup>.

هذا ما أكدته المادة 23 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالمرسوم رقم 147/76 التي نصت على مايلي: >> تضمن المصلحة المؤجرة كافة الأضرار أو عواقب الانتفاع المترتبة على فعل مندوبيه.....<<.

وبناء على ما تقدم يقصد بالتعرض الشخصي الصادر عن المصلحة المؤجرة هو التعرض الصادر عن أحد مندوبي هذه المصلحة الذي يإدي إما إلى الإنقاص من الانتفاع بالعين المؤجرة أو الحرمان منه، قد يكون هذا التعرض الشخصي ماديا أو قانونيا.

<sup>1</sup> - انظر المادة 02/16 من المرسوم رقم 174/76 .

فالتعرض المادي هو قيام المأجر بأي عمل مادي يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر أو حرمانه من فائدة من الفوائد التي تعود عليه من انتفاعه بالعين المؤجرة دون أن يستند في هذا التعرض إلى حق يدعيه<sup>1</sup>.

والتعرض المادي يكون إما عملا ماديا محضا كبناء حائط يمنع دخول الشمس وقد يكون عملا ماديا يستند إلى عمل قانوني، مثل إذا ما قرر المأجر للغير حقا عينيا يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة كبيع المؤجر للعين المؤجرة إذا كان تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع<sup>2</sup>.

أما التعرض القانوني هو ادعاء المأجر حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع بها<sup>3</sup>.

#### أ- أن وقع التعرض فعلا:

فإذا كان الفعل ماديا فلا بد من أن يصدر عن المصلحة المؤجرة أعمالا مادية تحول دون انتفاع المستأجر، أما مجرد التهديد بهذه الأعمال فلا يحقق الضمان.

ب- أن صدر التعرض من أحد مندوب المصلحة المؤجرة.

ج - أن كون التعرض من الأعمال التي لا حق للمؤجر القيام بها<sup>4</sup>

والأعمال التي تقوم بها المصلحة المؤجرة بناء على اتفاق وارد في العقد أو أباها العرف أو أجازها القانون لا تشكل تعرضا، كقيام المصلحة المؤجرة بالترميمات من أجل المحافظة على العين المؤجرة، فكل عمل تقوم به المصلحة المؤجرة لا يؤثر على انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يعد تعرضا.

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود ، المرجع السابق، ص 213 .

<sup>2</sup> - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 117.

<sup>3</sup> - المرجع مفسه ، ص 117.

<sup>4</sup> - المرجع مفسه ، ص 123.

وترجع مسألة تقدير ما إذا كان الفعل مؤثرا على الانتفاع لقاضي الموضوع<sup>1</sup>، لكن هل يحق للمصلحة المؤجرة أن تقوم بإجراء تعديلات بالعين المؤجرة أثناء مدة الإيجار؟  
اختلف الفقهاء للإجابة عن هذا السؤال، فمنهم من يتجه إلى منع المصلحة المؤجرة من القيام بهذه التعديلات بصفة مطلقة حتى ولو لم يترتب عنها أضرار للمستأجر، لكن هناك من يرى أن المصلحة المؤجرة لها الحق في إجراء التعديلات التي لا تلحق ضررا بالمستأجر والتي تراها مناسبة مادامت أنها مالكة للعين المؤجرة<sup>2</sup>.

## 2 - الالتزام بضمان التعرض الصادر من الغير:

تلتزم المصلحة المؤجرة بضمان التعرض الحاصل من الغير، والغير هو كل شخص أجنبي عن عقد الإيجار<sup>3</sup>، وقد نصت على هذا الضمان المادتان 02/16 من المرسوم رقم: 147/76 و المادة 23 من نموذج عقد الإيجار المرفق بالمرسوم.  
نصت المادة الأولى على ما يلي: "..... يضمن المأجر للمستأجر جميع الأضرار أو التعرضات في الانتفاع بالعين المؤجرة الناجمة عن أعمال مندوبيه أو الغير"  
ونصت المادة الثانية على مايلي: "..... تضمن المصلحة المؤجرة للمستأجر كافة الأضرار أو عواقب الانتفاع المترتبة على فعل مندوبيه أو الغير".

ومن خلال هذين النصين نلاحظ أن المشرع الجزائري ألزم المصلحة المؤجرة بضمان التعرض الصادر من الغير بنوعيه المادي والقانوني، وهو بذلك قد خالف الأحكام المتعلقة بضمان التعرض الصادر من الغير التي تضمنها القانون المدني الذي حصر التعرض الذي يصدر من الغير والذي يضمنه المؤجر في التعرض القانوني دون التعرض المادي، هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 02/486 والتي جاء فيها ما يلي: "ولا يقتصر ضمان

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود ، المرجع السابق، ص 116.

<sup>2</sup> - المرجع مفسه ، ص218.

<sup>3</sup> - شعوة هلال، المرجع السابق، ص 123 .

المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل تمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المأجر".

وبناء على ما تقدم نستنتج أن عقد الإيجار الذي تبرمه دواوين الترقية والتسيير العقاري، يختلف كثيرا عن عقد الإيجار الذي تحكمه أحكام القانون المدني، ويظهر ذلك في أن المشرع الجزائري أخضع المصلحة المؤجرة إلى التزامات حددتها نصوص قانونية خاصة، ذلك بغية توفير الحماية اللازمة للمستأجر المستفيد من الترقية العقارية.

## المطلب الثاني

### المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

المسؤولية الجزائية هي الإلتزام القانوني المتضمن تحميل المرقي العقاري الجزاء و العقاب نتيجة إتيانه فعلا أو امتناعه عن فعل يشكل مخالفة للأحكام التي قررتها التشريعات الجزائية و العقارية، ويعود التدخل العقابي إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها المسؤولية المدنية<sup>1</sup>، كما أن القواعد التقليدية في القانون الجنائي أصبحت هي الأخرى غير كافية لحماية المقتني ، لذلك سنتناول في هذا المطلب صور الجرائم الواردة في قانون العقوبات ، و كذا صور الجرائم الواردة في الخاصة و ذلك خلال الفرعين التاليين:

### الفرع الأول

#### الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات.

قد يقع المرقي العقاري تحت طائلة الجزاء وفقا لقانون العقوبات ، و رغم أن هذا القانون لم يوضع له خصيصا إلا أنه يجوز تطبيقه عليه<sup>2</sup>، و بذلك يمكن تصنيف الجرائم المنصوص

<sup>1</sup> - غنام محمد غنام ،المسؤولية الجنائية لمشيدّي البناء.الكويت :مجلة الحقوق ،السنة التاسعة عشرة العدد الثالث ، سبتمبر 1995،ص 85.

<sup>2</sup> - بودالي محمد ، شرح جرائم الغش في بيع السلع و التدليس في المواد الغذائية و الطبية دراسة مقارنة ، دار الفجر للنشر و التوزيع ،2005،ص 54.

عليها في قانون العقوبات إلى جرائم ضد الأشخاص و جرائم ضد الأموال و هو ما سنتطرق له فيما يلي :

### أولا : جرائم التي تمس بالأشخاص

يكون المرقبي العقاري مشؤولا بوصفه فعلا أصليا عن القتل الخطأ و الجرح الخطأ متي تهدم العقار و تسبب في وفاة المقتني أو إصابته ، و ذلك لخطأ ارتكبه في الإنجاز<sup>1</sup>.

#### 1 - تعريف جريمتي القتل و الإصابة الخطأ :

القتل الخطأ هو " إزهاق روح إنسان بصفة غير عمدية "، أما الجروح غير العمدية فهي "كل ضرر باطني أو خارجي يلحق بجسم الإنسان أو صحته"<sup>2</sup>.

#### 2 - الأساس القانوني لجريمتي القتل و الإصابة الخطأ :

لا يمكن تسليط أي عقوبة ما لم يوجد نص قانوني ، " إذ لا جريمة و لا عقوبة و تدبير أمن بغير قانون" ،تجد جريمتي القتل و الإصابة الخطأ في قانون العقوبات<sup>3</sup>، إذ نصت المادة 288 منه : " كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونته أو عدم إحتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 1000 إلى 20.000 دج".

و نصت المادة 289 من نفس القانون ، " إذا نتج عن الرعونة أو عدم الإحتياط إصابة أو جرح أو مرض أدي إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تجاوز ثلاثة أشهر فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 500 إلى 15.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين" .

<sup>1</sup> - غنام محمد غنام ، مرجع سابق ، ص 97.

<sup>2</sup> - دردوس مكي ، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، المطبعة الجهوية قسنطينة ، 2007، ص 202 .

<sup>3</sup> - الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم .

و قد نصت المادة 290: " تضاعف العقوبات المنصوص عليها في المادتين 288 و 289 إذا كان مرتكب الجريمة في حالة سكر أو حاول التهرب من المسؤولية الجزائية أو المدنية التي يمكن أن تقع عليه و ذلك بالفرار أو بتغيير الأماكن أو بأية طريقة أخرى" كما نصت المادة 442-2: " يعاقب بالحبس من عشرة (10) أيام على الأقل إلى شهرين (2) على الاكثر و بغرامة منم 8.000 دج إلى 16.000 دج :

- كل من تسبب بغير قصد في إحداث جروح أو اصابة أو مرض لا يترتب عليه هجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاث أشهر و كان ذلك عن رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو اهمال أو عدم مراعاة النظم".

و بذلك فإن المشرع جرم أفعالا باللامسة الجسدية للإنسان حتي لو لم تكن عمدية ، و مع أن هذه القواعد عامة إلا أنه يمكن تطبيقها على المرقين العقاريين<sup>1</sup>.

### 3 - أركان جرمي القتل و الاصابة الخطأ :

حتي تقوم الجريمة لا بد من توفر الأركان التالية :

#### أ - الركن الأول : الضرر

تعد جرائم القتل الخطأ جرائم مادية ، بمعنى لا عقوبة فيها إلا إذا حدث ضرر<sup>2</sup>، يتمثل في القتل ،في ازهاق روح ، أما الجرح فهو يتمثل في إصابة الشخص في جسده تؤدي إلى عجز عن العمل .

#### ب - الركن الثاني : الخطأ أو الركن المعنوي

إن المشرع الجزائري لم يعرف الخطأ غير المقصود، و ترك الامر للقضاء و الفقه و أشهر تعريف جاء به الفقه " الخطأ هو إنحراف عن السلوك الواجب إتخاده لتحقيق النتيجة المقصودة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سيدهم مختار ، المسؤولية الجزائية للطبيب في ظل التشريع الجزائري، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2011 ،ص25.

<sup>2</sup> - دردوس مكي ، مرجع سابق ، ص20

<sup>3</sup> - يحيى عبد القادر ، المسؤولية الجزائية للطبيب على ضوء القانون الجزائري و الإجتهد القضائي ،مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص 2011،ص48.

و هناك من عرفه على أنه " إخلال الجاني بواجبات الحيطة و الحذر التي تتطلبها الحياة الاجتماعية" فكلما كان السلوك متجاوزا لواجبات الحيطة و الحذر التي تتطلبها الحياة الإجتماعية " فكلما كان السلوك متجاوزا لواجبات الحيطة و الحذر ، و نتج عن هذا السلوك جريمة ، كان مسؤولا عنه<sup>1</sup>.

إكتفي المسرع الجزائري بذكر صور الخطأ التي وردت في المادة 288 من قانون العقوبات ،و قد جاءت هذه الصور على سبيل الحصر<sup>2</sup>، و تتمثل فيما يلي :

أ/ **الرعونة** : تتجسد في إتيان المجرم فعلا ماديا أو معنويا نتيجة جهله أو عدم خبرته<sup>3</sup>، كما يتمثل في سوء التقدير و الجهل بمبادئ يتعين العلم بها لأداء العمل ، مما يظهر قصور الجاني بأصول مهنته<sup>4</sup>.

ب/ **عدم الإحتياط** : و هو الأخطاء التي كان بإستطاعة الجاني تفاديها لو احتاط لذلك<sup>5</sup>، و بمعنى آخر أن يستخف الجاني بفعله رغم علمه بما يمكن أن ينتج عنه من نتائج ضارة .

ج/ **الإهمال و عدم الانتباه** : و ذلك عند حصول خطأ بسبب ترك واجب أو الامتناع عن تنفيذ فعل ما<sup>6</sup>.

د/ **عدم مراعاة الانظمة و القوانين** : بمعنى مخالفة القواعد الآمرة في القوانين و الأنظمة<sup>7</sup>، بغض النظر عن وجود عدم احتياط أو عدم انتباه أو اهمال ، و لا يمكن للجاني الاحتجاج

<sup>1</sup> - عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام الجريمة ، الجزء الأول ، الطبعة 6 ، د يوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 269.

<sup>2</sup> - ابن شيخ لحسين ، مذكرات في القانون الجزائري الخاص ، الطبعة 2 ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر ، 2005، ص 103.

<sup>3</sup> - دردوس مكي، مرجع سابق ، ص 204 .

<sup>4</sup> - يحي عبد القادر ، مرجع سابق ، ص 49.

<sup>5</sup> - ابن شيخ لحسن ، مرجع سابق ، ص 104.

<sup>6</sup> - عبد الله سليمان ، مرجع سابق ص 272.

<sup>7</sup> - المرجع نفسه ، ص 50.

بجهل تلك الانظمة ، تشمل كلمة أنظمة القرارات و المراسيم التنظيمية و المقننات القانونية التي تضع تدابير تساعد على تجنب الحوادث<sup>1</sup>.

