التزامات المرقي العقاري في عقد البيع علي التصاميم

Obligations of the Real Estate Promoter under an Off-Plan Sale Contract



د / لنقار بركاهم

جامعة أمحمد بوقرة– بومرداس (الجزائر)

b.langar@univ.boumerdes.dz

تاريخ الارسال: 2026/02/20 تاريخ القبول: 2024/06/02 تاريخ النشر: 2026/06/10

ملخص:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من بين العقود المستحدثة في القانون رقم 04/11 والتي حافظ المشرع الجزائري على مصلحة مقتني العقار فيها ، كونه الطرف الضعيف في العقد و ذلك بإعطائه عدة ضمانات، من شأنها ان تشجع وتطمئن كل مقبل على مثل هذ العقد ، هذه الضمانات هي في المقابل التزامات مترتبة على عاتق المرقي العقاري بصفته الشخص المؤهل قانونيا للقيام بمختلف نشاطات الترقية العقارية و الأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط، والتي في حال الاخلال بها ووفق هذا القانون و النصوص التطبيقية له حملته عدة مسؤوليات منها، المدنية، الجزائية و الادارية، لذلك كان التساؤل عن مضمون هذه الالتزامات والجزاء المترتب في حال مخالفتها من طرف المرقي العقاري.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع بناءً على التصاميم، المرقي العقاري، الترقية العقارية، النشاط العقاري.

Abstract

The contract of sale on designs is among the contracts created in Law No. 11/04/ in which the Algerian legislator preserved the interest of the property owners in it, being the weak party to the contract, by giving him several guarantees that would encourage and reassure everyone coming to such a contract, these guarantees In return, they are obligations incurred by the real estate promoter as the person legally qualified to carry out the various real estate promotion activities and the business related to this activity, which in the event of a breach of it and according to this law and its implementing texts, he has several responsibilities, including civil, penal and administrative, so it was Asking about the content of these obligations and the penalty in the event of a violation by the real estate promoter.

Keywords: *Sale contract on designs, real estate promotion, real estate promotion, real estate activity.*

مقدّمة:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من بين التقنيات القانونية التي اوجدها النظام الجزائري للحد من الطلبات المتزايدة والمستمرة للمواطن في إيجاد سكن لائق، خاصة لذوي الدخل المتوسط، حيث أنه من بين البيوع المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري،(**المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ فلي 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج.ر رقم 14 في 1993/03/03)** إلا أن أحكامه كانت منقوصة وغير واضحة ومشوبة بعديد الثغرات القانونية خاصة ما تعلق منها بضبط مضمون العلاقة التي تربط المرقي العقاري بمقتني العقار في هذا العقد.

و منه ولحل هذه الاشكالات القانونية، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،(**القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر رقم 14 الصادرة في 2011/03/06)** والذي جاء لسد الثغرات التي كانت تسود هذا العقد وغيره في القوانين السابقة و حالت دون تحقيق الهدف المرجو منها، وبالنتيجة انعدام الثقة بين المتعاملين العقاريين والمستفيدين من الترقية العقارية، لذلك حاول المشرع و من خلال القانون 04/11 تدارك النقص الموجود في النصوص القانونية الملغاة بإدخاله لعدة تعديلات تهدف إلى حماية المقتني للعقار، ذلك بفرضه لعدة التزامات على المرقي العقاري و التي في المقابل تشكل ضمانات قانونية أكثر حماية للمشتري في عقد البيع على التصاميم، هذه الالتزامات قد تكون سابقة لإبرام عقد البيع على التصاميم كما قد تكون تالية لهذا العقد.

لذلك كان **التساؤل** عن ما مضمون الالتزامات الواقعة على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وماذا يترتب عند إخلاله بها في ظل القانون 04/11؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا موضوعنا الى مبحثين:

المبحث الاول: مضمون أهم الالتزامات الواقعة على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم.

المبحث الثاني: الجزاء المترتب على اخلال المرقي العقاري بالتزاماته.

