

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري

دوة آسيا

أستاذة مساعدة « أ »

كلية الحقوق بن عكنون

جامعة الجزائر 01 .

مقدمة :

يعتبر قطاع السكن من القطاعات البالغة الأهمية في إطار السياسة الجديدة التي تنتهجها الدولة الجزائرية ، فهذا القطاع كان ولا يزال من الأولويات التي تحظى باهتمام بالغ بهدف الحد من أزمة السكن ألخافقة مما دفع لإيجاد آليات كفيلة لمواجهة هذه المشكلة ، منها الاهتمام بالسياسة التشريعية للتكفل بكل التدابير القانونية التي تؤطر العمليات التي تدخل في نشاط الترقية العقارية ، فلم يكن بالوسع في إطار المنظومة التشريعية السابقة المنظمة للترقية العقارية وضع ضوابط للحد من أزمة السكن رغم فتح مجال الترقية العقارية الخاصة بموجب المرسوم التشريعي 93 - 03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري بسبب عدم وضعه لضوابط صارمة منها تنظيم مهنة المرقي العقاري وضبط مسؤولية المرقي العقاري وهذا ما استدركه المشرع في إطار القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والمراسيم التنفيذية له خصوصا في جانب تنظيم المهنة .

فيعتبر المرقي العقاري المسؤول الأول عن المشاريع في إطار الترقية العقارية فيتولى جميع العمليات المتعلقة بالتنسيق مع جميع المتدخلين فيما يخص الدراسات والأبحاث ، وتعبئة وتمويل المشاريع العقارية وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري بل حتى أنه

يلتزم بتسيير مشروعه العقاري بعد تسليمه بإعداد نظام الملكية المشتركة، وفعل المشرع الجزائري من نظام مسؤولية المرقى العقاري في القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية مقارنة بالمرسوم التشريعي 93 / 03 المؤرخ في 01 / 03 / 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الذي لم يهتم بهذا الجانب وهذا ما ترتب عنه عدة تجاوزات من طرف مرقين عقاريين راح ضحيتها العديد من المواطنين ، فكان لتنظيم مهنة المرقى العقاري بموجب القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية دور في إعطاء ائتمان عقاري في إطار الترقية العقارية بوضع ضوابط لممارسة مهنة المرقى العقاري .

فتقوم مسؤولية المرقى العقاري عند إخلاله بالتزاماته وتنقسم بين مسؤولية مدنية وإدارية وجنائية ، فيعتبر الإخلال بالواجبات تعديا بغض النظر عن نوعية الجزاء الذي يرتبه المشرع على مخالفة هذه الواجبات ، فقد يكون جزاء مدنيا أو إداريا وقد يكون عقوبة جزائية .

وسوف نختصر مدا خلطنا على المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري عبر مختلف قوانين الترقية العقارية

لذا تطرح الإشكالية التالية ما مدى تفعيل المشرع الجزائري للمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري عبر مختلف قوانين الترقية العقارية ؟.

لذا سوف نتطرق في هذه المداخلة إلى المقصود بالمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ثم نتفصل في العقوبات الجزائية التي فرضها المشرع الجزائري على المرقى العقاري عبر مختلف قوانين الترقية العقارية .

أولا : المقصود بالمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري .

تتمثل المسؤولية الجزائية في التزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي ، ومن ثم فالمسؤولية الجزائية ليست ركنا من أركان الجريمة وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية ، وتقوم المسؤولية الجزائية على ركنين وهما الخطأ أي الإذنب وهو إتيان فعل مجرم قانونا ومعاقب عليه سواء عن قصد أو غير قصد ، والركن الثاني هو الأهلية أي الإسناد

فلا يحمل القانون شخصا عبئ تصرفاته إلا إذا كان قادرا على الإدراك والفهم فلا تقام المسؤولية الجزائية على المجنون القاصروغير المميز⁽¹⁾.

و المسؤولية الجزائية تكون بهدف إنزال العقاب على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونا، فمجال تطبيقها يقوم على شروط كون الفعل المعاقب عليه مجرم بنص القانون ، والأفعال المجرمة محددة حصرا بموجب نص القانون وبالتالي ليس للقاضي السلطة التقديرية في إضافة جرم إلى ما حدده المشرع من جرائم أو يعتمد القياس لغرض هذه الإضافة ، كما تقوم المسؤولية الجزائية على الأفعال التي تمس بحق المجتمع ممثلا في النيابة العامة .

1 - : تمييز المسؤولية الجزائية عن المسؤولية المدنية :

تكمن التفرقة بين المسؤولية الجزائية والمسؤولية المدنية في أن الأولى تخضع لمبدأ شرعية الجريمة والعقوبة وبالتالي لا يمكن أن تترتب المسؤولية الجزائية للشخص إلا إذا ارتكب احد الأفعال المنصوص والمعاقب عليها صراحة في قانون العقوبات ، أو نصوص خاصة ، بينما المسؤولية المدنية تترتب على عدد غير محدد من الأفعال التي يرتكبها المسؤول نفسه أو من هم تحت مسؤوليته قانونا أو اتفاقا إذا كانت هذه الأفعال قد ألحقت ضررا بالغير .