### ج - الركن الثالث : العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر:

حتى يكون الجاني مسؤولا عن النتيجة المعتد بها لقيام الركن المادي في الجريمة ، يجب أن يتسبب فعله في إحداثها ، و بإعتبار أن القتل و الجرح الخطأ الغير عمدية فإنه يجب توفر الرابطة السببية بين الخطأ و الضرر كونه ركن من أركان الجريمة<sup>2</sup>، و هناك عدة نظريات فيما يتعلق بهذه العلاقة منها نظرية تعادل الاسباب و كذا نظرية السبب المنتج لحدوث النتيجة و ذلك لوجود أسباب أخرى تتفرغ عنه ، و كذا نظرية السببية الملائمة<sup>3</sup>، بالرجوع للمشروع الجزائري الجزائري نجد أنه لا يوجد نص صريح يأخذ بأحد هذه النظريان ، و بذلك يتوجب الرجوع إلى الإجتهد القضائي ، أين نجد أن القضاء الجزائري أخذ بهذه النظريات حسب كل جريمة<sup>4</sup>، و بالرجوع للمادة 288 من قانون العقوبات الجزائري نجد أنه ليس ضروريا أن يكون الخطأ هو السبب الوحيد و المباشر في الوفاة أو الجرح<sup>5</sup>.

### ثانيا : الجرائم الماسة بالأموال .

#### 1 - جريمة النصب :

أ- تعريف جريمة النصب : هو الاستلاء على مال الغير بوسيلة يشوبها الاحتيال تسفر عن ذلك المال.

ب- الأساس القانوني لجريمة النصب : تجد جريمة النصب أساسها القانوني في المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري التي تنص : " كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات

<sup>1</sup> - ابن شيخ لحسن ، مرجع سابق ، ص 105

<sup>2</sup> - عبد الله سليمان ، مرجع سابق ، ص 152.

<sup>3</sup> - لمزيد من التفاصيل راجع كتاب عبد الله سليمان ، مرجع سابق ، ص 153 - 159.

<sup>4</sup> - عمر خوري ، شرح قانون العقوبات القسم العام ، مطبوعة على كمبيوتر أقيت على طلبة لليسانس ، كلية الجزائر، السنة الجامعية 2007/2008 ص 45.

<sup>5</sup> - زعلان عبد المجيد ، قانون العقوبات الخاص ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر 2006 ، ص 97.

أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخلصات أو ابرام من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك و كان بالإحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة حالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو وحشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، بغرامة من 500 إلى 20.000 دج .

و إذا وقعت الجنحة من قبل شخص لجأ إلى الجمهور بقصد اسهم أو سندات أو أدونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشرة سنوات و الغرامة إلى 200.000 دينار"

**ج - أركان جريمة النصب :** يمكن تحديث أركان جريمة النصب من خلال المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري و هي كالتالي :

**الركن الأول إستعمال الحيل :** لا تقوم جريمة النصب إلا بالكذب ، و مع ذلك فهذا الأخير غير كاف لوحده مهما كانت الغاية منه ، فمن الضروري لقيام الجريمة وجود فعل خارجي أو تصرف مادي يضيف عليه المصادقية، و بالتالي يشترط أن يستعمل المرقي العقاري أسماء أو صفات كاذبة أو أية مناورة كاذبة.

**- أسماء و صفات كاذبة :** الاسم الكاذب هو التسمي بإسم أو لقب ليس له الحق فيه ، أما الصفة الكاذبة" هي أن يضيف الشخص على نفسه صفة كاذبة أو شهادات كاذبة أو مهنة كاذبة"<sup>1</sup>، و ليس بالضرورة أن تكون الأسماء و الصفات التي ينتحلها المرقي العقاري حقيقية، بل قد تكون خيالية و قد تتوفر في شخص آخر، فقد يقدم المرقي العقاري نفسه بإسم و لقب غير إسمه ، و قد ينتحل مهنة المرقي العقاري مع أنه لا علاقة له بهذه المهنة.

**- الوسائل الإحتيالية :** لم يعرف المشرع الوسائل الإحتيالية ذلك نظرا لتوسع مجال النصي يشترط في هذه الصورة أن تكون سابقة للإستلام ، و أن تكون مؤثرة ، و قد اكتفي المشرع

<sup>1</sup> - ابن شيخ لحسين ، مرجع سابق ، ص 198-190 .

بتحديد و بصفة واضحة ما ترمي له هذه الرسائل<sup>1</sup>، يمكن تعريفها بأنها "وقائع خارجية تعتمد على الكذب ، تسعى لتوليد الإعتقاد لدى المجني عليه بصدق هذه الكذب مما يدفعه لتسليم الشيء طواعية و اختياراً"<sup>2</sup> و هي تهدف إلى إقناع المجني عليه بوجود " مشروعات كاذبة<sup>3</sup> أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو إحداث أمل في الفوز بأي شيء أو وقوع حادث أو أية واقعة أخرى مهمة". فالمرقي العقاري يكون مرتكباً لجريمة النصب إذا كان مشروع البناء و همياً بمعنى يكون شركة ترقية عقارية و يستعين بمقاول و عمال لإيهام المقتني بجدية البناء بينما في حقيقة الأمر يهدف للإستلاء على أموالهم<sup>4</sup>.

**الركن الثاني الشيء محل الإستلام :** قد يكون محل الإستلام أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود مخالصات أو ابراء من التزامات ، و الملاحظ أن المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري ذكرت فقط المنقولات و القيم المنقولة دون ذكر العقارات.

**الركن الثالث الإستلام :** لا يكفي استعمال أسماء أو صفات كاذبة و مناورات إحتيالية ، و إنما تجب أن يهدف المرقي العقاري لاستلام أموال ، و لا تقوم جريمة النصب دون هذا الركن<sup>5</sup> على رغم أهمية ركن الإستلام في جريمة النصب ، إلا أن هذه الجريمة يمكن أن تقوم قبل أن يرتب الإستلام توابعه القانونية ، ذلك أن المشروع الجزائري يعاقب على الشروع و هذا الأخير بطبيعة الحال يكون قبل الإستلام .

**الركن الرابع : الضرر :** حسب المادة 372 من قانون العقوبات الجزائرية ، فإن جريمة النصب لا تقوم إلا إذا ألحق المرقي العقاري ضرراً بالمقتني ، فمال الغير حسيماً ورد في المادة السالفة

<sup>1</sup> - دردوس مكي، مرجع سابق، ص 36-37.

<sup>2</sup> - زعلان عبد المجيد ، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> - حسب النص العربي للمادة 372 ق ع ج فإنها لم تذكر هذا الهدف ، عكس النص الفرنسي للمادة التي ورد ذكره فيها.

<sup>4</sup> - غنام محمد غنام ،المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء.الكويت :مجلة الحقوق ،السنة التاسعة عشرة العدد الثالث ، سبتمبر

1995.

<sup>5</sup> - ابن شيخ لحسن ، مرجع سابق ، ص 198-199.

الذكر هو مال المقتني الذي خطط المرقي العقاري للإستيلاء عليه ، و هذا يشكل ضرر بالمقتني.

**الركن الخامس القصد الجنائي :** يعد النصب جريمة عمدية تقوم على النية الإجرامية، فالمرقي العقاري يجب أن يشعر بالضرر الذي لحق بالمقتني ، و أن يكون قد استعمل الوسائل الإحتيالية بنية النصب على المقتني للإستيلاء الجزئي أو الكلي لماله<sup>1</sup>.

## 2 - جريمة الغش :

أ- **تعريف جريمة الغش :** لم يعرف المشرع جريمة الغش تاركا الامر للفقهاء و القضاء ، و بالرجوع لافقهاء القانون نجد أنهم عرفوه كما يلي : " كل فعل عمدي إيجابي ينصب على سلعة معينة أو خدمة ، و يكون مخالفا للقواعد المقررة في التشريع أو في أصول البضاعة متي كان من شأنه أن ينال من خواصها أو فائدتها أو ثمنها بشرط عدم علم المتعامل الآخر به"<sup>2</sup>.

و الغش في مجال البناء هو " استخدام مواد البناء بإضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة ،تغير من خواصها و تؤثر في صلابة البناء و تماسكه وقدرته على المقاومة ، الهدف منه التقليل من التكاليف نظرا لإرتفاع الفاحش في أسعار مواد البناء"<sup>3</sup>.

ب - **الاساس القانوني لجريمة الغش :** تنص المادة 429 من قانون العقوبات الجزائري:" يعاقب بالحبس من شهرين إلى ثلاث سنوات بغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من يخدع أو يحاول أن يخدع المتعاقد :

- سواء في طبيعة أو في الصفات الجوهرية أو في التركيب ، أو في نسبة المقومات اللازمة لكل هذه السلع.

- سواء في نوعها أو مصدرها .

<sup>1</sup> - دروس مكي ، مرجع سابق ، ص 37-42.

<sup>2</sup> - كالم حبيبة ، حماية المستهلك ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق 2005، ص 101.

<sup>3</sup> - عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق 2001/2000، ص

- سواء في كمية الاشياء المسلمة أو هويتها ، و في جميع الحالات فإن على المرتكب المخالفة إعادة الأرباح التي حصل عليها بدوم حق ."

كما نصت المادة 430 منه : " ترفع مدة الحبس إلى 5 سنوات و الغرامة إلى 500.000 دج إذا كانت الجريمة أو العقوبة أو الشروع فيها المنصوص عليها أعلاه قد ارتكب :

- سواء بواسطة الوزن أو الكيل أو بأدوات أخرى خاطئة أو غير مطابقة  
- سواء بواسطة طرق احتيالية أو وسائل ترمي إلى تغليط عمليات تحليل أو مقدار أو الوزن أو الكيل أو التغيير عن طريق الغش تركيب أو وزن أو حجم السلع ، أو المنتجات ، و لو قبل البدء في هذه العمليات"

و الملاحظة أن هاتين المادتين تتعلق بالخداع في المواد بصفة عامة و ليست خاصة بالبناء عكس المشرع الفرنسي ،الذي جرم الغش في الكمية و النوعيو و أبعاد البناء أو المواد المستخدمة فيه أو التي تم توريدها و ذلك بموجب المادة 59 من القانون الصادر سنة 1957<sup>1</sup> ، و مع ذلك فالغش في إستخدام مواد البناء لا يختلف عن الغش في معناه العام .

ج - أركان جريمة الغش عن طريق الخداع :

أ/ الركن المادي :لم تتضمن المادة 429 وسائل الخداع و اكتفي بذكر خصائص المواد التي يمكن أن يقع عليها الخداع ،تتمثل فيما يلي :

- الخداع في طبيعة السلعة
- الخداع في مكونات السلعة
- الخداع في الخصائص الجوهرية للبضاعة
- الخداع في نوع البضاعة
- الخداع في كمية البضاعة
- الخداع في مصدر البضاعة<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- غنام محمد غنام ، مرجع سابق ، ص 170-171.

<sup>2</sup>- كالم حبيبة ، مرجع سابق ، ص 102-105 .

بالنسبة للخداع في مواد البناء فهو أن يستعمل المرقي العقاري موادا غير مطابقة للمواصفات و الشروط و المقاييس المطلوبة و هذا لانخفاض سعرها في السوق<sup>1</sup>

**ب/ الركن المعنوي:** جريمة الغش عن طريق الخداع جريمة عمدية ، و بالتالي يجب أن يتوفر القصد الجزائي لدى المرقي العقاري بمعنى أن تتصرف إرادته لهذه الجريمة مثال ذلك أن يستعمل مواد بناء أقل جودة من المواد المتفق عليها و هو يعلم ذلك ، و يعلم ان فعله مجرم و معاقب عليه قانونا.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني

#### الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

##### أولا - الجرائم المنصوص عليها في الترقية العقارية .

يتميز القانون الجديد 04-11 عن المرسوم التشريعي 03-93 بالتشديد في الجزاءات المفروضة على المرقي العقاري ، و ذلك بفرض عقوبات تختلف باختلاف الجريمة المرتكبة ، و الملاحظ من استقراء مواد قانون 04-11 أن هناك التزامات تخضع للقانون المدني جرمها المشرع الجزائري نظرا لأهميتها و خطورة عدم تنفيذها من قبل المرقي العقاري .

**1 - جريمة الشروع في أشغال دون ترخيص إداري مسبق :** فرض المشرع الجزائري على المرقي العقاري ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل الشروع في اي نشاط معماري ، و تخلف هذا الترخيص جريمة يعاقب عليها القانون .

**2 - جريمة عدم إفراغ عقد البيع على التصاميم و كذا عقد حفظ الحق في نموذج الذي حدده التنظيم :** أشار المشرع الجزائري إلى هذه الجريمة في قانون الترقية العقارية ، ثم صدر مرسوم التنفيذي 431-13 و جاء بنموذجي عقد البيع على التصاميم و كذا عقد حفظ الحق ، و بذلك أصبح من الواجب على المرقي إتباعهما و إلا تعرضا لعقوبة ، بإعتبار أن عدم إفراغ العقدين في النموذجين اللذان حددها التنظيم يعد جريمة قائمة بداتها .

<sup>1</sup> - عمرأوي فاطمة ، مرجع سابق ، ص 163.

<sup>2</sup> - بودالي محمد ، مرجع سابق ، ص 21.