المبحث الأول: مضمون التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناءً على التصاميم

ينصب عقد البيع على التصاميم على نقل ملكية سكن او بناء في طور الانجاز الى المكتتب مقابل على ان يدفع هذا الاخير ثمن البناية عبر اقساط متفق عليها مسبقا.(**عرفته المادة 28 من المرسوم التنفيذي11-04 المذكور سابقا وحدد له نموذج في المرسوم التنفيذي 13-431المورخ في 2013/12/18).**

ونظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد، فقد وسع المشرع الجزائري بموجب القانون 04/11 من التزامات المرقي العقاري بما يكفل به حماية حقوق مقتني العقار، و ذلك بفرضه لعدة التزامات منها المهنية والتي يجب على المرقي العقاري القيام بها لممارسة نشاطه العقاري، ومنها التعاقدية التي يلتزم بها بمناسبة ابرامه لعقد بيع بناءً على التصاميم.

المطلب الأول: الالتزامات المهنية نذكر منها:

الفرع الاول: وجوب حصوله على الترخيص الاداري لممارسة نشاطه العقاري

التراخيص المقصودة هنا ليست تلك المتعلقة بالبناء، و إنما تلك المتعلقة بأحقيته، اي المرقي العقاري في ممارسة التصرف أو النشاط، و قد نص المشرع على هذ الالتزام بموجب نص المادتين 4 و 12 من القانون رقم 04/11، إذ أشارتا إلى ضرورة أن يكون المرقي العقاري حاصلا على اعتماد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و أن يكون محترفا يمتلك المهارات و القدرات المالية الكافية لمباشرة نشاطه العقاري، و يتم منح الاعتماد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة من اللجنة المنظمة لدى وزير السكن و العمران (اي موفقة اللجنة المختصة و المنصبة لدى الوزير)، لطالب الاعتماد وفق النموذج المحدد بموجب قرار،**(أنظر المادة 17 الفقرة واحد من المرسوم التنفيذي 84/12 الصادر في 2012/02/20 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 الصادر في 2013/02/26 ، ج.ر رقم 13 الصادرة في 2013/03/06)**

وعلى اثر ذلك يلتزم هذا المرقي بما يلي:

- وجوب القيد في السجل التجاري وفق ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم التنفيذي 84/12، إذ يترتب عن ذلك اكتساب المرقي العقاري لصفة تاجر.
- التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المستحدث بموجب القانون 04/11 والمرسوم التنفيذي 84/12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.

وهنا نشير الى ان المادة 20 من القانون 04/11 قد نصت على عدم إمكانية ممارسة مهنة المرقي العقاري سواء بصفة مباشرة أو من خلال وسيط، لكل شخص تمت ادانته جزائيا و تعرض لعقوبات بسبب

المخالفات المنصوص عليها في نفس المادة كإدانته بالتزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية أو إدانته بجريمة النصب وجريمة إصدار شيك بدون رصيد.

الفرع الثاني: الالتزام بالإعلام:

بما أن الإعلام يلعب دورا بارزا في جذب المشتري إلى التعاقد و ضمانا للشفافية و عدم استغلال المشتري من طرف المرقي العقاري، ألزم المشرع و بمقتضى القانون 04/11 هذا الأخير بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري، عن طريق نشر كل المعلومات الخاصة به في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة اقليميا، و ذلك قبل أي عرض للبيع **(انظر المادة 47 من القانون 11-04)** كما يجب عليه عدم اللجوء للإشهار الكاذب و استغلال المقتني حسن النية بأي شكل من الأشكال و السهر على صحة البنايات و المعلومات الواردة في الوثائق و القرارات و العقود المقدمة لمقتضيات النشاط، بهدف طمأنة المقتني للعقار و مساعدته في أتخاذ قراراه المناسب.

و تجدر الإشارة هنا إلى أن الالتزام بالإعلام هنا هو التزام إجباري يقع قبل التعاقد بهدف ضمان رضا سليم لدى المتعاقد الآخر (المقتني للبناء)، ولتفعيل هذا الالتزام رتب المشرع عقوبات جزائية نصت عليا المواد72،75،76من القانون 11-04.