كما أن الغرض من المسؤولية الجزائية هو ممارسة حق المجتمع ممثلا في النيابة العامة في توقيع عقوبة في حق المجرم الذي أخل باستقرار ذلك المجتمع في حين تهدف المسؤولية المدنية إلى تعويض الشخص عما لحقه من ضرر نتيجة فعل ضار .

كما أن الدعوى الجزائية تقوم على المساس بالحق العام فلا يحق للطرف المضرور التنازل على مقتضيات الدعوى العمومية بمحض اختياره لأنها ليست ملكا له باستثناء بعض الحالات ، وإنما هي ملك للمجتمع الذي تمثله النيابة العامة ، على عكس ذلك فللمتضرر كامل الحرية في التنازل على طلباته المدنية لتعلقها بمصلحته الشخصية⁽²⁾، ويتمثل الجزاء في العقوبة التي توقع على الفاعل شخصا ردعا له ولغيره ، بينما جزاء المسؤولية المدنية هو التعويض إصلاحا وجبرا للضرر الذي لحق بالضحية⁽³⁾.

2 - : مفهوم المرقى العقاري :

ترتبط تسمية المتعامل في الترقية العقارية بالمجال العقاري ، غير أنه لا يستقر على تسمية ومصطلح عربي واحد ، لأنه إذا كان المشرع الجزائري إستعمل مصطلح المتعامل في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي 93 - 03 الصادر بتاريخ 03 / 01 / 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، فقبل ذلك إستعمل كلمة المكتب في العمليات العقارية في القانون رقم 86 - 07 الصادر بتاريخ 04 / 03 / 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، في تونس يطلق عليه الباعث العقاري ، وفي مصر يعرف بالمنهي العقاري أو الممول العقاري⁽⁴⁾ .

وبالتالي يختلف المتعامل في الترقية العقارية عن المقاول الذي يتولى الإشراف على تنفيذ المشروع والمهندس المعماري الذي يقوم بوضع التصاميم⁽⁵⁾ ، خصوصا بعد تنظيم مهنة المرقى العقاري بموجب القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، فالمرقى العقاري في سبيل تنفيذ التزامه بالتشييد يقوم بالتعاقد مع مقاولين ومهندسين معماريين⁽⁶⁾ بموجب عقود مقاوله⁽⁷⁾ فتخضع علاقاتهم والتزاماتهم المتبادلة إلى أحكام عقد المقاوله⁽⁸⁾ .

والمشرع الجزائري لم يعرف المتعامل في الترقية العقارية في المرسوم التشريعي 93

03 -

المتعلق بالنشاط العقاري ، والذي جاء في النص الفرنسي باسم "promoteur immobilier" ومن ثم ربط صفة المتعامل في الترقية العقارية بالنشاط الذي يقوم به فيعد متعاملا في الترقية العقارية كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بأعمال تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، وأن هذه المحال تكون ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لنشاط حرفي أو صناعي أو تجاري⁽⁹⁾ .

غير أنه وبعد الإصلاحات التي تعرفها الجزائر في المجال العقاري وبغية تطوير السوق العقارية ، بدأ المشرع يرى ضرورة تنظيم مهنة المرقى العقاري ، وعرف بذلك المرقى العقاري في المادة 03 من القانون رقم 11 - 04 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في أنه «يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي،

يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها» .

فبتنظيم مهنة المرقي العقاري أصبح هناك فصل في المهام بين المرقي العقاري والمقاول بإعتبار المرقي العقاري لا يمكنه ممارسة النشاط العقاري بدون اعتماد وملزم بضمان إتمام إنجاز المشروع العقاري أما المقاول فمهمته تنفيذ المشروع تحت إشراف رب العمل ألا وهو المرقي العقاري⁽¹⁰⁾ ، فيما سبق فالمتعامل في الترقية العقارية يقوم في إطار عمليات الترقية العقارية بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية وتكون مخصصة إما للبيع أو الإيجار وتلبية حاجات خاصة وهذه الأملاك العقارية تكون محال ذات استعمال سكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري .

ثانيا : العقوبات الجزائية للمرقي العقاري في إطار قوانين الترقية العقارية :

يطبق الجزاء الجنائي عند مخالفة قواعد قانون العقوبات ، وهذا الجزاء ذو طابع عقابي ، من اشد العقوبات المقررة من قبل المشرع ، وينقسم الجزاء الجنائي من حيث مضمونه إلى نوعين عقوبات جسدية أو بدنية وأخرى مالية ، وتتمثل العقوبات الجسدية في الإعدام والسجن المؤبد والمؤقت والحبس ، وأما العقوبات المالية تسمى بالغرامة فهي مبلغ مالي يدفعه المحكوم عليه جزائيا للخرينة العمومية وذلك عقابا له⁽¹¹⁾ .

1. المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في إطار القانون رقم 86/ 07 المتعلق بالترقية العقارية :

يعتبر القانون رقم 86/ 07 المؤرخ في 04/ 03/ 1986 المتعلق بالترقية العقارية أول قانون منظم للترقية العقارية في التشريع الجزائري ، فهو أول قانون اهتم بتنظيم الترقية العقارية ، في غياب تنظيم مهنة المرقي العقاري ، لأن إنجاز المشاريع كان مهيمن عليه القطاع العام إلا أن هذا القانون خصص فصل كامل متعلق بالأحكام الجزائية ، بغض النظر على تطبيق القواعد العامة لا سيما الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات ، كما أعطى المشرع سلطة معاينة المخالفات فأوجب المصالح والهيئات المعنية

أن تتولى في حدود اختصاصها الرقابة الإدارية والتقنية تطبيقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها⁽¹²⁾.

فركز هذا القانون في وضعه للأحكام الجزائية على عقوبات تتعلق بإخلال المكتب في الترقية العقارية بالتزاماته وفيما يخص استعماله للقروض وهذا ما نبينه في الآتي :

أ. إخلال المرقى العقاري بالتزاماته في إطار عقد حفظ الحق :

عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بموجب القانون 86 - 07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، بمناسبة أخذه بنمط البيع الأجل (la vente a terme) فنصت المادة 29 من القانون رقم 86 - 07 السالف الذكر على أنه «يمكن الهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية ، أن تقترح «البيع» بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير ، كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها أن يقترح البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير والمستخلصة من دفتر الشروط»⁽¹³⁾، ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه «يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الأجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية» .

ولم يستقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية على تسمية واحدة لهذا العقد فمرة ينص على عقد حفظ الحق (contra de réservation) ومرة عقد تمهيدي (contra préliminaire) مثل ما سماه المشرع الفرنسي، فهو عقد سابق للعقد النهائي الناقل للملكية العقار محل عقد حفظ الحق، بحيث يلتزم بموجبه المترشح للملكية بإيداع ضمان باسمه يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة ، وبالمقابل يلتزم المكتب بتبليغ المترشح للملكية مشروع عقد البيع قبل شهر من تاريخ توقيع عقد البيع النهائي، طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 86 - 38 المؤرخ في 04/03/1986 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي⁽¹⁴⁾، بحيث يشمل على بيان وصفي للعقار المبيع بدقة ويحدد السعر التقديري وطريقة مراجعته وشروط الدفع وكيفياته وأجال

التسليم وعقوبات التأخير و ضمانات تمويل وسائله⁽¹⁵⁾ ، كما عرف المشرع الفرنسي هذا العقد بموجب القانون رقم 67 - 03 المؤرخ في 03/01/1967⁽¹⁶⁾ ، والذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقاراً أو جزء من عقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق⁽¹⁷⁾ ، ويجب على البائع أن يبلغ الحاجر خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد طبقاً لنص المادة 34 من قانون البناء والسكن⁽¹⁸⁾ .

وتضمن القانون رقم 87/06 المتعلق بالترقية العقارية عقوبات جزائية على المكتب في إطار عقد حفظ الحق في المادتين 47 و 49 فسلط على المكتب عقوبات جزائية تتراوح بين شهرين وثلاث سنوات كأقصى عقوبة وغرامة مالية من ألفين إلى عشرة آلاف دينار جزائري ، فنصت المادة 47 على أنه « يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من ألفي دينار إلى عشرة آلاف دينار كل مكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية الذي يطلب أو يقبل في عقد من عقود حفظ الحق دفع مبلغ مالي أو إيداعه قبل توقيع عقد البيع النهائي أو قبل التاريخ الذي يستحق فيه الدين » ونصت المادة 49 على أنه « يعاقب بالحبس من شهرين إلى ثلاث سنوات وبغرامة مالية من خمسة آلاف دينار إلى عشرة آلاف دينار كل مكتب بعملية ترقية عقارية يهمل في عقد حفظ الحق ذكر أحد الشروط الواردة في المادة 30 من هذا القانون »⁽¹⁹⁾ .