- 3 - جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل التوقيع على عقدي البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق : تعد هذه الجريمة إلتراما قانونيا و جريمة في نفس الوقت.
- 4 - جريمة عدم تبليغ المقتني لنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية .
- 5- جريمة عدم احترام آجال تحويل الملكية .
- 6 - جريمة اكتتاب تأمين في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة .
- 7 - جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات.
- 8 - جريمة عدم الاعلام بالبيانات و المعلومات المتعلقة بأصل ملكية الارض و رقم السند العقاري ، مرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات ، و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء .
- 9 - جريمة عدم حصول المرقي العقاري على اعتماد لممارسة المهنة .
- تنص المادة 4 من قانون 04-11: " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية .
- لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على إعتماذ، و مسجلا في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون".
- يعتبر الإعتماذ بمثابة ترخيص للمرقي العقاري لممارسة نشاط الترقية العقارية ، و لقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84<sup>1</sup> الشروط الواجب توفرها حتي يتم منح الإعتماذ سواء كان المرقي العقاري شخصا طبيعا أو معنويا .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كيفيات منح الإعتماذ لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقبين العقاريين ج ر رقم 11 الصادرة بتاريخ 2012/02/26 المعدل بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤلرج في 2013/02/26 ج ر الصادر بتاريخ 2013/03/06 .

ثانيا : الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير

### 1 - جريمة عدم الحصول على رخصة البناء :

أ - تعريف جريمة البناء دون رخصة بناء : لم يعرف المشر الجزائري رخصة البناء و إكتفى بالنص على ضرورة الحصول عليها قبل أي عملية بناء ، و يمكن تعريفه انه وثيقة إدارية تجسد قرار إداري إفرادي مسبق تهدف إلى احترام قواعد التهيئة و التعمير و كذا ترتيبات المخطط العمراني بمراقبة المباني المقرر إنشائها<sup>1</sup>.

ب / الأساس القانوني لجريمة البناء دون رخصة : نصت المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير : "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البناية الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء و الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجبات المفضية على الساحة العمومية ، و لانجاز جدار صلب للتدعيم التسييج .

إنطلاقا من هذه المادة نجد أنه لا يمكن للمرفي العقاري المباشرة في البناء دون الحصول على الترخيص الإداري المتمثل في رخصة البناء ، و قد أكد المشرع الجزائري ذلك من خلال القانون 15-08<sup>2</sup> و ذلك من خلال المادة 05: "يمنع القيام بتشييد أي بناية .....دون الحصول المسبق على رخصة البناء".

ج / أركان جريمة البناء دون رخصة : كسائر الجرائم ، تقوم جريمة البناء دون ترخيص على الأركان التالية :

- 1- الركن المادي : يقوم هذا الركن على عنصرين : فعل البناء ، عدم وجود ترخيص
- فعل البناء : عرف القضاء الفرنسي البناء : " كل عقار مبني يكون محلا للإنتفاع و الاستغلال أيا كان نوعه" ، يجب أن يكون ناشئا بعمل إنساني و أن يتصل ب الارض و أن يستقر وجوده .

<sup>1</sup> - أفلولي / أولد رابح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون اتجزائري ، الملتقي الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص 45.

<sup>2</sup> - قانون 15-08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

- **عدم وجود ترخيص** : أي أن المرقي العقاري لم يطلب رخصة البناء من الجهات المختصة أو انه طلبها و قوبل طلبه بالرفض و مع ذلك شرع في البناء، و إذا وقعت الجريمة، ثم تحصل المرقي العقاري على تلك الرخصة بشكل لاحق على الشروع في الأعمال فإن التصريح لا يسري بأثر رجعي .

ب - **الركن المعنوي** : جريمة البناء دون رخصة جريمة عمدية يستلزم توافر القصد الجنائي فيها<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - غنام محمد غنام ، مرجع سابق ، ص 127-137 .

**خلاصة الفصل الأول :**

بعد الانتهاء من الفصل الاول الخاص بالطبيعة القانونية للمرقي العقاري نجد انه و حتي يتمكن الشخص الطبيعي و المعنوي من اكتساب صفة المرقي العقاري نجد الزمه المشرع الجزائي بضرورة ان تتوفر فيه جملة من الشروط .

وخلال قيام المرقي العقاري بمهامه المخولة له في اطار تقنيات الترقية العقارية التي تمت دراستها في هذا الفصل قد يخل باحدي التزاماته ذلك ماينتج عنه اضرارا للمستفيد من الترقية العقارية و التي من خلالها تقوم مسؤوليته المدنية و المسؤولية الجزائية .

و بعد التطرق للطبيعة القانونية للمرقي العقاري ، يتوجب علينا معرفة ما ينجر عن تطبيقها من الجزاءات المترتبة عن مسؤولية المرقي العقاري ، و هو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني .

## الفصل الثاني

### الجزاء المترتبة عن مسؤولية المرقى العقاري

حرص المشرع على وضع إطار قانوني أمر ينظم مهنة المرقى العقاري وعلاقته بالمقنتي في حالة البيع قبل الانجاز ويثقل مسؤوليته في حالة عدم تنفيذها بشكل معيب بان يرتب جزاءات إدارية وجزاءات تضمن التوازن العقدي وتنفيذ هذا النوع من البيع على أحسن وجه حتى لا يضع انتصار المقنتي دون تسليم الملكية طبقا لما تفق عليه للمواصفات المعمارية المطلوبة. وعليه فقد حاول المشرع إن يتجنب التجاوزات القانونية السابقة بترتيب جزاءات قانونية رادعة تخص كل مرقى عقاري مغل بالتزاماته المهنية و التعاقدية . ولهذا سنحاول معرفة الجزاءات المترتبة على المرقى العقاري عندا إخلاله بالتزاماته المهنية و التعاقدية . ولهذا ارتأينا تقسيم هذا الفصل بناء على ما سبق إلى مبحثين .

- المبحث الأول : الجزاءات الإدارية و معاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها

- المبحث الثاني : العقوبات الجزائية

### المبحث الأول:

#### الجزاءات الإدارية و معاينة المخالفات و إجراءات تنفيذها

بخلاف المرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى ) بقانون 11-04 الذي فرض على المرقى العقاري الالتزامات دون ترتيب عقوبات إدارية وجزائية نتيجة مخالفة ذلك، واكتفى بالجزاء العام الذي يقتضي في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية فسخ العقد والتعويض في حالة ثبوت الضرر نتيجة عدم التنفيذ و يترتب المسؤولية المدنية للمرقى العقاري طبقا للقواعد العامة، ما لم تطرأ حوادث استثنائية لم يكن توقعها عملا بنص المادة 107 من قانون، المدني فعدم تنفيذ التزاماته أو النقصير في تنفيذه يترتب مسؤولية عقدية<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بالحاج العربي النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، التصرف القانوني العقد و الإردة المنفردة ، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2008 ص 248 .

بالرجوع لنص المادة 80 من القانون رقم 11-04 قسم العقوبات إلى إدارية وجزائية و إن كنا نفضل تطبيق عقوبات تأديبية قبل تطبيق العقوبات الإدارية<sup>1</sup>، والتي تنتوع حسب جسامة الخطأ و ترتبط أساسا بمخالفة قواعد وأخلاقيات المهنة.

وقد حاول المشرع من خلال فرضها تدارك النقص التشريعي والتجاوزات التي ظهرت عند تطبيق القوانين السابقة، وثبوت عدم كفاية الضمير المهني في ضبط أخلاقيات هذه المهنة، ومن هنا وجب فرض رقابة على الأعمال للتحقق من المخالفات المرتكبة وتطبيق العقوبات المقررة لها، وإرغام كل المرقين العقارين على احترام قواعد المهنة.

من خلال هذا المبحث نحاول دراسة هذه العقوبات ومدى تناسبها مع الإخلال المثبت في حق المرقى العقاري وان لم يكن يشكل عائقا يخيف كل من يريد الالتحاق بهذه المهنة ولا يمكن الحكم أو معرفة نجاعة هذه العقوبات في ردع المخالفين للأحكام المنظمة للمهنة ولنشاطات الترقية العقارية إلا بعد تطبيق الأحكام المستحدثة، والتي ستكشف فعالية الرقابة والعقوبات المقررة من الناحية العملية.

و سنقسم هذا المبحث بناء على التقسيم الذي أورده نص المادة 63 المذكور أعلاه، إلى مطلبين نتناول في أوله للعقوبات الإدارية أما في الثاني نتطرق للعقوبات الجزائية.

<sup>1</sup> - المشرع الجزائري أطلق عليه مصطلح عقوبات إدارية بالنظر لنوع العقوبة التي تتمثل في قرار إداري بسحب الاعتماد الممنوح سواء مؤقتا أو كليا أو تلقائيا، فممنح الاعتماد يكون بموجب قرار إداري، وعليه سحبه يكون كذلك لكن كنا نفضل عقوبات تأديبية أخرى، حسب جسامة الخطأ، كتحميل المرقى العقاري زيادة في مبلغ الضمان والاشتراكات المدفوعة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمدة محددة في مخالفات معينة تكون أقل جسامة من درجة سحب الاعتماد أو حرمانه من الامتيازات الممنوحة له مثل ما هو جاري العمل به في التشريع التونسي، لأن سحب الاعتماد يعني التوقف عن ممارسة النشاط وقد يؤدي هذا إلى إفلاسه بصفته تاجر.

## المطلب الأول

### العقوبات الإدارية

مهنة المرقى العقارى ككل مهنة لها قواعد وأخلاقيات تفرض على كل شخص احترامها تحت طائلة تطبيق عقوبات تأديبية أو إدارية، وقد سبق وعرفنا أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لعب دور المراقب لكل مرقى عقارى منخرط ويتكون من مجلس تأديبي يفرض العقوبة المناسبة حسب جسامة الخطأ.

و في إطار القانون رقم 04-11 من خلال إعادة تنظيم مهنة المرقى العقارى لم يحرص المشرع فقط على ضبط الالتزامات المرقى العقارى و إلزامهم بالانخراط لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وإنشاء المجلس الأعلى للمرقين العقارين يسهر على احترام قواعد أخلاقيات المهنة<sup>1</sup>، بل حرص على وضع لجنة اعتماد تابعة لوزارة السكن والعمران تدرس طلبات كل راغب في الالتحاق بالمهنة لتمنحه الاعتماد وتدرس حالات سحب الاعتماد من المرقى العقارى المخالف تطبيقا للعقوبات الإدارية المقررة في نص المادة 64 من القانون رقم 04-11 ، وعلى هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتطرق لحالات سحب الاعتماد، أما في الفرع الثاني نتعرف على الجهات المكلفة بمعاينة المخالفة وسحب الاعتماد.

### الفرع الأول

#### حالات سحب الاعتماد

لقد سبق وعرفنا الاعتماد على أنه رخصة إدارية تمنح لاكتساب صفة المرقى العقارى وممارسة نشاطات الترقية العقارية، حيث ألزم المشرع الحصول المسبق عليه قبل مزاوله المهنة بهدف محاربة الأشخاص الذين يعملون خارج صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ولمتابعة المرقى العقارى تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن والعمارة الذي له صلاحية سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية في حالات ثبوت مخالفته لالتزاماته طبقا لأحكام المادة 64 من

<sup>1</sup> - انظر المادة 24 من القانون رقم 04-11 .

القانون رقم 11-04، و تتنوع العقوبة الإدارية طبقا لنص هذه المادة بين السحب المؤقت والسحب النهائي والسحب التلقائي نفصل فيها كما يلي:

**أولاً: السحب المؤقت**

بالرجوع إلى التشريع التونسي فإنه يعاقب المرقى العقاري المخالف لالتزاماته بسحب الامتيازات الممنوحة له في إطار القانون رقم 1977 كليا أو جزئيا دون سحب الاعتماد منه<sup>1</sup>، بخلاف المشرع الفرنسي والمشرع الجزائري فإنهما ينصان على سحب الاعتماد في حالة مخالفة القوانين، وبالتالي لا يمكن للمرقى العقاري ممارسة نشاط الترقية العقارية ويحرم من المهنة ومن الاستفادة من الامتيازات الممنوحة في هذا الإطار بالتبعية.

تعتبر هذه العقوبة مشددة، ولم يتضمن المشرع الجزائري لعقوبات تأديبية أخف كتوجيه إنذار لتحذير للمرقى العقاري حتى لا يعيد المخالفة قبل توقيع العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات دون الأخرى، أو زيادة في قسط الاشتراك ومبلغ الضمان المدفوع لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمدة محددة، أو حرمان من بعض الامتيازات الممنوحة له، ولهذا يعتبر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر أخف عقوبة مقارنة مع السحب النهائي أو التلقائي للاعتماد.

غير أن هذا السحب يؤثر في مركزه المالي بصفته تاجر، وقد يعرضه لتوقف عن دفع ديونه وخضوعه لأحكام الإفلاس<sup>2</sup>، كما يضر بسمعته التجارية مع زبائنه، وقد يؤدي إلى شطب نفسه من السجل التجاري لعدم قدرته على تحمل التزاماته بدفع مستحقات الضرائب والضمان الاجتماعي وحقوق العمال وحقوق المتعاملين معه، لاسيما إذا لم يمارس نشاط تجاري آخر

<sup>1</sup> – Ajmi Bel Haj Hamouda ; la promotion immobilière obligation et responsabilité du promoteur et de l'acquéreur ,le droit de la promotion immobilière , préface de Lazhar Bouony ,actes du colloque tenu les 28-29-30 janvier 1998, Faculté de droit et des Sciences Politiques de Tunis, volume 1, 1989, p228.

<sup>2</sup> – علي بن غانم ، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال ،النشر الثاني،موقف للنشر،الجزائر، 2005 .