الفرع الثالث: الاكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

تحقيقا لسعي المشرع في توفير أكبر قدر من الحماية للمكتتب في عقد البيع على التصاميم فأنه قد ألزم المرقي العقاري و بموجب المادة 55 من القانون 04/11 بضرورة انتسابه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، و بدون شهادة الضمان التي يقدمها هذا الصندوق لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، و هذا ضمانا لتعويض المتعاقد مع المرقي العقاري في حال تضرره من إخلال المرقي العقاري بالتزاماته، حيث يضمن هذا الصندوق تسديد الدفوعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، كما يضمن اتمام البناء وفقا لدفعات المكتتبين في حال توقف المرقي العقاري عن عملية البناء.

<u>المطلب الثاني:</u> الالتزامات التعاقدية للمرقي العقاري و تنقسم إلى نوعين:

الفرع الاول: الالتزام بتنفيذ بنود عقد البيع على التصاميم ومنها.

1- الالتزام بإنجاز البناء: هذا الالتزام هو الأساس في عقد البيع على التصاميم، و يقصد به القيام بكافة الاعمال التي تؤدي إلى اكتمال وجود البناء وجودا فعليا حسب نص المادة 30 من القانون 04/11 وهنا لابد من التذكير من أن المرقي العقاري لا يقوم بعملية البناء بنفسه و إنما يلتزم بالاستعانة بخدمات مقاول (المادة 16) من نفس القانون، و يكون المرقي العقاري قد وفى بالتزاماته في الإنجاز بالبناء، إذا تم

البناء في المدة المحددة و يكون وفق المواصفات المطلوبة، لأن التزام البائع هنا هو التزام بتحقيق نتيجة. **(لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي، سنة 2018، الصفحة 140)**

2- الالتزام بنقل الملكية: يخضع نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم باعتبار انه يقع على عقار، إلى أحكام القانون المدني بالإضافة إلى أحكام القانون 04/11 خاصة المادة 34 منه و التي تلزم المرقي العقاري بالقيام بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري انطلاقا من إبرام العقد الذي يجب أن يكون في شكله الرسمي إضافة إلى وجوب إخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والشهر بالمحافظة العقارية على أن يتضمن هذا العقد البيانات التالية:

- أصل ملكية الأرض و رقم السند العقاري عند الاقتضاء.
- مرجعيات رخصة التجزئة و شهادة تهيئة الشبكات.
- تاريخ صدور رخصة البناء و رقمها .

3- الالتزام بالتسليم وفق شهادة المطابقة: يفرض القانون على البائع في عقد البيع على التصاميم وجوب تسليم المبيع إلى المقتني، و يعتبر البائع في هذا العقد قد وفى بالتزامه بالتسليم في حالة وضعه العقار المبيع تحت تصرف المشتري. **(لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي، سنة 2018، الصفحة141)**

حتى يمكنه من حيازته و الانتفاع منه في مقابل أن يوافق المشتري على العقار صراحة بعد فحصه و مطابقته للمواصفات المتفق عليها في العقد، و يثبت هذا التسليم بمحضر يحرر حضوريا لدى مكتب التوثيق المحرر لعقد البيع على التصاميم، يثبت فيه تسليم المرقي العقاري للبناية المنجزة و حيازتها فعليا من طرف المقتني لها وفقا لما تم النص عليه في المادة 34 من القانون 04/11 .

مع التذكير إلى أنه يجب على المرقي العقاري و قبل عملية التسليم الفعلي للعقار المعني أن يحصل على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة، التعمير و كذا القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، و التي لا تسلم من طرف الجهات المعنية (البلدية) إلا إذا كانت البنايات المنجزة مطابقة فعلا لرخصة البناء و فقا لنص المادة 39 من القانون 04/11، و إلا اعتبر المبيع غير مطابق للمواصفات و رتب اخلال بالالتزامات من طرف المرقي العقاري.

الفرع الثاني: اهم الالتزامات التالية لعملية تسليم المبيع.