فعمد المشرع على وضع عقوبات جزائية على عاتق المكتب في عملية الترقية العقارية في إطار عقد حفظ الحق فكان المشرع قد نص في المادة 47 من القانون السالف الذكر في حال قبوله لمبلغ مالي قبل توقيع عقد البيع النهائي ، أو قبل استحقاق تاريخ الدين رغم أنه سبق وأن نص على ذلك في المادة 45 من نفس القانون ، فنصت المادة 45 من على أن « كل شخص يطلب بأية صفة كانت من المترشح للملكية أن يدفع له مبلغاً مالياً ، أو يقبله منه خارقاً بذلك أحكام هذا القانون ، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من ألفي دينار إلى عشرة آلاف دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط ».

ب . إخلال المكتب بالتزام استعمال القرض للغرض المخصص لعملية الترقية العقارية:

منح المكتب في إطار قانون الترقية العقارية 86/07 إمكانية استفادته من قرض عقاري بهدف إنجاز عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط ، وهذه المساعدة المالية تسترد في شكل قرض متوسط الامد تمنحه المؤسسة المالية المخولة ، ولا تتجاوز هذه القروض خمسين في المائة من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية .⁽²⁰⁾

فصدر في هذا الشأن المرسوم رقم 86/39 المؤرخ في 04/03/1986 الذي حدد شروط منح القروض بعنوان عمليات الترقية العقارية و كفاءاته⁽²¹⁾ ، وبذلك يتعين على المكتب في عملية الترقية الالتزام باستعمال القرض الذي تمنحه المؤسسة المالية للغرض المخصص له تحت طائلة العقوبات الجزائية فنصت المادة 46 من القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية على أنه « يعاقب المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية الذي يعتمد استعمال القرض الذي تمنحه المؤسسة المالية المخولة ، استعمالا يخالف هذه العملية ، بالسجن من 10 سنوات إلى 20 سنة ، وبغرامة لا تقل عن المبلغ المالي المختلس » .

ج . إخلال المكتب في العملية العقارية بالتزام الإعلام وإدلائه بتصريحات كاذبة :

نص المشرع على عقوبة تتراوح بين الحبس من شهر إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من ألف دينار إلى مائة ألف دينار على المكتب الذي يدلي بتصريحات غير صحيحة المكتب الذي يضلل المترشح للملكية بمعلومات ناقصة أو غير كافية ، ونصت المادة 48 على أنه « يعاقب بالحبس من شهر إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من ألف دينار إلى مائة ألف دينار كل شخص يعتمد في إطار عملية ترقية عقارية أو مناسبتها تضمين بيانات غير صحيحة أو ناقصة في الوثائق أو القرارات أو العقود والاتفاقيات التي تترتب عليها ، وتسلب العقوبة نفسها على المكتب الذي يضلل المترشح للملكية بمعلومات ناقصة أو غير كافية ، وذلك دون المساس بتطبيق المادة 372 من قانون العقوبات » .

2 . المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري :

صدر المرسوم التسريعي 93 - 03 المؤرخ في 01/ 03/ 1993 المتعلق بالنشاط العقاري بعد فتح باب المنافسة بين القطاع العام والقطاع الخاص ، فألغى بموجب نص المادة 30 منه القانون رقم 86 / 07 المؤرخ في 04 / 03 / 1986 المتعلق بالترقية العقارية⁽²²⁾، غير انه لم ينظم مهنة المرقي العقاري ، كما انه لم يهتم بوضع قواعد صارمة فيما يخص تحديد مسؤولية المرقي العقاري الجزائية مقارنة بالقانون رقم 86 / 07 المؤرخ في 04 / 03 / 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ارغم أن هذا الأخير جاء في إطار انغلاق السوق العقارية ، فتضمن المرسوم التشريعي 93 / 03 المؤرخ في 01 / 03 / 1993 المتعلق بالنشاط العقاري مادة وحيدة تتعلق بالمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري وهي المادة 31 من المرسوم السالف الذكر⁽²³⁾ بحيث نصت على أنه «كل مخالفة ينص عليها قانون العقوبات ويقمها وتكون وقائعها التي تؤسسها ناجمة عن عدم مراعاة أحد أحكام هذا المرسوم التشريعي ، يعاقب عليها بالعقوبة المطابقة مع التطبيق القانوني للظروف المشددة ، إذا كانت الوقائع صادرة عن المتعامل في الترقية العقارية».

وأهم ما يستخلص في أن المرسوم التشريعي تضمن مادة وحيدة متعلقة بالمسؤولية الجنائية للمرقي العقاري ، أن هذه المادة تحيل إلى تطبيق القواعد العامة المتعلقة بقانون العقوبات ، وبالتالي فعدم وضع عقوبات صارمة للمرقي العقاري بنصوص خاصة أدى إلى عدة تجاوزات من طرف المرقين العقاريين .

كما أن هذه المادة تشمل كل المخالفين للمرسوم التشريعي 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري ، غير انه تطبق ظروف التشديد إذا كانت الوقائع صادرة عن المتعامل في الترقية العقارية .