يمكنه من أن يسدد هذه التزامات<sup>1</sup> بخلاف السحب النهائي للاعتماد يترتب عنه توقفه بصفة نهائية عن ممارسة هذه المهنة وشطبه من السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين وتسديد ما عليه من التزامات، فما هي حالات السحب المؤقت التي تستحق هذه العقوبة والتي قد لا يستطيع المرقى العقاري بعدها الرجوع لإعادة مزاوله مهنته؟

قرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقاري التجارية، فمهمة المرقى العقاري ليست كباقي المهن التي لا تكتسي صفة التاجر مثل مهنة المهندس المعماري، غير أنها راعى حقوق المقتني في إطار البيع على التصاميم بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام الانجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وأعطاهم امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى العقاري.

غير أن هذه العقوبة تمس فقط المرقى العقاري المخل بالتزامه وتلاقي اعتراض ممن تعودوا على خرق القانون، ومن هنا على كل مرقى عقاري أن يراعي الحفاظ على سمعته التجارية وصفته كتاجر.

و بالرجوع لنص المادة 64 الفقرة الأولى من القانون رقم 11-04 فقد حددت هذه الحالات وهي:

- في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي<sup>2</sup> وغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.
- في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، التي تقتضي احترام المهنة والحفاظ على سمعته المهنية.

<sup>1</sup> - فغالبا يكون للمرقى العقاري سجل تجاري بصفته معتمد يمارس نشاطات الترقية العقارية بصفة اعتيادية وسجل تجاري آخر بصفته مقاول بأن تكون له شركات مقاوله البناء تساعده في مهنته السابقة، فليس هناك ما يمنع في القانون ممارسة أكثر من عمل تجاري، وفي هذه الحالة لا يتضرر المرقى العقاري كثيرا من السحب المؤقت بخلاف إذا كان يمارس فقط مهنته كمرقى عقاري وعليه يتوقف الربح لتوقف مهامه مما قد يتسبب في إفلاسه.

<sup>2</sup> - المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة وهذا يترتب عليه تنفيذ كل التزاماته اتجاه المقتني، وبالتالي لا يمكن تنفيذ التزاماته جزئيا وإذا نفذها جزئيا يعتبر مقصر في تنفيذ التزاماته اتجاه المقتني، فماذا يقصد المشرع بالتنفيذ الجزئي لالتزاماته الذي لم يحدده في القوانين المنظمة للمهنة، وعليه نقترح تحديد المقصود بالتنفيذ الجزئي، ونحن نعتقد أنه يقصد عندما يلتزم بإنجاز جزء من البناء.

- في حالة تقصير في التزاماته المهنية والتعاقدية.

الملاحظ أن المشرع قرر عقوبة السحب المؤقت للترخيص لمزاولة المهنة ليس على أساس سحب قرار إداري غير مشروع وقعت فيه الإدارة في خطأ<sup>1</sup>، إنما القرار صحيح والعقوبة المقررة بسبب تقصير في تنفيذ الالتزامات المهنية والتعاقدية وليس لعدم أو الامتناع عن التنفيذ، ويكون أيضا في حالة مخالفة أخلاقيات المهنة، غير أنه خص التعمد في الإخلال بالتزاماته في حالات التالية بالسحب النهائي للاعتماد.

### ثانيا : السحب النهائي:

السحب النهائي للاعتماد وهي أخطر عقوبة تنتقي معها صفته كمرقي عقاري، وتكون في الحالات التالية:

1- حالة عدم استفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، لأن حسن اختيار المرقى العقاري تؤدي لحسن تنفيذ لنشاطات الترقية العقارية وتحمي المقتنين من التعامل مع أشخاص قد تنتحل هذه الصفة، لهذا اشترط المشرع ممارسة المهنة من قبل مرقى عقاري معتمد ومقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفي السجل التجاري.

و لا يمكن لأي كان تقديم طلب الاعتماد، بل اعتنى المشرع بوضع شروط محددة حتى يحسن اختيار المرقين العقاريين القائمين بنشاطات الترقية العقارية بهدف حماية المجالات الحساسة<sup>2</sup> تحقق في ذلك لجنة منح الاعتماد، وعليه سحب الاعتماد لا يكون لعدم توفر الشروط إنما إذا استعمل الطالب طرقا احتيالية للحصول عليه بتغيير في تصريحاته وحقيقته وضعيته لتضليل لجنة منح الاعتماد، فإنه يتعرض للسحب النهائي للاعتماد حتى بعد منحه إياه متى ثبتت سوء نيته وغشه في الحصول عليه، أو تلك الشروط لم تعد تتوفر فيه بعد منحه الاعتماد ولنعرف كيفية تطبيق هذه العقوبة علينا أولا تحديد هذه الشروط.

<sup>1</sup>-محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2004 .

<sup>2</sup>- فرحة زواوي، الكامل في القانون التجاري، النشر وتوزيع ابن خلدون، EDHK ،لسنة 2003 ص 239.

قسمت شروط منح الاعتماد بحسب إذا كان المرقى العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا:

بالنسبة للشخص الطبيعي تشترط نص المادة 06 من القانون رقم 12-84 أن يكون عمره خمسة وعشرون سنة على الأقل حتى يضمن أن بحكم سنه قد اكتسب خبرة كافية تجعله جادا وفعالا في عمله<sup>1</sup>، والجنسية الجزائرية ليستبعد المشرع اكتساب هذه الصفة من قبل الأجانب، كما فعل في ظل القانون رقم 86-07 (الملغى) خلافا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى) الذي شجع اشتراك الأجانب في برامج إنجاز المشاريع الترقية والاستفادة من تطوره في هذا المجال وخبراتهم المهنية في إطار الاستثمارات المختلطة<sup>2</sup>، مخالفا المبدأ العام الذي يعطي حرية الاستثمار لكل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي وفقا للقواعد المتعلقة بتطوير الاستثمار<sup>3</sup>.

وأن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 11-04، غير أن المشرع لم يوضح طرق إثبات حسن السلوك غير أنه جرى العمل لإثبات ذلك باستخراج مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03<sup>4</sup>، التي تثبت عدم مخالفة وعقوبة المرقى العقاري جزائيا أو لارتكابه أحد المخالفات التي حددتها المادة المذكورة أعلاه هي: «

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أ والتجارية أو البنكية

<sup>1</sup> - نشير أن المشرع اشترط سن 25 سنة لاعتماد الوكيل العقاري القائم بإدارة الأملاك العقارية بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20/10/2009 المحدد لتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 25/01/2009، وبالتالي هذا الشرط لم يقتصر فقط على المرقى العقاري بل أشترطه المشرع في الكثير من المهن الحرة من بينها مهنة الوكيل العقاري.

<sup>2</sup> - المادة 04 من النظام رقم 05-03 المؤرخ في 06/06/2005 المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، الجريدة الرسمية العدد 53 الصادرة في 31/07/2005، ص 27.

<sup>3</sup> - المادة 14 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 22/08/2001 المعدل والمتمم بالأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22/07/2009، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 26/07/2009، ص 57.

<sup>4</sup> - تطلب في ملف طلب الاعتماد، راجع نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
  - النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
  - رشوة موظفين عموميين.
  - شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
  - الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات <sup>1</sup>.

نرى أنه يستحسن إضافة منح من منح الاعتماد لكل شخص ثبت بحقه حكم بإدانته بجناية أو إذا حكم عليه من قبل جهات أجنبية بحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه لارتكابه جنح أو جنايات حسب تكييف القانون الجزائري أو كان محل تصفية قضائية أو ثبت مشاركته في جرائم متعلقة بتبييض الأموال، الاتجار بالمخدرات والفساد والإرهاب. إضافة إلى ارتكابه جرائم الإفلاس بالتدليس والتقصير وحالة ثبوت مسؤولية المدنية كعضو في الشخص المعنوي مفلس في الجزائر أوفي الخارج ما لم يرد له الاعتبار <sup>2</sup>.

2- حالة عدم التوقيع المرقى العقاري على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإلزامية الأخرى المستحقة لفائدة صندوق الضمان والكفالة هي أحد أسباب وقف انتسابه وطرده من الجمعية العامة للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية، وهذا يؤدي لسحب

<sup>1</sup> - أنظر المادة 20 من قانون رقم 11-04 .

<sup>2</sup> - بالرجوع لنص المادة 02 من القانون 13-06 المؤرخ في 23/06/2013 المعدل والمتمم للقانون رقم 04-08 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، العدد 39 المؤرخة في 31/07/2013 ، حددت الأحكام القضائية التي تحرم الشخص من التسجيل في السجل التجاري، وحيث أن الشخص الذي يطلب الاعتماد يشترط فيه أن يسجل في السجل التجاري وعليه يجب ألا تنطبق عليه نص هذه المادة، ونقترح توحيد الأحكام أو الإحالة على نص هذه المادة.

الاعتماد منه بصفة نهائية لأنه تعمد عدم تنفيذ التزاماته اتجاه الصندوق وفقد انتسابه للصندوق ولصفته كمرقى العقاري ، عملاً بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180.

غير أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 تنص أن عدم دفع الاشتراكات السنوية يستوجب من الصندوق توجيه اذارين يرسلان إلى المرقى العقاري كل خمسة عشر يوماً، وفي حالة عدم الرد عليهما فإنه يتم سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة، ليتم منحه فرصة ثانية لمدة ثلاث أشهر يدفع فيها هذه المستحقات، فإذا لم يلتزم يتم سحب الاعتماد منه بصفة نهائية بعد انقضاء هذه المدة، وهذا يخالف ما جاء في حالات سحب الاعتماد حيث إما يسحب بصفة مؤقتة أو نهائية.

3- حالة عدم انتسابه لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة هو أيضاً من أسباب السحب النهائي للاعتماد ،فقد عمل المشرع في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 على منح المرقى العقاري أجل أقصاه ستة أشهر لانتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وبعد انقضاء المدة يعرض لسحب اعتماده بصفة مؤقتة ويمنح أجل إضافي قدره ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، فإذا لم يسويها خلال هذا الأجل يتحول السحب المؤقت إلى السحب النهائي للاعتماد.

## الفرع الثاني

### السحب التلقائي للاعتماد

لا نعتبر السحب التلقائي عقوبة في حالة وفاة المرقى العقاري أو كان موضوع عجز جسماني أو عقلي لانعدام الخطأ في جانب المرقى العقاري وغير مرتبط الأمر بإرادته، رغم ذلك أورده المشرع ضمن العقوبات الإدارية.

بخلاف حالة ثبوت غش ضريبي تعمد المرقى العقاري<sup>1</sup>، وحالة التصفية القضائية لارتكابه جنحة الإفلاس بالقصير أو بالتدليس، وعدم استفادته من تسوية قضائية، يمكن القول أن هناك خطأ يستحق التعويض، وتعين هذه المخالفات هيئة مكلفة بتنفيذ هذه العقوبة نتعرف عليها في المطلب الموالي.

## المطلب الثاني

### معاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها

يمكن تقرير العقوبات المذكورة أعلاه قبل التأكد من تحقق في المخالفة المرتكبة من المرقى العقاري من طرف هيئة مختصة، التي تعد جهة رقابة تسهر على تنفيذ هذه العقوبات ولهذا نتعرف في الفرع الأول على هذه الهيئة المختصة ثم نتطرق في الفرع الثاني إلي لإجراءات معاينة والتحقق من ارتكاب المخالفات المحددة قانونا المستحقة لعقوبات إدارية.

### الفرع الأول

#### تشكيل الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة

تعين المخالفة الهيئة التابعة للسكن والعمارة المحددين في المادة 66 من القانون رقم 04-11 التي تنص: <<زيادة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمارة، والتي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون>>. و تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12: <<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.

<sup>1</sup> - محمد حمو، منور أوسرير، جباية المؤسسات، الطبعة الأولى، مكتبة الشركة الجزائرية بوداوا، الجزائر، 2009، ص

- 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 أشغاله".

قد حددت أسماء أعضائها الممثلين لها طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 01 من القرار المؤرخ في 2012/10/29 متضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، يعينون متضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، يعينون المعينين يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها عملا بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84.<sup>1</sup>

الملاحظ أن المجلس الأعلى للمرقين العقاريين لا يوجد ضمن التشكيلة بالرغم من أن من بين مهامه السهر على الحفاظ على أخلاقيات المهنة، ولكن هذا لا يمنع اللجنة بالاستعانة به والتعاون معه لاتخاذ القرار، ونحن نستحسن أن يكون ضمن التشكيلة بنص صريح بالنظر للمهام الموكلة إليه.

## الفرع الثاني

### إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية

تكلف هذه اللجنة زيادة على منح الاعتماد، بتحقيق في حالة وجود مخالفة تستحق العقوبات الإدارية التي ترتبط بالسحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، ليحرر العون المؤهل قانونا محضر يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها<sup>2</sup>، يوقع عليه العون الذي عاين المخالفة والمخالف، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في المحضر ويعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 14 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، المادة 01 من القرار المؤرخ في 2012/10/29 متضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 64 المؤرخة في 2012/11/29.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 67 من القانون رقم 11-04.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 68 الفقرة الأولى والثانية من نفس القانون.

يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة في أجل لا يتعدى 7 أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>1</sup>، دون الإخلال بحق الطعن المقرر للمرقى العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن طبقاً لنص المادة 65.