هذه الالتزامات و إن كان نص عليها القانون 04/11 و النصوص التطبيقية الا أنها مستمدة من القواعد العامة للقانون المدني، ونذكر منها:

1- الالتزام بالضمان العشري: هذا الضمان هو في الحقيقة نفس الضمان المترتب في عقد المقاولة أين يسأل فيه المهندس المعماري والمقاول ولمدة 10 سنوات عن كل تهدم كلي او جزئي للبناية، **(المادة 554 من القانون المدني الجزائري).**

نص عليه المشرع الجزائري كذلك في القانون 04/11، وفيه يلتزم المرقي بضمان ما في المبني من عيوب تهدد سلامته و ذلك طيلة فترة الضمان حسب المادة 03/26 من هذا القانون والمادة 30 من المرسوم 85/12 و هذا ما يسمى بالضمان العشري و مفاده قيام المسؤولية المدنية **(المرسوم 85/12)** خروجا عن المبدأ العام الذي يقضي بأن التسليم له أثر معفي عن الأضرار اللاحقة له، إذ يستفيد منه مقتني العقار في عقد البيع على التصاميم، والملاحظ هنا ان المادة46 من القانون 11-04 ألزمت بالمسؤولية العشرية هنا، كل من مكاتب الدراسات و المقاولين و كالمقاولين الفرعيين، وكل المتدخلين الأخرين الذين لهم صلة في إطار تنفيذ مشروع البناء على التصاميم متضامنين فيما بينهم واخرجت المرقي العقاري من قائمة الاشخاص المسؤولين، رغم ان مسؤولية المرقي العقاري في مواجهة المكتتبين هي مسؤولية تضامنية.

2- ضمان العيوب: وهي العيوب التي قد تكون ظاهرة وقد تكون خفية لا يمكن كشفها بالفحص العادي وقت التسليم والتي تجعل من المبنى محل البيع غير صالح للاستعمال بحسب الغرض المعد له، لذا نجد القانون 86-07 من خلال المواد41،40،39 المتعلق بالترقية العقارية سابقا، قد فصل في مدة ضمان العيوب الظاهرة واجال اصلاحها المقدرة بثلاث اشهر من تاريخ استلام المشتري للمبنى، اما اذا كانت هذه العيوب خفية لا يمكن كشفها فان القانون 86-07 المذكور، الزم المرقي العقاري بضمانها لمدة 10 سنوات وهو ما يعني ان ضمان العيوب الخفية يدخل ضمن نطاق الضمان العشري الذي يستوجب تدخل كل الاشخاص المذكورين كما سبق القول، بينما القانون 11-04 وبالنسبة للعيوب الظاهرة لم يتطرق لها بشكل واضح وترك تحديد مدة تنفيد اشغال الاصلاح لإرادة الطرفين بالاتفاق بين المتعاقدين في عقد البيع على التصاميم بحسب المادة 03/26 على ان تبدأ هذه المدة من يوم حيازة المقتني للعقار المبين في محضر التسليم كما يمكن تعديل هذه المدة حسب اتفاق الطرفين ومنه فان هذا الغموض قد يفتح الباب امام اثارة عدة اشكالات في تحديد هذه المدة.

المبحث الثاني:

الجزاء المترتب عن اخلال المرقي العقاري بالتزاماته في عقد بيع بناءا على التصاميم

بعد ان تناولنا اهم التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وبينا مدى اهميتها في حماية مقتني العقار محل هذا العقد كونه الطرف الضعيف، فلابد لنا من النظر والبحث في الاثار المترتبة عن مخالفة المرقي العقاري لهذه الالتزامات والتي كان المشرع الجزائري جد متشدد وصارم في ترتيبها عند ثبوت الاخلال المرتكب من طرف المرقي المخل وذلك بفرضه لعقوبات مدنية واخرى جزائية وحتى الادارية منها ، وكل هذا من اجل تطهير هذه المهنة من المرقيين العقارين الوهميين وحمايتا لمقتني العقار كونه الطرف الضعيف كما سبق القول .