ولم يحدد المشرع الجزائري العقوبة المشددة التي تفرض على المتعامل في الترقية العقارية إذا صدرت المخالفة من طرف هذا الأخير ونحن نعلم أنه لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن إلا بنص⁽²⁴⁾ ، ولا يمكن فتح باب السلطة التقديرية للقاضي الجزائي في تقدير العقوبة المقررة في حال ظرف التشديد ، وبالتالي يبقى هذا الظرف مجرد إشارة لا معنى لها وهذا خلافا لقانون 86 / 07 المتعلق بالترقية العقارية الذي حدد الأحكام الجزائية بدقة بتحديد كل جريمة على حدة .⁽²⁵⁾

فما يعاب على هذا المرسوم أنه لم يفعل من مسؤولية المرقى العقاري بصفة عامة ومسؤوليته الجزائية بصفة خاصة، فإعداده كان من طرف وزارة السكن و تمت المصادقة عليه من قبل المجلس الانتقالي في تلك الفترة، إذ لم يتم إشراك وزارة العدل إلا في إعداد مشاريع المراسيم التطبيقية لهذا المرسوم التشريعي رفقة بعض المنظمات المهنية الأخرى مثل الغرفة الوطنية للموثقين والغرفة الوطنية للتجارة⁽²⁶⁾، ونظرا لاختلال العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني للسكنات في إطار الترقية العقارية بإعتبار هذا الأخير الطرف الأضعف في تلك العلاقة فيكون ملزما بالرضوخ للشروط المرقى العقاري⁽²⁷⁾.

3. المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في إطار القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية :

خصص المشرع الجزائري في القانون رقم 04/ 11 المؤرخ في 17/ 04/ 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فصلا كاملا متعلق بالعقوبات ، وتضمن الفرع الثالث العقوبات الجزائية في المواد من 69 إلى غاية المادة 78 من القانون السالف الذكر في الفصل السادس.

تعاقب المادة 69 من القانون رقم 04/ 11 كل من يشرع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁽²⁸⁾.

ونصت المادة 70 من ق 04/ 11 على عقاب كل من يقوم بعرض للبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز دون مراعاة أحكام المواد من 27 إلى 29 من نفس القانون ، بعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁽²⁹⁾.

ويتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيدعا أو إكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من (20.000 دج) إلى (2.000.000 دج)⁽³⁰⁾.

كما ألزم المشرع المرقي العقاري بإبلاغ المقتني بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في

الأجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وفي حال عدم قيامه بذلك يتعرض إلى عقوبة الغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁽³¹⁾، وعند عدم إحترام آجال تحويل الملكية المحددة في المادة 33 من نفس القانون⁽³²⁾.

وتطبق عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) للمرقي العقاري غير المكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من نفس القانون⁽³³⁾.

ويتعرض المرقي العقاري الذي يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار عملية ترقية عقارية إلى عقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات وغرامة من (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽³⁴⁾.

وفي حال عدم إعلام المرقي العقاري للمقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات اللازمة يعاقب بغرامة تتراوح بين (200.000 دج) و(2.000.000 دج) طبقا للمادة 30 من نفس القانون⁽³⁵⁾.

ويعاقب كل من يمارس مهنة المرقي العقاري ممارسة غير قانونية أي دون الحصول على الإعتماد بالعقوبة المقررة في قانون العقوبات⁽³⁶⁾، وأخيرا نصت المادة 78 على مضاعفة العقوبة في حال العود عند ارتكاب المخالفات المذكورة أعلاه⁽³⁷⁾.

واهم ما يمكن ملاحظته من خلال القانون 11/ 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في أنه فصل في الأحكام الجزائية وضبط المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري مقارنة مع المرسوم التشريعي 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

أنه شدد في العقوبات التي تفرض على المرقي العقاري المسؤول فتتراوح العقوبات بين الغرامة المالية والتي يكون أدناها مائتي ألف دينار وأقصاها مليوني دينار جزائري، أما العقوبات الجسدية فتتراوح بين الحبس شهر كأدنى عقوبة وخمس سنوات كأقصاها.

أن المرقى العقاري يسأل جزائيا إما بسبب ممارسته مهنة المرقى العقاري دون الحصول على اعتماد وفي رأينا هي لا تدخل في إطار المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري لأنه أساسا ليس لديه صفة المرقى العقاري ، ونكون هنا بصدد تطبيق المادتين 243 و372 من قانون العقوبات .

ونص ايضا على مساءلة المرقى العقاري جزائيا بسبب إخلاله بالتزاماته المهنية منها معاقبته جزائيا في حال عدم اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية وفي حال قيامه بعمليات الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة الهيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص مسبق ، وهناك جرائم يرتكبها المرقى العقاري ويسأل عنها في إطار علاقاته التعاقدية منها جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد ، وجريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين باعتبار نظام الملكية المشتركة يحدد مصير الاجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسيير الأملاك ، فيقوم المرقى العقاري بتبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في العقد ، وإلا تعرض لعقوبات جزائية .