تتخذ العقوبة الإدارية حسب الحالات المحددة في نص المادة 64 من القانون رقم 11-04 بعد دراسة الملفات والتحقيق فيها من قبل اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن عملاً بنص المادة 65 من نفس القانون.<sup>2</sup>

يحق للمرقى العقاري الذي سحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران ملا بنص المادة 65 من القانون رقم 11-04 ليسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكاب المخالفة أو عدم منحه الآجال القانونية الممنوحة له لانتسابه أو دفع الاشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وأثبت استعداده لتسوية وضعيته، والملاحظ أن الطعن يوجه لنفس الجهة التي أصدرت القرار لهذا قد لا تتراجع عن قرارها وتعتبره مشروعاً ولهذا يحق للمرقى العقاري اللجوء إلى مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم مشروعيته واثبات عدم ارتكاب المخالفة المعاقب عليها.<sup>3</sup>

العقوبة الإدارية الوحيدة المقررة في القانون رقم 11-04 هي سحب الاعتماد، لكن بالرجوع للمادتين 12 و 13 من القانون رقم 04-05 المعدلتين للمادتين 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 واللتان تفران عقوبة الهدم في حالة بناء بدون رخصة أو غير مطابقة لرخصة البناء، وهي عقوبة إدارية تترتب على مخالفة التزاماته المهنية بصفته صاحب المشروع، حيث يحرم العون المؤهل المخالفة في محضر ويتم إبلاغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال 72 ساعة في الحالتين، غير أنه في حالة البناء بدون رخصة يتخذ قرار الهدم

<sup>1</sup> - أنظر المادة 68 الفقرة الثالثة من نفس القانون.

<sup>2</sup> - تحدد كليات تطبيق نص المادة 65 من نفس القانون عن طريق التنظيم الذي لم يصدر لحين وضع هذه الرسالة.

<sup>3</sup> - حيث أن قرار سحب الاعتماد صادر من وزير السكن وعلى اعتبار أنه سلطة إدارية مركزية، فإن مجلس الدولة المختص ابتداءً ونهائياً في موضوع النزاع عملاً بنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل ثمانية أيام، وفي حالة تقصيره في اتخاذ هذا القرار يتخذه الوالي في أجل لا يتعدى ثلاثين يوم وتتم المعارضة في قرار الهدم أمام الجهات القضائية<sup>1</sup>، وهذا لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطات الإدارية.

نحن نستبعد هذه المخالفة كون الموثق عند تحرير عقد البيع قبل الانجاز يراجع كل الرخص المطلوبة التي يتضمنها العقد تحت طائلة بطلان العقد وترتيب مسؤولية الموثق، وسحب الاعتماد من المرقى العقاري، بخلاف عدم التزام المرقى العقاري بتجديد رخصة البناء بعد انتهاء أجلها فنحن لا نستبعدها، إضافة لعدم المطابقة فهي من الناحية العملية أكثر حدوثاً، والتي يرجع البت فيها للجهات القضائية التي تمنحه آجال إما بالمطابقة أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم تنفيذه للهدم تنفذه البلدية أو الولاية المختصة وتنفيذ عملية الهدم على نفقته.

و تنص المادة 05 من القانون رقم 15-18 التي تتم أحكام المادة 261 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة على رفع الحقوق المستحقة بصدد تحصيل الرسم العقاري إلى أربع أضعاف في حالة عدم احترام آجال رخصة البناء أو رخصة التجزئة، وإذا لم تتشأ على الوعاء العقاري البناءات خلال ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على الرخصة.

نستحسن فرض عقوبات إدارية لردع المرقى العقاري المخالف لالتزاماته، غير أننا نفضل أن تكون هناك عقوبات تأديبية تتنوع بحسب جسامة المخالفة المرتكبة، ومجلس تأديبي ينظر فيها ويستطيع توجيه إنذار للمرقى العقاري لتنفيذ التزامه والتراجع عن المخالفة المرتكبة إذا لم ترتب ضرار بالمتعاملين والمتعاقدين مع المرقى العقاري تحت طائلة تطبيق العقوبات التأديبية والإدارية، كما نقترح أن تكون هناك فدرالية للمرقين العقاريين تدافع عن حقوقهم ليكون هناك توازن بين هيئات مراقبة وفدرالية مدافعة، لأن الهدف هو الحفاظ على أخلاقيات المهنة وإرجاع المرقى

<sup>1</sup> - دريم عايدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية، الملكية والقانون، بدون طبعة أو سنة، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 285.

العقاري المخالف للطريق الصحيح أكثر من معاقبته، بل توجيهه التوجيه الصحيح و الاستفادة من رؤوس أمواله بما يجسد

المخططات التنموية لاسيما بعد انخفاض أسعار البترول من جديد، فنحن بحاجة لتوجيه المستثمرين توجيهها صحيحا وتشجيعهم فلا يعقل أن يخسر الاعتماد لأول خطأ مرتكب بل نحاول إصلاح ونطبق عقوبة السحب النهائي في حالة العود أو تعمه عدم إصلاح ما رتبته مخالفته من أضرار للغير أو عدم تسوية وضعيته خلال الأجل الممنوح له، كما يجب منحه كل حقوق الدفاع.

غير أن هناك بعض المخالفات لم يقتصر فيها المشرع على عقوبات إدارية فقط حتى ولو قد تفقده صفته كمرقي عقاري، بل حرص على فرض عقوبات جزائية حددها في الفرع الثالث من الفصل السادس من القانون رقم 11-04 دون الإخلال بالعقوبات المحددة بموجب نصوص خاصة أوفي قانون العقوبات، نفصل فيها في المبحث الثاني.

## المبحث الثاني

### العقوبات الجزائية

لم يكتفي المشرع الجزائري بتقرير الجزاءات المدنية والإدارية لردع المرقى العقاري المخل بالتزاماته المهنية و التعاقدية، إنما حرص على ترتيب عقوبات جزائية التي تهدف إلى ردع التصرفات الخطيرة وغير القانونية المؤسسة على خطأ جزائي<sup>1</sup>، يرتبط بالإخلال ببعض هذه الالتزامات التي يرى أنها من النظام العام التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ويرتب عليها عقوبات محددة في قانون العقوبات أو بعض القوانين الخاصة.

و قد حدد عقوبات الجزائية في القانون رقم 11-04 وعقوبات أخرى أحال إلى قانون العقوبات مثل النصب والاحتيال وانتحل الصفة، والبعض منها منظمة بموجب قوانين خاصة مثل العقوبات المقررة في حالة مخالفة قواعد البناء، وقانون المنظم للتأمين، وتنوعت هذه

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، 2011، ص 01.

الجزاء بتنوع التزامات المرقى العقاري المهنية والتعاقدية وعلى هذا الأساس نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في أوله العقوبات المقررة في حالة مخالفة الالتزامات المهنية، أما في الثاني للعقوبات المقررة في حالة مخالفة الالتزامات التعاقدية.

## المطلب الأول

### العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية

لا يتم البيع قبل الإنجاز إلا من قبل مرقى عقاري معتمد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين ويترتب على اكتسابه صفة المرقى العقاري والتاجر التزامات مهنية يترتب على مخالفتها عقوبات جزائية قررها المشرع لالزامه بالحفاظ على قواعد المهنة وحماية للأشخاص الذي يتعاملون معه، ولهذا نقسم هذا المطلب إلى فرعين ، الفرع الأول العقوبات المقررة للإخلال بالتزاماته التجارية ثم للعقوبات المقررة لمخالفته قواعد المهنة المنظمة لنشاطات الترقية العقارية في الفرع الثاني .

## الفرع الأول

### العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية

يترتب على المرقى العقاري القيام بالالتزامات المترتبة على التجار التي سبق التطرق إليها في الفصل الأول، وفضلنا تأجيل دراسة العقوبات المقررة لمخالفاتها في هذا الفرع، لما لهذه العقوبات من تأثير في سمعته التجارية ومركزه المالي، وباقي التزاماته المهنية والتعاقدية، التي قد تمس بحقوق المتعاملين والمتعاقدين معه.

يلتزم كل مرقى عقاري بالقيود في السجل التجاري والإشهار القانوني، وكل تعديل في نشاطه التجاري أو توقف عن النشاط التجاري أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه، ومنحه الاعتماد كمرقى عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري أو نشاطه التجاري لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، وعليه من يخالف هذه الإلزامية 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 عملا بنص المادة 37 من القانون رقم 13-06.<sup>1</sup>

ويعاقب كل من لم يتم بإيداع حسابات الشركة غرامة الصلح تقدر بـ 100.000 دينار يبلغ بها في أجل سبعة أيام، 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 عملا بنص المادة 09 المعدلة لنص المادة 35 مكرر من القانون رقم 13-06.

كما يلتزم المرقى العقاري الذي تحصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير فيه حسب ما يلي: 5000 دج تضاف إليها نسبة 20 % عن كل شهر تأخير.<sup>2</sup>

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 التأخير.<sup>3</sup>

و تنص المادة 59 من الأمر رقم 15-01، على معاقبة كل مستخدم لم يتم بالعمل على انتساب العمال الذين يوظفهم إلى الضمان الاجتماعي في الآجال المحددة قانونا بغرامة تتراوح بين 100.00 دج إلى 200.000 دج عن كل عامل غير منتسب، ويعقوبة الحبس من شهرين إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود يعاقب المستخدم بغرامة تتراوح بين

<sup>1</sup> - المادة 10 من القانون رقم 13-06 المؤرخ في 14/08/2004 المعدلة للمادة 37 من القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلقة بشروط ممارسة الأنشطة التجارية الجريدة الرسمية العدد 39 ، الصادرة في 31/07/2013، ص 35.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 24 من القانون رقم 83-14 المؤرخ في 02/07/83 المتعلقة بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 05/07/1983 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/17.

<sup>3</sup> - المواد 13، 14، 15 من القانون رقم 83-13 المؤرخ في 02/06/1983 المتعلقة بحوادث العمل والأمراض المهنية، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 05/07/1983

200.000 دج و 500.000 دج عن كل عامل غير منتسب وبعقوبة حبس من شهرين إلى أربعة وعشرون شهرا.

في حالة عدم التصريح السنوي للموظفين الأجراء (DAS) خلال ثلاثين يوما من نهاية كل سنة مدينة إلى هيئة الضمان الاجتماعي المختصة، يلتزم المرقى العقاري بدفع غرامة قدرها 15% من مبلغ الاشتراكات المستحقة تضاف إليها زيادة قدرها 15% عن كل شهر تأخير<sup>1</sup>، وإذا أغفل ذكر عامل أجبر في التصريح بالأجور أو قام عمدا بارتكاب مغالطات في مبلغ الأجور المصرح بها إلى غرامة قدرها 1000 دينار عن كل عامل أو مغالطة عملا بأحكام المادة 16 مكرر من القانون 04-17.

و في حالة دفع أجرة للعامل تقل عن الحد الأدنى للأجر المضمون يعاقب المستخدم بغرامة مالية تتراوح من 10.000 د ج إلى 20.000 د ج وتضاعف العقوبة حسب عدد المخالفات، وفي حالة العود تتراوح الغرامة المالية بين 20.000 د ج إلى 50.000 د ج وتضاعف حسب عدد العمال المعنيين عملا بنص المادة 149 من الأمر رقم 01-15.

و يعاقب بغرامة تتراوح بين 10.000 د ج و 20.000 د ج عن كل مخالفة تثبت بتشغيل عامل أجنبي بدون جواز العمل أو رخصة العمل المؤقت طبقا للمادة 55 من الأمر رقم 01-15.

يقع على المرقى العقاري بصفته صاحب العمل دفع اشتراكات للضمان الاجتماعي بمقتطعها عند دفع كل أجر أيا كان شكله أو طبيعة القسط المستحق على العامل، ويترتب على عدم دفع هذه الاشتراكات زيادة قدرها 5% تطبق على مبلغ الاشتراكات المستحقة، وتدفع

<sup>1</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، مديرية العلاقات العمومية والاتصال منشورات الساحل، 2010 ، ص68.

الاشتراكات الرئيسية بنسبة 1% عن كل شهر تأخير إضافي، وتسري مهلة الشهر الجديد ابتداء من تاريخ استحقاق الدين.<sup>1</sup>

في حالة عدم التصريح بحادث العمل خلال 48 ساعة ما عدى حالات القوة القاهرة ومع عدم احتساب أيام العطل<sup>2</sup>، 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%.<sup>3</sup>

كما يلتزم بدفع ضرائب المستحقة عليه، وكل من خفض أو حاول تخفيض الكل أو البعض من وعاء الضريبة أو تصفيتهما أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله مناورات الغش، تطبق عليه غرامة جزائية تتراوح بين 5.000 دينار و 20.000 دينار وسجن من سنة إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين عملا بالمادة 119 من قانون التسجيل.<sup>4</sup>

يعاقب كل من ثبتت مسؤوليته لارتكابه جريمة التفليس بالتقصير بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 25.000 دينار إلى 200.000 دينار، وعن التفليس بالتدليس بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دينار إلى 500.000 دينار، ويجوز علاوة على ذلك الحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 9 مكرر 1 من هذا القانون لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر، عملا بنص المادة 51 من القانون

<sup>1</sup> - أنظر المادة 24 من القانون رقم 83-83 المؤرخ في 83/07/02 المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 1983/07/05 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-17.

<sup>2</sup> - المواد 13، 14، 15، من القانون 83-83 المؤرخ في 1983/06/02 المتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 1983/07/05.

<sup>3</sup> - أنظر المادتين 26، 27 من القانون 83-14.

<sup>4</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، مديرية العلاقات العمومية والاتصال منشورات الساحل، 2010، ص 68.