المطلب الاول: العقوبات المدنية والجزائية المترتبة في حق المرقي العقاري المخل بالتزاماته

بما ان عقد البيع على التصاميم يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني بالإضافة الى ما جاء في القانون رقم 04/11 ، ففي حالة إخلال المرقي العقاري بوجباته او انه لم يقم بها على الوجه المطلوب ، فانه يخضع لقواعد القانون المدني، إذ يعد الفسخ الاثر المباشر لإخلال احد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية مع امكانية طلب التعويض في حال ثبوت وجود تضرر للمتعاقد الاخر، مثل حالة عدم الالتزام بالبناء او عدم التسليم المطابق . **(القانون رقم 04/11)**

اما في الجانب الجزائي نجد ان المشرع الجزائري ومن خلال القانون رقم 04/11 وزيادة على ما ورد النص عليه في قانون العقوبات ،قد رتب المسؤولية الجزائية على المرقي العقاري في حال قيامه ببعض التصرفات التي من شانها ان تمس بمصالح المقتني للعقار، يختلف جزاؤها بين الحبس والغرامات المالية مثل حالة ممارسة النشاط الترقوي دون الحصول على الاعتماد **(المواد 243و372 قانون العقوبات)** او في حالة عدم التزامه بالإعلام عن مشروعه في عقد البيع على التصاميم بالطرق القانونية اللازمة الامر الذي من شأنه ان يعرضه لغرامة مالية تتراحم ابين 200.000 دج الى 2000.000 دج حسب نص المادتين 30و76 من القانون 04/11 اما بالنسبة لعقوبة الحبس فنجد ان المشرع ومن اجل ردع المرقي العقاري عن الاخلال بالتزاماته قد جرم الكثير من الافعال التي قد يقوم بها هذا المرقي نذكر منها مثلا ما ورد في المادة 55 من القانون 04/11 والتي تعرض المرقي العقاري لعقوبة السجن من شهرين الى سنتين والى غرامة مالية في حالة عدم اكتتابه في التأمينات والضمانات اللازمة قانونا كعدم اكتتابه في صندوق الضمان والكفالة ، هذا دون ان ننسى التذكير بتلك الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات كجريمة النصب والاحتيال إذا قام بها الشخص للحصول على اعتماده كمرقي عقاري.

المطلب الثاني: العقوبات الادارية المترتبة في حق المرقي العقاري المخل بالتزاماته.

تتنوع العقوبات الادارية المترتبة في حق المرقي العقاري المخل حسب درجة الاخلال منها السحب المؤقت للاعتماد ومنها السحب النهائي له زيادة على السحب التلقائي ،هذا السحب الذي يكون حسب اجراءات معينة ويمكن الطعن فيها ، كل هذا نوضحه في ما يلي:.

الفرع الاول: سحب الاعتماد: هذا السحب قد يكون مؤقت او نهائي او تلقائي.

اولا: السحب المؤقت للاعتماد قرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد مباشرة دون حتى أن يوجه للمرقي انذار تحذيري قبل توقيع هذه العقوبة الإدارية أو حتى حرمانه من ممارسة بعض النشاطات أو الامتيازات الممنوحة له ، إلا أنه و رغم ذلك فإن السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر كما جاء في نص المادة 64 من القانون 04/11 تعتبر أخف عقوبة مقارنة بالسحب النهائي، هذه العقوبة وبحسب نفس المادة تطبق في الحالات التالية:

- حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنيين، ولم يبين المشرع تطبيقات هذه الحالة، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم12-85 المؤرخ في 2012/02/20 نجد ان المرقي العقاري ملزم بتحقيق نتيجة، باعتبار ان القانون الزمه بالوفاء بكل التزاماته اتجاه زبائن ولم يذكر اي حالة للتنفيذ الجزئي. **(بن تريعا مها، مسؤولية المرقي العقاري في اطار الترقية العقارية ، مذكرة الماجيستر،2014،ص76)**
- حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد اخلاقيات المهنة:
- حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة قانونا:

ثانيا: السحب النهائي للاعتماد هذا السحب يعد أخطر عقوبة تسلط على المرقي العقاري كونها تسحب منه او تفقده صفة المرقي العقاري و لا تطبق إلا في الحالات التالية:

- - حالة عدم استفائه أو فقدانه لأحد الشروط المطلوبة(**القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17**) في الحصول على الاعتماد، و ذلك في حالة ما إذا استعمل الطالب طرق احتيالية للحصول على الاعتماد بتغير في تصريحاته و حقيقة وضعيته المالية، لتضليل لجنة منح الاعتماد، فمتى ثبتت سوء نيته و غشه في الحصول علي الاعتماد أو أن تلك الشروط المطلوبة لم تعد تتوفر فيه بعد منحه الاعتماد و تقيده في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و السجل التجاري، كل هذا يؤدي إلى سحب الاعتماد منه بصفة نهائية، زيادة على هذا فإن القانون 04/11 قد حدد مجموعة من الجرائم التي تعرض المرقي العقاري للسحب النهائي للاعتماد من اهمها اذكر، ادانته بجرائم التزوير، النصب، اصدار شيك دون رصيد... إلخ.

- في حالة إخلاله المتكرر أو عن قصد بالتزاماته التعاقدية، فإذا تعمد عدم تنفيذها بصفة متكررة و ثبتت سوء نيته في أداء مهامه، سحب منه اعتماده نهائيا كذلك نفس الشيء يترتب عنه إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة المسلمة للاعتماد.

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد إضافة إلى السحب المؤقت والنهائي للاعتماد نجد أن المادة 64 من القانون 04/11 الفقرة الثالثة منها قد نصت على السحب التلقائي و الذي يكون في حالة وفاة المرقي العقاري او العجز الجسماني الذي يمنعه من مزاولة نشاطه كذلك إذا تم الحكم عليه بسبب غش ضريبي أو كان هذا المرقي العقاري محل تصفية قضائية عند الإفلاس في حالة عدم قدرته على تسديد ديونه، ففي كل هذه الحالات يسحب الاعتماد من المرقي العقاري تلقائيا و يشطب من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الذي يحل محل مقتني السكنات بامتياز الصف الأول في حدود ديون المقتنيين و الأموال المدفوعة للمرقي، رغم ان المشرع ومن خلا القانون 11-0 لم يوضح لنا الاجراءات الواجب اتباعها امام هدا الصندوق.

و عليه نخلص من أن سحب الاعتماد مؤقتا يكون إذا كان الاخلال غير جسيم أما إذا شكلت هذه الاخلالات جرائم يعاقب عليها القانون، يكون السحب نهائيا و هناك حالات يسحب فيها الاعتماد تلقائيا بسبب قوة قاهرة كحالة الوفاة او العجز الجسماني بالإضافة لحالة الغش الضريبي و التصفية القضائية التي كان على المشرع ان يدرجهما في حالة السحب النهائي لاتحاد سبب السحب المتمثل في تجريم الأفعال.

الفرع الثاني: كيفية تطبيق عقوبة سحب الاعتماد من المرقي العقاري.

بما ان عقوبة سحب الاعتماد من المرقي العقاري لا تطبق الا بناءا على معاينة المخالفة المرتكبة من طرفه بعد التحقق منها ، لذلك لا بد من القول من أن المشرع عند ضبطه لموضوع معاينة المخالفات المتعلقة بقانون الترقية العقارية، راعى الطابع التقني لهذه المهنة و بالتالي أوكل مهمة المعاينة[1] لأشخاص ذوي كفاءة في هذا المجال، كالمهندسين المعماريين و المدنيين إلى جانب من لهم سلطة الضبط الإداري بصفة عامة، بحيث جعل هذه المحاضر هي أساس قرار السحب الذي سنتعرض له لاحقا، لذا يجب على العون المكلف بالمعاينة أن يحرر محضر المخالف ويسرد فيه كل الوقائع و التصريحات التي تلقاها أثناء عملية مراقبته و تحقيقه في المخالفة على أن يوقع هذا المحضر من طرفه و من طرف المرقي المخالف أو المخل بالتزاماته و

[1] تعاين المخالفات حسب المادة 04 من الأمر رقم 02/15 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية من قبل أعوان و ضباط الشرطة القضائية المذكورين فيها. بالإضافة إلى المتصرفون الإداريون و المهندسون التابعون لإدارة السكن و العمران المذكورين في المرسوم التنفيذي رقم 323/16 الصادر تطبيقا للمادة 66 من القانون 04/11 مثل المتصرفون الرئيسيون المهندسون المعماريون و الأسلاك التقنية التابعة لإدارة السكن و العمران بشروط خاصة بكل صنف.

عند الرفض يشير إلى ذلك (رفض الإمضاء) في المحضر الذي يعتد به لتطبيق العقوبة حسب نص المادة 68 من القانون 04/11 ما لم يثبت العكس، على أن ترسل نسخة من هذا المحضر إلى الوالي المختص إقليميا في مدة لا تتجاوز 7 أيام من يوم تحرير المحضر و 72 ساعة (6أيام) إلى الجهات القضائية المختصة **(انظر المادة 68 من القانون 11-04).**

الفرع الثالث: صدورقرارسحب الاعتماد القابل للطعن

طبقا لما ورد في القانون 04/11 و المرسوم التشريعي 64/12 و كذا القرار الوزاري(1) المتضمن اعتماد أعضاء لجنة المرقيين العقاريين و المعينون بقرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد و المكونة من الأعضاء التالي ذكرهم:

- مسؤول عن الوزير المكلف بالمالية.
- مسؤول عن الوزير المكلف بالتجارة.
- مسؤول عن الوزير المكلف بالسكن.
- المدير العام لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثل عنه، كما يمكن لهذه اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

هذه اللجنة زيادة على أنها هي من تمنح الاعتماد للمرقي العقاري في حالة توفره على الشروط القانونية المطلوبة، فإنها تكلف في مقابل ذلك بالتحقيق في وجود مخالفة المرقي العقاري المستحقة للعقوبة الإدارية و المتمثلة في السحب المؤقت أو النهائي، حتى التلقائي للاعتماد، و بالتالي يسحب الاعتماد من المرقي العقاري بعد معاينة المخالفة و التأكد من وجودها ، وتكون العقوبة سحب الاعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن او من السلطات المعنية على مستوى الولاية حسب درجة المخالفة مؤقت أو نهائي أو تلقائي.

و يترتب عن سحب الاعتماد من المرقي العقاري بعد التأكد من ارتكابه أو اخلاله بالتزاماته المهنية أو التعاقدية عدة أثار نذكر منها:

- انتفاء صفة المرقي العقاري عنه بسحب الترخيص منه.
- شطبه من الجدول الوطني للمرقين العقاريين في حالة السحب النهائي
- وقف الانتساب و الطرد من الجمعية العامة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و من هيئاته القانونية و الأساسية

- الحرمان من إبرام اتفاقية الضمان و تجديدها
- الشطب من الصندوق

الفرع الرابع: الطعن في قرار السحب

يحق للمرقي العقاري الذي سحب منه الاعتماد سواء بصفة مؤقة أو نهائية، الطعن اداريا أمام الوزير المكلف بالسكن و العمران عملا بنص المادة 65 من القانون 04/11 ليسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكابه للمخالفة، أو أنه أثبت استعداده لتسوية وضعيته، كحالة عدم دفع الاشتراك لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ،و يكون الطعن بإيداع طلب لدي الوزير المكلف بالسكن ،على ان تتم دراسة ملفه من طرف لجنة اعتماد المرقيين العقاريين التي تبدي رأيها في الطعن إما بالموافقة عليه أو بالرفض مع التعليل طبقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12، و بناء على محضرها الذي يوقعه أعضاؤها و يرسل الى الوزير المكلف بالسكن و العمران الذي يتخذ قراره أما بقبول طعن المرقي العقاري محل المداولة و إقرار اعتماده من جديد أو رفض طعنه و توقيع الجزاء الإداري اللازم ضده إما بالسحب المؤقت و يمكن في هذه الحالة مواصلة نشاطه بعد مرور ستة (6) أشهر، وأما إذا كان السحب نهائي أو تلقائي فيتم شطبه نهائيا من الجدول الوطني للمرقيين العقاريين و إنهاء نشاطه المتعلق بالترقية العقارية

وفي حالة رفض الطعن اداريا يمكن للمرقي العقاري الطعن قضائيا، اذ يعود الاختصاص للقاضي الاداري باعتبار ان قرار السحب قرار اداري .

الخاتمة:

من خلال الالتزامات المختلفة المفروضة على المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم والذي يعرف انتشارا كثيرا كونه الانسب للطبقة متوسطة الدخل، حيث حاول المشرع ومن خلال القانون 11-04 توفير اكبر حماية لمقتني العقار محل هذا العقد ، بما يكفل له حقوقه القانونية ويوطد علاقته بالمرقي العقاري الذي في حالة اخلاله بهذه الالتزامات ترتب عليه عدة مسؤوليات، منها المدنية ومنها الجزائية وحتى الإدارية والتي قد تنفي عليه صفة المرقي العقاري اصلا بسحب الاعتماد منه نهائيا، إلا ان بعض الضمانات مازالت غير واضحة وغامضة وحتى دون تنظيم محكم ولا ترتب اي جزاءات على المرقي العقاري عند اخلاله بها ،إذ ان المادة 46 من القانون 11-04 لم تذكر المرقي العقاري من بين الاشخاص الملزمين بالضمان على عكس المادة قبلها45 التي جعلت المرقي العقاري ملزم بكل الضمانات المذكورة في القانون الامر الذي قد يطرح التساؤل عن الاشخاص الملزمين بالضمان هل يدخل المرقي العقاري بينهم ام لا اعتمادا على المادة 46 نقول لا وعلى المادة 45 نقول نعم.

ان عدم تحديد تاريخ بداية سريان مدة الضمان بشكل واضح ودقيق يثير عدة اشكالات او تناقضات حول بداية السريان.

وعليه نقترح:

-اعادة النظر في المواد المتعلقة بتوفير حماية اكثر للمقتني ،خاصة الزام المرقي العقاري بضمان العيوب الخفية والضمان العشري بصفة عامة.

-على الرغم من ان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية يبقى اكبر ضمان للمقتني، باعتبار ان المشرع ومن خلال القانون 11-04 قد الزم كل مرقي عقاري يتعامل بصيغة عقد البيع على التصاميم بالانتساب لهذا الصندوق وابرام ضمان لمثل هذه المشاريع، بحيث يضمن الاقساط التي يدفعها المكتتبين من جهة ،كما يضمن اتمام الانجاز في حالة توقف المرقي العقاري عن اتمام البناء من جهة ثانية، لكن كل هذا من الناحية النظرية للقانون فقط، اما من حيث التطبيق نجد ان المشرع لم يشير لأي اجراء او طريقة يتخل بها هذا الصندوق في حال تحقق اخلال المرقي خاصة عند توقفه عن اتمام البناء.

- اما بخصوص الجزاء المترتب عن اخلال المرقي العقاري بالتزاماته، ومن اجل خلق توازن بين حقوقه وواجباتي، نقول ان عقوبة سحب الاعتماد تعد عقوبة شديدة خاصة وإن المرقي العقاري له صفة التاجر، و بالتالي فإنها تؤثر على سمعته و ممكن تؤدي إلى شهر إفلاسه، لذا كان على المشرع أن يبدأ بالعقوبات الأخف كتوجيه الإعذارات و الرفع له من تكلفة الاشتراك لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، كذلك حرمانه من الاستفادة من التحفيزات و الامتيازات المقدمة، اولا وفي حالة عدم الاستجابة يسحب منه اعتماده.

المصادروالمراجع:

- القانون رقم86/ 07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ج .ر رقم 10 الصادرة 1986/03/05.
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 الصادر في 03/03/ 1993.
- القانون رقم 04/11 الصادر في 17 /2011/02 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر العدد 14 الصادر في 2011/03/06.
- المرسوم التنفيذي رقم 12/ 84 الصادر في 2012/02/20 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 الصادر في 2013/02/26 ج .ر رقم 13 الصادر في 2013/03/06.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2016/10/06 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة السكن ، العمران ، ج .ر العدد78 صادرة في 2016/12/31.
- أ/- لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي ، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الحقوق وهران2، سنة 2019/2018 .

بن تريعا ما، مسؤولية المرقي العقاري في اطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة ماجيستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،2014