خاتمة :

من خلال هذا البحث الذي خصصناه للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري نظرا لدوره الفعال في مجال الترقية العقارية التي أصبحت أساس الشغل الشاغل للدولة الجزائرية بعد الأزمة الخانقة التي مرت بها خصوصا في قطاع السكن الذي أصبح أساس قيام العمليات العقارية ، واجتهاد التشريع في إيجاد الآليات الفعالة من أجل النهوض بهذا القطاع ، وحقيقة بدأ يظهر هذا الدور خصوصا مؤخرا ، غير انه كان علينا البحث فيما إذا اهتم المشرع بمجال تفعيل مسؤولية المرقي العقاري بصفة عامة ومسؤوليته الجزائية بصفة خاصة ، عبر مختلف قوانين الترقية العقارية التي صدرت ، باعتبار ما لتفعيل المسؤولية الجزائية من اهمية كونها المسؤولية الجزائية تكون بهدف إنزال العقاب على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونا ، فمجال تطبيقها يقوم على شروط كون الفعل المعاقب عليه مجرم بنص القانون وبالتالي تكون أكثر فعالية لأنها تركز على إلحاق العقاب مرتكب الفعل الذي تمس جسده يكون بذلك حريص كل الحرص على التصرفات التي يقدم عليها .

وما لحظناه من خلال هذا البحث أن المشرع الجزائري تضمن في قانون الترقية العقارية يعتبر القانون رقم 06/ 87 المؤرخ في 04/ 03/ 1987 المتعلق بالترقية العقارية أول قانون منظم للترقية العقارية في التشريع الجزائري ، فهو أول قانون اهتم بتنظيم الترقية العقارية ، في غياب تنظيم مهنة المرقي العقاري ، لأن إنجاز المشاريع كان مهيمنا عليه القطاع العام إلا أن هذا القانون خصص فصل كامل متعلق بالأحكام الجزائية، بغض النظر على تطبيق القواعد العامة لا سيما الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات ، كما أعطى المشرع سلطة معاينة المخالفات فأوجب المصالح والهيئات المعنية أن تتولى في حدود اختصاصها الرقابة الإدارية والتقنية تطبيقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

أما المرسوم التشريعي رقم 9 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري ، أهم ما يستخلص منه أنه تضمن مادة وحيدة متعلقة بالمسؤولية الجنائية للمرقي العقاري ، أن هذه المادة تحيل إلى تطبيق القواعد العامة المتعلقة بقانون العقوبات ، وبالتالي فعدم وضع

عقوبات صارمة للمرقي العقاري بنصوص خاصة أدى إلى عدة تجاوزات من طرف المرقين العقاريين .

كما أن هذه المادة تشمل كل المخالفين للمرسوم التشريعي 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري ، غير أنه تطبق ظروف التشديد إذا كانت الوقائع صادرة عن المتعامل في الترقية العقارية .

ولم يحدد المشرع الجزائري العقوبة المشددة التي تفرض على المتعامل في الترقية العقارية إذا صدرت المخالفة من طرف هذا الأخير ونحن نعلم أنه لا جريمة ولا عقوبة ولا تدابير أمن إلا بنص ولا يمكن فتح باب السلطة التقديرية للقاضي الجزائري في تقدير العقوبة المقررة في حال ظرف التشديد ، وبالتالي يبقى هذا الظرف مجرد إشارة لا معنى لها وهذا خلافا لقانون 86 / 07 المتعلق بالترقية العقارية الذي حدد الأحكام الجزائية بدقة بتحديد كل جريمة على حدة .

كما أنه لم يتطرق للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري كشخص معنوي ، خصوصا الأشخاص المعنوية الخاصة ن وهذا بعد فتح باب المنافسة الحرة بين القطاع العم والقطاع الخاص وبذلك فتح المجال أمام شركات الترقية العقارية الخاصة التي أصبحت تلعب دور فعال في مجال الترقية العقارية الخاصة .

فأكبر فترة عرفت فيها غياب تفعيل مسؤولية المرقى العقاري بصفة عامة ومسؤولية المرقى العقاري بصفة خاصة هي فترة ما بين سنة 1993 إلى غاية صدور قانون المنظم لنشاط الترقية العقارية وهو القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

أما بالنسبة لقانون 11 - 04 المحدد لنشاط الترقية العقارية بمجرد تنظيم المشرع لنشاط الترقية العقارية بما في ذلك تنظيمه لمهنة المرقى العقاري ، لعب دور كبير في مجال مسؤولية المرقى العقاري بعد أن أشتراط في ممارسة مهنة المرقى العقاري الحصول على الاعتماد والذي يكون فقط بالنسبة للمرقين العقاريين المتوفرين على شروط من شأنها ضمان حماية كافية للمتعاملين مع المرقى العقاري .