رقم 06-23 المؤرخ في 20/12/2006 المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.<sup>1</sup>

لازدواجية صفة بائع السكن الترقوي من أنه تاجر يخضع للقانون التجاري، في نفس الوقت مرقى عقاري يخضع للالتزامات المنظمة في القانون رقم 11-04 والمراسيم التنفيذية، سنتطرق للعقوبات المترتبة على مخالفة هذه الالتزامات في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني

#### العقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنظمة طبقا للقانون 11-04

أورد المشرع عقوبات جزائية لبعض الالتزامات المهنية للمرقى العقاري المرتبطة بنشاط الترقية العقارية الذي يرى بأن لها أهمية بالغة تستحق ردع كل من يخالفها أو ويتجاهلها لاسيما في حالة بيع السكن الترقوي ولعل أهمها ممارسة المهنة بدون حصول على الاعتماد لمحاربة كل الأشخاص المنتحلة لهذه الصفة ومنع النصب و الاحتيال على كل راغب في التعاقد لاسيما في إطار البيع قبل الانجاز نلخصها فيما يلي:

#### أولا - ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد:

بالرجوع لنص المادة 77 من القانون رقم 11-04 تعاقب المخالف في حالة ممارسة المهنة بدون الاعتماد بنفس عقوبات المنصوص عليها في نص 243 من قانون العقوبات المتعلقة بجريمة انتحال المهنة أو صفة بعقوبة الحبس لثلاث أشهر إلى سنتين وغرامة 20.000 إلى 100.000 د ج أو بإحدى العقوبتين<sup>2</sup>، والنصب والاحتيال عملا بنص المادة

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية العدد 84 ، الصادرة في 24/12/2006 المعدل و المتمم .

<sup>2</sup> - تنص المادة 243 من قانون العقوبات المعدل و المتمم: "من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت الشروط المفروضة لحملها، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين".

372 من قانون العقوبات بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج<sup>1</sup>

ويجوز أن يحكم علاوة على ذلك بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في نص المادة 14 من قانون العقوبات<sup>2</sup>، أو من بعضها و بالمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر عملاً بنص المادة 372 الفقرة الثالثة من قانون العقوبات.

### ثانياً - الإخلال بواجب الإعلام:

وفي حالة الإخلال بواجب الإعلام لاسيما البيانات المحددة في المادة 30 من القانون رقم 04-11 يعاقب لغرامة من 200.000 دينار إلى 2.000.000 دينار عملاً بنص المادة 76 من نفس القانون .

### ثالثاً - الإدلاء بالمعلومات الكاذبة:

يعاقب في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في العقود والصفقات والوثائق لعقوبة من شهر حبس إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 200.000 دينار إلى 2.000.000 دينار أو بإحدى العقوبتين، وإذا زور في وثائق رسمية بهدف تغيير الحقيقة وإعطاء معلومات خاطئة ومزورة فإنه يعاقب طبقاً لأحكام 216 من قانون العقوبات بالسجن

<sup>1</sup> - تنص المادة 372 الفقرة الأولى من قانون العقوبات المعدل و المتمم : " كل من توصل إلى استلام أو تلقى أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو عود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أي واقعة أخرى وهمية أو الخشبية من وقوع شيء منها...".

<sup>2</sup> - تنص المادة 14 من قانون العقوبات المعدل و المتمم: " يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة، وفي الحالات التي يحددها القانون، أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر من حقوق الوطنية المذكورة في المادة 09 مكرر 1، وذلك لمدة لا تزيد عن خمس سنوات.

وتسري هذه العقوبة من يوم انقضاء العقوبة السالبة للحرية أو الإفراج عن المحكوم عليه."

من عشر سنوات إلى 20 سنة وبغرامة من 1.000.000 دينار إلى 2.000.000 دينار، ويعاقب بالسجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا استعمل ورقة يعلم أنها مزورة عملاً بنص المادة 218 من قانون العقوبات.

#### رابعاً - مخالفة قواعد البناء والتعمير

يعاقب المرقى العقاري في حالة عدم احترام عقود التعمير، أو تنفيذها مخالفة لقواعد البناء والتعمير طبقاً لأحكام المواد 76، 78، 77 من القانون رقم 90-29 بعقوبات إدارية جزائية، تتمثل العقوبة الإدارية في الهدم كما سبق توضيحه، وفي حالة ثبوت المخالفة ترفع دعوى استعجاليه لوقف الأشغال وهي تدبير مؤقت، وترفع دعوى موازية في الموضوع يمكن للقاضي المختص بأن يأمر بإعادة المطابقة ما تم إنجازه للرخصة البناء أو الهدم أو إعادة المواقع إلى ما كانت عليه، تتبع الإجراءات المحددة في نص المادة 12 من القانون رقم 04-05 التي تدرج ضمن أحكام القانون رقم 90-29 المادة 76 مكرر 4 عندما ينجز بناء دون رخصة<sup>1</sup>، والمادة 13 التي تدرج نص المادة 76 مكرر 5 في حالة عدم المطابقة<sup>2</sup>، أما العقوبات السابقة عقوبات الجزائية تتمثل في غرامة ما بين 3.000 دينار و 300.000 دينار وإمكانية الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود في المخالفة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمروي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاوم، مذكرة رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2000، 2001، ص 26.

<sup>2</sup> - هي من الجرائم السلبية، كون سلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة البناء لرخصة البناء انظر في ذلك، دبير عايدة، المرجع السابق، ص 271.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 77 من القانون رقم 90-29 . خلاف المشرع الجزائري يعاقب المشرع الفرنسي بعقوبات متنوعة حسب المخالفة والشخص القائم بالمخالفة، حيث يعاقب الأشخاص الطبيعية التي تخالف قواعد التعمير لاسيما الرخص الممنوحة وعدم المطابقة لها بغرامة تقدر ب 45.000 أورو عملاً بالمادة 152-4 من قانون البناء والتعمير وحبس من ثلاث أشهر و/أو غرامة قدرها 45000 أورو في حالة استمرار الأشغال رغم أمر بوقف الأشغال أو إنجاز البناء برغم من منعه، وفي حالة عرقلة الرقابة الإدارية المكلفة بتحرير محاضر المخالفة بعقوبة من سنة حبس وغرامة 15000 أورو وحبس لمدة سنتين وغرامة 30000 حالة تمرد أثناء الاجتماع للمعاينة، خمس سنوات سجن وغرامة 75000 أورو في حالة تمرد مع استعمال السلاح

بالرجوع للقانون رقم 08-15 في إطار التدابير المقررة في تسوية البناءات غير المطابقة فإنها حددت عقوبات مؤقتة لمخالفة قواعد التعمير والبناء، ونحن نستحسن بقائها بالنظر لأهميتها وشمولها لكل المخالفات بخلاف العقوبات المقررة بصفة دائمة في ظل قانون رقم 90-29، لهذا نقترح أن تقنن بصفة دائمة ولا تطبق فقط على المخالفات المرتكبة خلال فترة تطبيق القانون رقم 08-15<sup>1</sup>، وتضاف لأحكام القانون رقم 90-29 وبالنظر لأهميتها نلخصها فيما يلي.

يعاقب في حالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، وكل من يشيد بناء داخل تجزئة لم يتحصل لها على هذه الرخصة يعاقب فقط بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج وتضاعف العقوبات المذكورة أعلاه في الحالة العود عملا بنصي المادتين 74 و 75 من القانون 08-15.<sup>2</sup>

يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة البناء أو عدم احترام الأجل المحددة في الرخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة

=طبق للمادتين 433-7 و 433-8 من قانون العقوبات، وتضعف هذه الغرامات خمس أضعاف بالنسبة للشخص المعنوي، مع شهر العقوبة في وسائل الإعلام إضافة إلى عقوبة تكميلية بحرمان من المهنة بصفة مؤقتة لمدة خمس سنوات أو بصفة نهائية. - Pascaline Déchelette-tolot, Alexandre de Konn ,les infractions pénales dans les opérations de construction, éditions Lamy, France, 2014, p 105,106.

<sup>1</sup> - عملا بالمادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 تعدل نص المادة 94 من القانون رقم 08-15 والتي مددت آجال مطابقة البناءات وإتمام إنجازها خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ 03/08/2013 بعد انتهاء آجال تطبيق هذا القانون في المادة 80 التي كانت محددة بخمس سنوات من 03/08/2008 بسبب تأخر في تنفيذه، الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 30/12/2013 .

<sup>2</sup> - لقد حددت نص المادة 76 من القانون رقم 08-15 الأشخاص التي تطبق عليهم العقوبات المحددة في نصي المادتين 74 و 75 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 03/08/2008 .

البناء<sup>1</sup>، لهذا يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشيد بناية دون رخصة، وان كنا نستبعد حدوثها لتضمن عقد البيع م ا رجع هذه الرخصة بخلاف عدم احترام آجال رخصة البناء نتيجة التأخر في عملية الإنجاز دون طلب رخصة لإتمام الإنجاز، وفي حالة العود بالنسبة للبناء دون رخصة تشدد العقوبة إلى الحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة طبقاً للمادتين 78 و 79 من القانون رقم 08-15 .

أما إذا طلب رخصة لإتمام الأشغال ولم يحترم الآجال المحددة فيها، عليه أن يسدد غرامة تتراوح من 20.000 دج إلى 50.000 دج، وإذا حصل على هذه الرخصة ولم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في الرخصة يعاقب بغرامة تقدر من 10.000 دج إلى 30.000 دج استناداً لنص المادة 90 من القانون 08-15 60، وكل من يفتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أوكل من لا يقوم بوضع سياج لحماية الورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز عليه أن يسدد غرامة تتراوح من 5.000 دج إلى 10.000 دج على أن تضعف العقوبة في حالة العود عملاً بنص المادة 89 من القانون رقم 08-15<sup>2</sup>، ويعاقب كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي بغرامة مالية تقدر ب 5.000 دج إلى 20.000 دج وتضعف الغرامة في حالة العود طبقاً لنص المادة 86 من نفس القانون.

عند نهاية الانجاز عليه أن يصرح بنهايته ويطلب شهادة المطابقة<sup>3</sup>، وكل من يستغل البناية قبل ذلك يعاقب بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج ويمكن للجهة القضائية أن

<sup>1</sup> - أنظر المادة 76 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ، العدد 54 ، الصادرة في 15/08/2004 .

<sup>2</sup> - المشرع الفرنسي يقرر عقوبات بصفة دائمة في حالة عدم التصريح بافتتاح أشغال البناء بغرامة تقدر ب 4500 أ وروا للشخص الطبيعي و 22500 أ وروا للشخص المعنوي، وعدم إعلان عن اسم رب العمل والمقاول المسئول على مكان تنفيذ الأشغال ب 1500 أ وروا للشخص الطبيعي و 7500 أ وروا للشخص المعنوي.

- Pascaline Déchelette-tolot, Alexandre de Konn ,op cit, p 162,163.

<sup>3</sup> - يقرر المشرع المغربي في حالة مخالفة ضوابط رخصة السكن أو شهادة المطابقة دفع غرامة مالية تقدر من 10000 إلى 100000 درهم عملاً بنص المادة 76 من القانون رقم 90-12 ، محمد بن أحمد بونبات المرجع السابق ص 81.

تأمر بإخلاء المكان فوراً<sup>1</sup>، وعن عدم تقديم طلب شهادة المطابقة يحكم القاضي بغرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج استناداً لنص المادة 92 من القانون رقم 08-15، أما كل من لا يقوم بالمطابقة في الأجل المحدد بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج عملاً بالمادة 81 من القانون رقم 08-15 أما إذا لم يصرح بالبنية غير متممة أو تتطلب تحقيق يعاقب بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج، وفي حالة عدم الامتثال تطبق في حقه عقوبة الهدم مع تحمله مصاريف ذلك طبقاً لنص المادة 83 من نفس القانون.<sup>2</sup>

### خامساً - عدم أخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث

تنص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات المعدل و المتمم على معاقبة كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون أخذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث، بغرامة من 8.000 دج إلى 16.000 دج كما يجوز أيضاً أن يعاقب بالحبس من عشر أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عملاً بنص المادة 82 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-15 يمكن في حالة عدم الامتثال المخالف لإخلاء المكان أن يصدر في حقه حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهراً وتضاعف الغرامة، وقد تطرقنا لنص المادة 39 من قانون رقم 04-11 حيث يمنع حيازة البنية قبل تسليم شهادة المطابقة وتحرير محضر بالتسليم المثبت لذلك، ولهذا نقترح الإحالة على العقوبات المقررة في المواد 82، 81، 83، 92 من القانون 08-15، وتعميم كل هذه العقوبات في حالة مخالفة عقود التعمير.

<sup>2</sup> - منح رخصة البناء لا تمكن السلطة المختصة من الرقابة بخلاف منح شهادة المطابقة التي تقتضي مراقبة ميدانية قبل منحها وهي تعبر عن مدى احترام رخصة البناء المسلمة، ومن هنا يجب التشدد في وضع الجزاء لمحاربة البناءات غير المطابقة.

- Pascaline Déchelette-tolot, Alexandre de Konn ,op cit, p 100.

<sup>3</sup> - لم يتضمن قانون رقم 04-11 التزام المرقى العقاري بأخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث ولم يحيل لنص المادة 441 من قانون العقوبات المعدل و المتمم، أيضاً لم يتضمنه قانون رقم 90-29، ونحن نقترح أن يكون الربط بين القوانين من خلال إدراج الإحالات، ونلاحظ أن المشرع الفرنسي يلزم كل رب عمل بتوفير الحماية والضمان وشروط النظافة للعمال تحت طائلة تطبيق الغرامة المالية المقدرة بـ 3750 أورو للشخص الطبيعي و 18750 أورو للشخص المعنوي مع إمكانية الحكم بالعقوبات الحبس وعقوبات التكميلية الأخرى.

- Pascaline Déchelette-tolot, Alexandre de Konn ,op cit, p160.

## المطلب الثاني

### العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية

لا تخضع إلزامية تنفيذ عقد البيع قبل الانجاز لإرادة أطرافه، بل أصبح المشرع يتدخل بفرض قواعد أمره تخص بعض هذه الالتزامات، ويرتب عليها عقوبات جزائية بهدف العمل على استقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة والقضاء على المنازعات المترتبة في ظل غياب جزاءات الجزائية.<sup>1</sup>

### الفرع الأول

#### العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة

يجب أن يتم بيع أو حجز العقار قبل الانجاز إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وطبقا للنموذج كل عقد وفقا لما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 و في حالة المخالفة يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من الشهرين إلى سنتين ولغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 70 من القانون رقم 11-04 .  
و في إطار عقد حفظ الحق يلتزم بتحرير عقد البيع بعد ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق إثر الاستلام المؤقت للبناء أو جزء من البناء المحفوظ وعليه احترام هذه الآجال<sup>2</sup>، تحت طائلة تطبيق الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 73 من القانون رقم 11-04 .

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<sup>3</sup>، تحت طائلة تطبيق الغرامة التي تتراوح ما بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج .

<sup>1</sup> - علي فاللي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011 .

<sup>2</sup> - انظر المادة 33 من القانون رقم 11-04 .

<sup>3</sup> - المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخة في 04/03/2014 ، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 16/03/2014 .

## الفرع الثاني

### العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا

على المرقى العقاري احترام طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم وعدم الاستفادة من التسبيق أو أي دفع في إطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحرير عقد البيع، وفي حالة مخالفة ذلك تطبق عليه العقوبات المقررة في نص المادة 71 من القانون 04-11، ولقد شاعت هذه المخالفة في ظل تطبيق القوانين السابقة، ولهذا شدد المشرع في العقوبة حفاظا على مدخرات كل راغب في اقتناء سكن، حيث تنص: >> 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<sup>1</sup>، بحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من ماتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج << .

بالرجوع إلى القانون الفرنسي فإنه يعتبر كل دفع أو قبول تسبيق قبل توقيع العقد في القطاع المحمي عندما يكون محله انجاز بناء أو بناءات ذات استعمال سكني ومخالف لطرق الدفع المحددة في المواد 12-261 و 15-261 و 8-262 يعاقب عليها بجنحة عدم احترام الدفع المنتظم طبقا لنص المادة 1-236 من قانون البناء والتعمير الفرنسي بالحبس لمدة سنتين وغرامة مالية قدرها 9000 أروا، ويمكن الحكم بإحدى هاتين العقوبتين<sup>2</sup>، وعليه لا يسمح بقبول أي تسبيق أو دفع قبل توقيع العقد الابتدائي أو عقد البيع تحت الإنشاء وفي حالة حدوث ذلك قد يعتبر الموثق شريك في هذه الجنحة متى علم وسمح بذلك، وتضيف نص المادة 02-263 من نفس القانون معاقبة المرقى العقاري بجنحة اختلاس أموال في حالة تحويل المبالغ والدفعات أو مبلغ الضمان لحسابه قبل انجاز البناء أو استعمال الدفعات والأقساط في تمويل مشاريع أخرى.

<sup>1</sup> - المرقى العقاري لا يستفيد من التسبيق أو أي دفع قبل توقيع عقد البيع المتضمن نقل الملكية العقار المحجوز لصاحب حفظ الحق وليس بعد توقيع عقد حفظ الحق، ولـ هذا نقترح تعديل نص هذه المادة فيما يخص هذه الملاحظة كما يلي: ".....توقيع عقد البيع لصاحب حفظ الحق....." بما يتطابق مع نص المادة 27 والمادة 31 من القانون رقم 04-11 .

<sup>2</sup> -Marianne Faure- abbad,droit de construction ,Gualino lextenso édition ;paris2013,p 162sect 470.

بخلاف المشرع التونسي فإنه يعتبر عدم احترام طرق الدفع وأجال استحقاقها جنحة النصب والاحتيال يعاقب عليه بالحبس لمدة خمس سنوات طبقاً للمادتين 15 و 19 من القانون رقم 1977 من قانون العقوبات.<sup>1</sup>

أما المشرع المغربي رتب على قبول تسبيقات والدفعات قبل توقيع العقد الابتدائي البطلان دون ترتيب جزاءات جزائية عملاً بالفصل 618/8 من القانون رقم 00-44 أما عن طرق الدفع بعد تحرير العقد فليس من النظام العام يجوز الاتفاق على مخالفتها ولا يرتب البطلان على مخالفتها.<sup>2</sup>

كما يلتزم المرقى العقاري بتوفير كل الضمانات الأزمة المحددة في نص المادة 55 من القانون رقم 11-04<sup>3</sup>، واكتتاب التأمينات المطلوبة لضمان مسؤوليته ومسؤولية المتدخلين في عملية الانجاز وهذا الالتزام يعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها أو استبعاده أو حصر التضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري تحت طائلة بطلان هذا الاتفاق أو البند المكتوب في العقد<sup>4</sup>، و قد حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية أيضا حددها في نص المادة 74 من نفس القانون، والتي تعاقب المرقى العقاري غير المكتتب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج .

الملاحظ أن المشرع قضى بعقوبات موحدة بين إخلال بضمانات الواجبة اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والتأمينات الإلزامية، ولم يحيلنا فيما يخص هذه الأخيرة لنص المادة

<sup>1</sup> - Ajmi Bel Hamouda, la promotion immobilière, obligations, et responsabilité du promoteur et de l'acquéreur, le droit de la promotion immobilier, collection forum des jurists, op cit, p 228.

<sup>2</sup> - محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص ص 56، 58.

<sup>3</sup> - عملاً بنص المادة 55 من القانون رقم 11-04 يلتزم المرقى العقاري بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كما يلتزم بتأمين مشروعه لدى الصندوق عملاً بنص المادة 54 من نفس القانون، ويرأينا كان على نص المادة 74 من نفس القانون أن تضيف إلى جانب نص المادة 55 نص المادة 54 لأن كليهما يعتب أن من الضمانات الإلزامية، كما أن ضمان المشروع يقضي ضمان استرداد الأقساط أو إتمام الإنجاز، لهذا نقترح إضافة نص هذه المادة وترتيب العقوبات المحددة في نص 74 المذكور أعلاه.

<sup>4</sup> - عملاً بنص المادة 45 من القانون رقم 11-04 .

185 من القانون رقم 95-07 المتضمن قانون التأمينات التي تعاقب كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المحددة في المادتين 175 و 178 من نفس القانون بغرامة مالية تتراوح من 5.000 دج إلى 100.000 دج تحصل هذه الغرامة لفائدة الخزينة العامة، دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به، وعليه نقتراح أن تتضمن المادة 74 من القانون 11-04 الإحالة على نص المادة 185 من القانون رقم 95-07، وهي عقوبة أخف من العقوبة المقررة في نص المادة 74 من القانون 11-04، إلا إذا قرر تشديدها فعليه أن يستثني تطبيق المادة 185 من الأمر 95-07 وأن يعدلها وفقا لذلك.

بالرجوع إلى التشريع الفرنسي فإن نص المادة 243-3 من قانون التأمين تعاقب على عدم خضوع لإلزامية التأمين العشري بعقوبة جزائية تتمثل في دفع غرامة تقدر بـ 75.000 أورو وحبس لمدة ستة أشهر، أما المشرع التونسي يقضي في حالة عدم الالتزام بالتأمينات الإلزامية بالحبس من ستة عشر يوم إلى خمس سنوات بالنسبة للمشيدين والمقاولين من الباطن والمراقبين التقنيين في حالة مخالفة في أشغال البناء عملا بمادة 21 من القانون رقم 1986.<sup>1</sup>

نلاحظ أن المشرع الجزائري شدد العقوبة مقارنة بالتشريع الفرنسي لأنها قد تصل للحبس لمدة سنتين، غير أن المشرع التونسي قد تصل إلى خمس سنوات وبالتالي فهو شدد العقوبة أكثر من المشرع الجزائري.

لا يعتبر المشرع الجزائري هو الوحيد الذي قرر جزاءات جزائية لمخالفة قواعد المهنة والالتزامات التعاقدية، ونحن نراها ضرورية لأنها تخص مخالفات لها تأثير في سمعة المرقى العقاري التجارية والمهنية وتؤثر في حقوق مقتني السكن الترقوي وتخص فقط الفئة الخارجة عن القانون، بالنسبة للغرامات المالية نرى أنها ضئيلة مقارنة مع القدرة المالية للمرقى العقاري و ما يحققه من أرباح الذي قد يفضل دفعها على الالتزام بتنفيذ التزامه، بخلاف العقوبات بالحبس فإنها تكون أكثر فعالية في ردع المرقى العقاري بحسب وجهة نظرنا ما لم ترفع قيمة هذه الغرامات.

<sup>1</sup> -Ajmi Bel Hamouda,op cit,p228.

## خلاصة الفصل الثاني :

نستخلص من هذا الفصل أن المشرع الجزائري فرض جزاءات مدنية وإدارية وجزائية في حالة مخالفة المرقى العقاري لبعض من التزاماته التي هي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، كما فعلت بعض التشريعات الأخرى مثل التشريع الفرنسي والتشريع التونسي، وبرأينا تقرير هذه العقوبات لا تقف في وجه المرقى العقاري الملتزم بقواعد المهنة وأخلاقياتها وينفذ التزاماته التعاقدية، ولا نعتبرها عائق غير مشجع للالتحاق بالمهنة إنما هي حجة يدفع بها كل من يحتال لعدم تطبيق القانون، غير أن تنفيذ هذه الجزاءات على أرض الواقع تقتضي تفعيل رقابة مستمرة ومحايده، وإلا تبقى حبرا على ورق ما لم يتم اكتشافها ومتابعة مخالفيها، والسنوات القادمة هي التي ستكشف عن فاعلية هذه الجزاءات في ردع المخالفين لأحكام القانون رقم 04-11 وان كان المرقى العقاري سيبتكر أساليب للتهرب من تطبيق هذا القانون.

قد تطرقنا في الفصل الأول الطبيعة القانونية للمرقي العقاري حيث انه من اجل اكتساب صفة المرقي العقاري للشخص الطبيعي أو المعنوي يجب إلزامه بالمشرع الجزائري مع ضرورة توفر عدة شروط, وعند إخلال المرقي العقاري بإحدى التزاماته عند القيام بمهامه ينتج عنه أضرار للمستفيد من الترقية العقارية من خلالها تقوم مسؤوليته المدنية و الجزائية .

أيضا تطرقنا في الفصل الثاني إلى انه في حالة إخلال المرقي العقاري لبعض من التزاماته فرض عليه المشرع الجزائري عدة جزاءات مدنية و إدارية وجزائية. لكن برأينا في حالة التزام المرقي العقاري بقواعد المهنة وأخلاقياتها وتفنيد التزاماته التعاقدية لا تقف في وجهه هذه القوانين ولا يعتبرها عائق غير مشجع للمهنة إنما هي حجة لتطبيق القانون, ولكن ليتم ذلك يجب تنفيذ هذه الجزاءات على ارض الواقع من خلال تفعيل رقابة مستمرة ومحايطة ليتم اكتشافها ومتابعة مخالقاتها, وهذا ما سنكتشفه لنا السنوات القادمة في حالة فعالية أحكام القانون 04-11 في ردع المخالفين.

و خلصنا في هذه المذكرة إلى نتائج ،لأن لهذا القانون إيجابيات كما له سلبيات مثل غيره من القوانين نظرا لحدائته و تعقيده. حيث تكمن الفائدة المستخلصة من هذه الدراسة القانونية و ليس تلخيصا لما تم سرده في المحاسن التالية :

1- لا شك أن المشرع من خلال المنظومة القانونية التي خص بها ميدان الترقية العقارية سواء من حيث القواعد العامة او الخاصة يكون بذلك قد كرس قدرا من الحماية للمقتني.

2- الإقرار لمسؤولية المرقي العقاري فقد عمل المشرع الجزائري من خلال قانون 04-11 على وضع قواعد في مجملها تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية .

3- ان معظم مواد نطمت التزامات المرقين العقاريين بأكثر دقة و وضوح مما كانت عليه و كذا مختلف الجزاءات الموقعة عليه.

4- اتصف هذا القانون بالتشديد علي المرقي سواء من حيث تلك الالتزامات او من حيث الجزاءات و بالتالي ساهم نوعا ما في الحد من التجاوزات التي عاشها هذا القطاع الحساس .

ومع ذلك مازالت بعض الاحكام غير واضحة و دون ترتيب في عناوين متفرقة ، و حتى انها تتسم بالغموض خصوصا و ان النصوص التنظيمية لهذا القانون لم تصدر كلها وعدم كفاية القواعد الخاصة المنظمة لقواعد الترقية العقارية لتوفير الحماية اللازمة للمستفيد من الترقية العقارية ذلك للأسباب التالية :

1- ان القانون رقم 04/11 جاء متضمنا للمسؤولية الجزائية اكثر من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري .

2 - عدم الانسجام و التناقض خصوصا بين القواعد العامة والخاصة بالترقية العقارية ذلك مانتهج عنه عدم احترام المرقي العقاري لمسؤوليته المدنية و واجباته المهنية التي ترتب عنها الغش و التلاعب و الافلات من المسؤولية الذيذهب ضحيته المستفيد من الترقية العقارية ،حيث نجد عدم الانسجام بين نص المادة 46 من القانون السابق الذكر و المادة 2/178 من قانون التأمينات حيث تعتبر المادة الاولى المرقي العقاري صاحب المشروع في حين تعتبر المادة 2/178 صاحب المشروع من بين الاشخاص المستفيدين من الضمان العشري الذي يعتبر في الواقع ملزما وضمانا رئيسيا لتنفيذ قواعد المسؤولية المدنية.

3 - ان المشرع العقاري الجزائري لم يوفق في ضمان حماية المستفيد من الترقية العقارية من خلال فرض التزامات و ضمانات على المرقي العقاري ذلك راجع لغموض و عدم دقة النصوص القانونية التي نظمت التزامات المرقي العقاري التي تتميز بالنقص و الغموض .

4 - عدم توفيق المشرع الجزائري في اخضاع المسؤولية المدنية للمرقي العقاري لقواعد خاصة .

5 - تقرير عقوبات تأديبية اخف من العقوبات الادارية مثل الحرمان من بعض الامتيازات الممنوحة .

و بالرغم من جميع هذه الإيجابيات التي جاء بها المشرع من خلال القانون 04-11 المتعلق بتنظيم نشاطات الترقية العقارية ، يمكن اقتراح بعض الحلول التالية:

- 1 - تعديل نص المادة 74 من القانون رقم 11-04 التي اكتفت بالإحالة على نص المادة 55 من نفس القانون التي تقضي بالزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة والمفروض ان تحيل ايضا لنص المادة 54 من نفس القانون التي تنص على الزامية اكتابة ضمان على مشاريع البيع على التصاميم لضمان اتمام الانجاز او استرداد الاقساط.
- 2- ضرورة اعادة النظر في احكام القانون 11-04 حيثرى ضرورة ان يتضمن احكاما خاصة بعقد ايجار الترقية العقارية مع تحديد نموذجه الخاص به.
- 3- سن العديد من القواعد التي تضمن الحماية اللازمة للمستفيد من الترقية العقارية من خلال تنظيم التزامات المرقي العقاري بشكل واضح وكافي و التشديد من الضمانات و الالتزامات الملقاة علي عاتق المرقين العقاريين.
- 4- تسهيل منح القروض العقارية لممرقين العقاريين الخواص من طرف المؤسسات المالية، بهدف تسريع وتيرة تمويل المشاريع السكنية .
- 5- الإسراع في إصدار المراسيم التنظيمية المتبقية الخاصة بالقانون 11-04 المتعمق بالترقية العقارية، حيث أن المشرع الجزائري قام بإصدار ستة مراسيم تنظيمية فقط من مجموع خمسة عشر إجراء حدد كفاءات تطبيقه عن طريق التنظيم.

## قائمة المراجع

### الكتب العامة

#### - المراجع باللغة العربية

- بالحاج العربي النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول التصرف القانوني العقد و الإردة المنفردة ، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008 .
- بودالي محمد ، شرح جرائم الغش في بيع السلع و التدليس في المواد الغذائية و الطبية دراسة مقارنة ، دار الفجر للنشر و التوزيع، 2005.
- جميلة دوار ، عقد الإيجار في التشريع المدني، الطبعة الأولى ، دار طليطلة، الجزائر، 2011.
- درروس مكي ، القانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، المطبعة الجهوية قسنطينة ، 2007.
- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، 2011.
- رمضان أبو السعود ، العقود المسماة، عقد الإيجار ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر ، 2012 .
- زعلان عبد المجيد ، قانون العقوبات الخاص ، الطبعة الثانية ، دار هومه، الجزائر 2006.
- سلسلة معاجم متقن الطلاب، قاموس فرنسي عربي، طبعة الأولى، دار الرتب الجامعية، لسنة 2005.
- شعوة هلال ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، الطبعة الأولى ، جسور للنشر، الجزائر، 2010.
- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام الجريمة ، الجزء الأول ، الطبعة 6 ، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.

- عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، عربي فرنسي، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان 2004.
- علي بن غانم ، الوجيز في القانون التجاري و قانون الأعمال ،النشر الثاني، موفم للنشر،الجزائر،2005 .
- علي فلالي، نظرية الحق ، موفم للنشر، الجزائر،2011 .
- عمر خوري ، شرح قانون العقوبات القسم العام ، مطبوعة على كمبيوتر أقيت على طلبة ليسانس ، كلية الجزائر، السنة الجامعية 2008/2007 .
- فرحة زواوي، الكامل في القانون التجاري، النشر وتوزيع ابن خلدون، EDHK ،لسنة 2003.
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة،الجزائر،2004 .
- محمد حمو، منور أ وسرير، جباية المؤسسات، الطبعة الأولى، مكتبة الشركة الجزائرية بودواو، الجزائر،2009.
- وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، مديرية العلاقات العمومية والاتصال منشورات الساحل،2010.
- يحيى عبد القادر ، المسؤولية الجزائرية للطبيب على ضوء القانون الجزائري والإجتهاد القضائي ،مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص 2011.

## 1- الكتب المتخصصة

- أقلولي / أولد رابح صافية ، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012
- عبد الحليم بن مكري، كتاب الترقية العقارية، ملتقى وطني للترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27،28،فيفري 2001.

- قاشي علال ، التزامات المرقي العقاري و جزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم ، كتاب الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الأفاق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، فيفري 2012 .
- محمد لموسخ ، الضمانات القانونية فيعقد البيع على التصاميم ، مجلة المنتدى القانوني ، العدد السادس ، كلية الحقوق جامعة بسكرة ،أفريل 2009.

## 2- الرسائل العلمية

- ابن شيخ لحسين ، مذكرات في القانون الجزائري الخاص ، الطبعة 2 ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر ، 2005 .
- بخيت عيسى ، طبعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2011/2010 .
- الجريدة الرسمية العدد 84 ، الصادرة في 2006/12/24 المعدل و المتمم .
- دريم عايدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية، الملكية والقانون، بدون طبعة أو سنة، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- سهام بيع العقار بناء علي التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، قيم القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب البلدية ، سنة 2007 .
- سيدهم مختار ، المسؤولية الجنائية للطبيب في ظل التشريع الجزائري، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2011 .
- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2001/2000.
- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2000، 2001.
- غنام محمد غنام ،المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء.الكويت :مجلة الحقوق ،السنة التاسعة عشرة العدد الثالث ، سبتمبر 1995.

■ كالم حبيبة ، حماية المستهلك ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق 2005.

■ النظام رقم 03-05 المؤرخ في 06/06/2005 المتعلق بالاستثمارات الأجنبية،  
الجريدة الرسمية العدد 53 الصادرة في 2005/07/31.

### 3- النصوص القانونية:

#### أ- النصوص التشريعية

- وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، الدليل الجبائي للتسجيل، مديرية العلاقات العمومية والاتصال منشورات الساحل، 2010.
- الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم .
- الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 12، الملغى بموجب القانون رقم 11-04.
- القانون رقم 83-13 المؤرخ في 02/06/1983 المتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 05/07/1983
- القانون رقم 83-14 المؤرخ في 02/07/83 المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، الجريدة الرسمية العدد 28 المؤرخة في 05/07/1983 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/17.
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ، العدد 54 ، الصادرة في 15/08/2004 .
- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار الجريدة الرسمية العدد 47 الصادرة في 22/08/2001 المعدل والمتمم بالأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22/07/2009، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 26/07/2009.
- القانون رقم 13-06 المؤرخ في 14/08/2004 المعدلة للمادة 37 من القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية الجريدة الرسمية العدد 39 ، الصادرة في 31/07/2013.

- القانون 04-11 الصادر بتاريخ 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية رقم 14 الصادرة في 2011/03/06 .
- القانون رقم 08-15 الأشخاص التي تطبق عليهم العقوبات المحددة في نصي المادتين 74 و 75 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/06/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادرة في 2008/08/03 .

#### ب - النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المؤرخ في 2012/02/20 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة في 2012/02/26.
- المرسوم رقم :147/76 يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد لسكن و تابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 ، الجريدة الرسمية العدد 12 لسنة 1977 مؤرخة في 1977/02/09 .
- المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ج ر رقم 11 الصادرة بتاريخ 2012/02/26 المعدل بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 2013/02/26 جر الصادر بتاريخ 2013/03/06 .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 2009/10/20 المحدد لتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة في 2009/01/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخة في 2014/03/04 ، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 2014/03/16 .

#### 4- القرارات الوزارية

- القرار الوزاري المشترك الصادر في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري المنشور في الجريدة الرسمية عدد 02 لسنة 2013 الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2013.

#### - المراجع باللغة الفرنسية:

- Gerard Gronu Vocabulaire juridique association Henni Capitant, Deltat presses, Universitaires de France Paris.
- Ajmi Bel Haj Hamouda ; la promotion immobilière obligation et responsabilité du promoteur et de l'acquéreur ,le droit de la promotion immobilière , préface de Lazhar Bouony ,actes du colloque tenu les 28-29-30 janvier 1998, Faculté de droit et des Sciences Politiques de Tunis, volume 1,1989
- Pascaline Déchelette-tolot,Alexandre de Konn ,les infractions pénales dans les opérations de construction, éditions Lamy, France, 2014.
- Marianne Faure- abbad,droit de construction ,Gualino lextenso édition ;paris2013.

#### المواقع الالكترونية

- [http : WWW Wikipédia](http://WWW.Wikipédia). Commun article de wik pédia: l'encyclopédia libre.

## الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر
01	مقدمة
07	الفصل الاول :الطبيعة القانونية للمرقي العقاري
07	المبحث الاول:القواعد القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية
07	المطلب الاول:مفهوم المرقي العقاري
08	الفرع الاول:تحديد المعني اللغوي و الاصطلاحي للمرقي العقاري
08	اولا:التعريف اللغوي
09	ثانيا:التعريف الاصطلاحي
10	الفرع الثاني:التعريف التشريعي و الفقهي
10	اولا:التعريف التشريعي
11	ثانيا :التعريف الفقهي للمرقي العقاري
12	المطلب الثاني:الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري و طبيعته القانونية
12	الفرع الاول:شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري
14	الفرع الثاني:الطبيعة القانونية لالتزام المرقي العقاري
14	المبحث الثاني :ظوابط مسؤولية المرقي العقاري طبقا لقانون 04-11
15	المطلب الاول:قيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري
15	الفرع الاول :التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم
15	اولا:الالتزام بنقل الملكية
19	الفرع الثاني:التزامات المرقي العقاري الناشئة عن عقد ايجار الترقية العقارية
19	اولا:الالتزامات الاصلية
24	ثانيا:الالتزامات التبعية

27	المطلب الثاني:المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري
28	الفرع الاول :الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات
28	اولا:جرائم التي تمس بالاشخاص
32	ثانيا:الجرائم الماسة بالاموال
37	الفرع الثاني:الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة
37	اولا-الجرائم المنصوص عليها في الترقية العقارية
38	ثانيا:الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير
40	خلاصة الفصل الاول
42	الفصل الثاني :الجزاء المترتبة عن مسؤولية المرقي العقاري
42	المبحث الاول:الجزاء الادارية و معاقبة المخالفات و اجراءات تنفيذها
44	المطلب الاول:العقوبة الادارية
44	الفرع الاول:حالات سحب الاعتماد
45	اولا-السحب المؤقت
47	ثانيا-السحب النهائي
50	ثالثا:السحب التلقائي للاعتماد
51	المطلب الثاني:معاقبة المخالفات و اجراءات تنفيذها
51	الفرع الاول:تشكيلة الهيئة المكلفة بمعاقبة المخالفة
52	الفرع الثاني:اجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الادارية
55	المبحث الثاني:العقوبات الجزائية
56	المطلب الاول:العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته المهنية
56	الفرع الثاني : العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية
60	الفرع الثاني:العقوبات المترتبة علي مخالفة التزامات المهنة المنظمة طبقا للقانون 04/11
60	اولا:ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد
61	ثانيا:الاخلال بواجب الاعلام

61	ثالثا: الادلاء بالمعلومات الكادية
62	رابعا: مخالفة قواعد البناء و التعمير
65	خامسا: عدم اخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث
66	المطلب الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية
66	الفرع الاول: العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة
67	الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع و الضمانات و التامينات المحددة قانونا
70	خلاصة الفصل الثاني
72	خاتمة

## ملخص الدراسة

يعتبر تنظيم النشاطات العقارية من المواضيع المهمة و الحساسة في النظام الجزائري ،حيث نستخلص من دراستنا لهذا الموضوع أن مسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري تخضع الأهمية كبيرة التي حظي بها عبر مختلف القوانين المنظمة لنشاطه، والتي أراد المشرع الجزائري من خلالها التأكيد علي الدور الايجابي الذي يقوم به في مرافقة الدولة في عمليات البناء ، و مما لاشك أن المشرع من خلال المنظومة القانونية التي خص بها ميدان الترقية العقارية سواء من حيث القواعد العامة أو الخاصة يكون بذلك قد كرس قدرا من الحماية للمقنتي ، وذلك بإقراره لمسؤولية المرقى العقارى و الجزاءات المترتبة في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية ، و لقد عمل قانون رقم 04-11 علي وضع قواعد في مجملها تحكم و تنظم عمليات الترقية العقارية ، فنجد أن تقريبا نسبة 80% من مواد هذا القانون نظمت التزامات المرقين العقاريين و بالتالي الحد من التجاوزات التي عاشها هذا القطاع الاجتماعي الحساس، لذا و جب علي المشرع الجزائري مجازة هذا التقدم و الإسراع بإصدار المراسيم التنفيذية المتعلقة بقانون 04-11 الآن سن العديد من القواعد التي تضمن الحماية اللازمة للمستفيد من الترقية العقارية من خلال تنظيم التزامات المرقى العقارى بشكل واضح و كافي و التشديد من الضمانات و الالتزامات الملقاة علي عاتق المرقين العقاريين .