ظف إلى ان المشرع اهتم بوضع عقوبات للمرقي العقاري المخل بالتزاماته ، بغض النظر على تطبيق العقوبات بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في القواعد العامة في قانون العقوبات

واهم ما يمكن ملاحظته من خلال القانون 04/ 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في أنه فصل في الاحكام الجزائية وضبط المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري مقارنة مع المرسوم التشريعي 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

أنه شدد في العقوبات التي تفرض على المرقي العقاري المسؤول فتتراوح العقوبات بين الغرامة المالية والتي يكون أداها مائتي ألف دينار وأقصاها مليوني دينار جزائري ، أما العقوبات الجسدية فتتراوح بين الحبس شهر كأدنى عقوبة وخمس سنوات كأقصاها .

أن المرقي العقاري يسأل جزائيا إما بسبب ممارسته مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد وفي رأينا هي لا تدخل في إطار المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري لأنه اساسا ليس لديه صفة المرقي العقاري .

أنه تفصل في الجرائم التي يرتكبها المرقي العقاري والعقوبات المرفقة لها مقارنة مع المرسوم التشريعي 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري ، غير أنه في رأينا ليست بالحد الكافي بحيث من شأنها ردع المرقي العقاري مرتكب الجريمة .

كما أن القانون رقم 11 - 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يهتم بتنظيم مسؤولية الجزائية للمرقي العقاري الشخص المعنوي ، رغم أن قانون العقوبات المؤرخ في 23-06 المؤرخ في 20/12/2006 ننظم المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري فكان على المشرع ضبطه للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري الشخص المعنوي في قانون الترقية العقارية بنوع من الصرامة .

الهوامش :

- 1 - راجع في ذلك : مصطفى العوجي « القانون المدني » « المسؤولية المدنية » منشورات حلبي الحقوقية ، بيروت سنة 2009 ، ص 11.
- 2 - راجع في ذلك : عبد القادر العرعاري « مصادر الإلتزامات ، المسؤولية المدنية » طبعة 2011 ، دار الأمان الرباط سنة 2011 ، ص 11.
- 3 - راجع في ذلك : مداخلة د زارة لخضر « المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري » الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة .
- 4 - راجع في ذلك : تواتي نصيرة « نظام المتعامل في الترقية العقارية ، المتعامل الخاص » مذكرة ماجستير فرع قانون المؤسسات ، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر ، سنة 2001، 2002 ، ص 08.
- 5 - راجع في ذلك : ذواوي وفاء وضيف الله نجاح « عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري » مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 15 ، 2004 - 2007 ، ص 16.
- 6 - قد يكون رب العمل هو في نفس الوقت المقاول القائم بالتشييد والبيع ، في حالة بائع العقار بناء على التصاميم وعليه فهو الملزم بالضمان العشري أما إذا لجأ للمقاولين والمهندسين دون إبرام عقود المقاولات فإنهم ملزمون بالتأمين على مسؤوليتهم العشرية بطلب من المتعامل في الترقية العقارية وفقا لنص المادة 08 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، راجع في ذلك : مداخلة أ ، مسكر سهام ، المحور الثاني الاستثمار في العقاري الحضري موضوع المداخلة « دور التأمين في ضمان الاستثمار في قطاع البناء » ، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية ودورها في تنمية الاستثمار في الجزائر ، يومي 17 و 18 نوفمبر 2010 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، جامعة منتوري ، قسنطينة.
- 7 - فيما يخص متابعة الأشغال وهي العملية التي تتم حاليا بواسطة مهندس يعينه المرقي العقاري الذي يتولى دفع أتعابه الأمر الذي يتعارض مع مبدأ الحياد ، في حين يجب

أن يطبع عملية المتابعة والمراقبة على سير الأشغال بتعين الجهة المكلفة بذلك من طرف مصنف المهندسين المعماريين او مديرية السكن والتجهيزات العمومية ، على ان يتولى المرقي العقاري تغطية الأتعاب ، وهذا حسب التوصيات المنبثقة عن أشغال الملتقى الجهوي المنظم من طرف الغرفة الجهوية لموثقي الشرق بالتنسيق مع مجلس قضاء باتنة بتاريخ 03 و04 جوان 2009 .

8 - راجع في ذلك : محراث سميرة « المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقا للقواعد الخاصة (المسؤولية العشرية) » مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، سنة 2000 2001- ، ص 132 .

9 - ترى نصيرة تواتي أن التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري للمتعاقل في الترقية العقارية بتركيب المادتين 02 و03 من المرسوم التشريعي 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي ربط من خلاله المتعاقل في الترقية العقارية بمن يقوم بأعمال تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة تعريف غير صائب لأن تلبية الحاجات الخاصة ، عادة يقوم بها من يعرف بمالك البناء وليس المتعاقل والأجدر هو تلبية حاجات الغير ، فيكون بذبك وسيط بين المشتري ورجال الفن راجع في ذلك : نصيرة تواتي، « نظام المتعاقل في الترقية العقارية ، المتعاقل الخاص ” مذكرة ماجستير ، المرجع السابق ، ص 11 و12 .

10 - راجع في ذلك : مقال مخطارية بن ساعد ، جريدة « Le Quotidien d'oran » ، بتاريخ 12/06/2010 تحت عنوان: « Une « nouvelle » formule pour le logement » .

11 - راجع في ذلك : علي فيلاي ” مقدمة في القانون » ، المرجع السابق ، ص 63 .

12 - تنص المادة 50 من القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية على أنه « يجب على المصالح والهيئات المعنية أن تتولى في حدود اختصاصها الرقابة الإدارية والتقنية التي تضطلع بها ، تطبيقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ، وفي هذا الإطار يجب على المكتتب بعملية ترقية عقارية ، أن يسعى لإتمام الأعمال التي تحمله إياها القوانين والتنظيمات المعمول بها» .

13 - البيع الآجل هو البيع الذي أخذ به المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ، والذي يسبقه عقد حفظ الحق وهو نفس نمط البيع الذي اعتمده بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 27 وما يليها والذي يكرس بعقد نهائي بما في ذلك نص المادتين 31 و33 من هذا الأخير مع بعض الاختلافات .

14 - أنظر في ذلك : المرسوم رقم 86 - 38 المؤرخ في 04 / 03 / 1986 يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر العدد 10 مؤرخة في 05 / 03 / 1986.

15 - راجع في ذلك : مسكر سهام « بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ” مذكرة ماجستير ، المرجع السابق الذكر ، ص 23 .

16 - راجع في ذلك : Jèrome Huet sous la direction de Jacques Ghstin « Traité : 16 de droit civil » les principes des contrats spéciaux , Delta , p 395 .

17 - راجع في ذلك :

Article 261-25 de la loi du 03/01/1967 qui précise que ; pour les immeubles collectifs ou un ensemble immobilier , les dépôts peuvent être groupés dans un compte spécial par le réservataire , Mohamed Khreadji « La vente d’immeuble à construire entre le Droit Algérien La vente en l’état futur d’achèvement et la vente sur plans ” op – cit , p15 .

18 - راجع في ذلك : Barton Hedeffinger « Vente d’immeuble à Construire » : Droit de l’urbanisme et de la construction » , 2eme édition , Dalloz Paris (2001) , p 14 .

19 - المادة 30 من قانون 87/06 المتعلق بالترقية العقارية ، تنص على بيانات إلزامية لابد أن يذكرها المكتتب في عقد حفظ الحق ، تحت طائلة البطلان وهذا البطلان هو بطلان نسبي يتدرع به المترشح للملكية .

- 20 - أنظر في ذلك المادة 22 من القانون رقم 86 / 07 المتعلق بالترقية العقارية .
- 21 - نظري في ذلك : المرسوم رقم 86 - 07 المؤرخ في 04 / 03 / 1986 المحدد شروط منح القروض بعنوان عمليات الترقية العقارية وكيفية .
- 22 - تنص المادة 30 من المرسوم التشريعي 93 / 03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه « تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولا سيما القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمذكور أعلاه ، وذلك بصرف النظر على أحكام المادة 29 أعلاه »
- 23 - أنظر في ذلك المادة 31 من المرسوم التشريعي 93 / 03 المؤرخ في 01 / 03 / 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .
- 24 - أنظر في ذلك : نص المادة 01 من قانون العقوبات .
- 25 - يرى حمدي باشا ، أنه قد يكون المغزى من المادة 31 بان المرقي العقاري لا يستفيد من ظروف التخفيف ، راجع في ذلك : حمدي باشا ليلي زروقي " المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام « المرجع السابق ، ص 275.
- 26 - راجع في ذلك : حمدي باشا ليلي زروقي " المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام « دارهومة ، الجزائر ، ص 268.
- 27 - راجع في ذلك : مداخله زارة لخضر « المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري » ، المرجع السابق ، ص 161.
- 28 - أنظر في ذلك المادة 69 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 29 - أنظر في ذلك المادة 70 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 30 - أنظر في ذلك المادة 71 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

- 31 - أنظر في ذلك المادة 72 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 32 - أنظر في ذلك المادة 73 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 33 - أنظر في ذلك المادة 74 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 34 - أنظر في ذلك المادة 75 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 35 - أنظر في ذلك المادة 76 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 36- أنظر في ذلك المادة 7 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .
- 37 - أنظر في ذلك المادة 78 من القانون رقم 11 / 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .