

العقوبات الإدارية للمرقي العقاري

من إعداد

الدكتور (ة) بن بوعيشة شهبناز

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

العقوبات الإدارية للمرقي العقاري

من إعداد الدكتورة بن بوعيشة شهيناز

أستاذة محاضرة قسم (ب)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2

الملخص:

اعتبر المشرع المرقي العقاري طبقا للقانون 04/11 الشخص المؤهل للقيام بنشاطات الترقية العقارية والأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط، وحدد له التزامات وحقوق وحملة المسؤولية في حالة المخالفة سواء مسؤولية مدنية، تأديبية وإدارية، جزائية.

اخترنا موضوع العقوبات الإدارية للمرقي العقاري باعتبارها وسيلة ردعية وتعمل على الرقابة على أعمال المرقي العقاري، تقوم بها لجنة مختصة تابعة لوزارة السكن والعمران والتي تقوم بالبحث من أجل إثبات المخالفة في حق المرقي العقاري والتي حدد لها القانون عقوبة وحيدة وهي سحب الاعتماد والتي من شأنها أن تجرد المرقي العقاري من صفته كمرقي عقاري.

إن المشرع حدد هذه العقوبة الإدارية في حالة مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته بهدف دفعه المرقي لتنفيذ مشاريعه في الأجل المحددة وبالتالي توجيهه التوجيه الصحيح والاستفادة من رؤوس أمواله بما يجسد المخططات التنموية وخاصة منها ما يساهم في حل أزمة السكن خاصة وإننا بحاجة إلى مستثمرين في هذا المجال مع تزايد الطلب ومشكل النمو الديموغرافي بالإضافة إلى هذا كله الأزمة التي نتخبط فيها الجزائر اليوم بسبب انخفاض سعر البترول وعدم القدرة على تمويل كل المشاريع.

الكلمات المفتاحية: السكن والعمران، المرقي العقاري، الترقية العقارية.

Resume:

Le promoteur immobilier agréé et considéré comme étant la personne Apte pour l'exercice de l'activité promotion immobilière et effectuer les opérations commerciales.

Et identifié ses droits et obligations et la responsabilité de la campagne en cas de violation, que ce soit la responsabilité civile, disciplinaire, administratif, pénal.

Nous avons choisi l'objet de sanctions disciplinaires pour améliorer l'immobilier comme un moyen de dissuasion et fonctionne pour contrôler les actes de mise à niveau immobilier, effectuées par un comité dans le cadre du Ministère du logement et de l'urbanisme, qui sont à la recherche de la preuve de l'infraction dans l'immobilier droit mis à jour et sélectionnez cette punition de la loi seule et est le retrait de l'accréditation et cela priverait l'immobilier décrit mis à jour à partir d'un immobilier.

Le législateur sélectionner cette sanction disciplinaire en cas d'abus amélioré obligations hypothécaires afin de payer l'hypothèque mis à niveau pour mettre en œuvre ses projets en temps opportun et ainsi dirigé la bonne direction et tirer parti de son capital pour tenir compte des plans de développement et en particulier ceux qui contribuent à la solution de privé et nous avons la crise du logement ont besoin les investisseurs ce domaine avec l'augmentation de la demande et le problème de la croissance démographique, en plus de toute cette crise a commencé gaffeur en Algérie aujourd'hui en raison du bas prix du pétrole et l'incapacité de financer tous les projets.

Mots clés: logement et urbanisme, Le promoteur immobilier, promotion immobilière.

مقدمة:

إن الجزائر من الدول التي تسعى إلى ترقية قطاع السكن خاصة وأنه في تطور دائم نتيجة التقدم الذي يعرفه ميدان البناء يوم بعد يوم هذا من جهة والطلبات المتزايدة عليه، ولذا حاول المشرع الجزائري إرساء منظومة قانونية خص بها ميدان الترقية العقارية سواء من حيث القواعد الخاصة أو العامة تعمل على تكريس حماية المقتني، وهذا من خلال إقراره لمسؤولية المرقى العقاري متداركا الثغرات التي عرفتها القوانين المعمول بها سابقا.

التي أدت إلى خلق صعوبات وتجاوزات حالت دون تحقيق الهدف المرجو منها والمتمثل في العمل على ازدهار قطاع السكن وتوفيره للمواطن كل حسب دخله. كما نتج عنها انعدام تام للثقة بين المتعاملين العقاريين والمستفيدين من الترقية وظهور نسبة كبيرة من المنازعات القضائية على مستوى المحاكم.

الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إصدار قانون جديد 04/11 الصادر في فبراير 2011 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06) يضبط مجال الترقية العقارية من خلال نصوصه القانونية التي تحدد بأحكام أخلاقيات مهنة المرقى العقاري وشروط الالتحاق بها والتزاماته بنوعيتها المهنية والتعاقدية والجزاءات المترتبة عن إخلاله بها.

إن الحكومة الجزائرية تعمل جاهدة على توفير السكن الراقي والمناسب لمواطنيها من خلال وضع تسهيلات للحصول على قروض التمويل بالدرجة الأولى، وفتح باب المنافسة بين المتعاملين العموميين والخواص كما تعمل على تحفيز المستثمر لتجسيد المخططات التنموية في قطاع السكن بهدف دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وبناء على ما سبق نطرح الإشكالية التالية : هل أن المشرع قد وفق من خلال إرساء لنصوص قانونية تحدد العقوبات الإدارية في حق المرقى العقاري المخالف من شأنه أن يساهم في المحافظة والاستفادة من رؤوس أمواله وبالتالي المساهمة في دفع عجلة التنمية وحل أزمة السكن؟

من خلال هذا المحور سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية، بالرجوع الى نصوص القانون 04/11 نجد أن المشرع حدد للمرقى العقاري التزامات متى اخل بها تترتب عنها عقوبات إدارية وعقوبات جزائية، إلا أننا من خلال هذا المقال سنتكفي بالجزاءات التأديبية، إلا أننا وقبل الخوض في العقوبات الإدارية ارتأينا أن نتعرض إلى تطور الترقية العقارية ومفهوم المرقى العقاري في الترقية العقارية وشروط ممارسة مهنة المرقى العقاري من خلال النقاط التالية:

المبحث الأول: تطور الترقية العقارية في الجزائر

نظرا للحاجة المتزايدة للسكن، حاول المشرع من خلال نصوصه القانونية تنظيم وضبط نشاطات المرقى العقاري وإعطاء صيغ جديدة للبيع والإيجار لحل أزمة السكن وقام بدعمها من قبل الدولة بهدف تشجيع على الاستثمار في هذا المجال وهذا ما سنتناوله من خلال النقاط التالية:

المطلب الأول: التطور التشريعي للترقية العقارية

احتكرت المؤسسات العمومية المتمثلة في البلديات ودواوين الترقية والتسيير العقاري، ومؤسسات ترقية السكن العائلي، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قطاع السكن في ظل النظام الاشتراكي، إلا أنها عجزت عن تلبية حاجيات المواطنين المتزايدة في السكن خاصة مع الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد ونقص الإمكانيات، وانخفاض ميزانية قطاع السكن واستبعاد المبادرة الخاصة.

مما دفع بالمشرع إلى التدخل من خلال القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية(القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالمرقى العقاري، ج ر العدد 10 المؤرخة في 05/03/1986 الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 الملغى بالنشاط

العقاري ج ر العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06)، و الذي فتح فيه المجال للمبادرة الخاصة من اجل تخفيف الأعباء عن الدولة، والذي امتاز بأحكام صارمة أدت إلى عجز ميزانية الدولة على دعم هذا القطاع. فعلى سبيل المثال حدد نسبة لا تقل عن 50 ٪ من السعر المتوسط لعملية تمويل المشروع بالنسبة لمشاركة الممول الخاص كما أدى انخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر إلى التأثير على الميزانية المخصصة لقطاع السكن. (سهم مسكر، مداخلة بعنوان دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ليومي 27، 28 فيفري 2012، صفحة 2).

تميز هذا القانون بأنه لا يضيف صفة التاجر على المرقى العقاري للخواص واعتبر أعماله مدنية، وتعتمد في هذه الأعمال على مبادرة البلدية في إعداد دفتر الشروط و تخصيص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء وقيامها بإشهار مشاريعها لاختيار أفضل لمقاولين الملزمين بدفع الكفالة. (سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون ذكر الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2002، صفحة 127).

إن القانون 07/86 أعطى الأولوية للبيع على حساب الإيجار، وهذا ما يعد من سلبيات هذا القانون لأنه لم يراع في الإمكانات الضعيفة للمواطنين، و ألزم المقاول ببيع ما تم تشييده في حدود 6 أشهر وإلا تحل البلدية محله وهذا ما لا يشجع على الاستثمار بالإضافة إلى إغفال المشرع لحاجة المواطنين للسكنات المعدة لغرض صناعي وتجاري.. الأمر الذي دفع بالمواطن إلى التحايل في استعمال السكنات المخصصة للسكن لأغراض أخرى.

استجابة لمتطلبات نظام اقتصاد السوق، اصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري (ج ر العدد 14 المؤرخ في 2011/03/06)، والذي جعل كل المتعاملين العقاريين تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك بمفهوم المادة 3 من هذا المرسوم. وتم فيه إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، وتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع و الإيجار بحسب السكنات والغرض المعدة له. ولقد اهتم هذا القانون على عكس القانون الملغى 07/86 بالبيع بناء على التصاميم و حاول إيجاد علاقة متوازنة بين المستثمر المتمثل في المرقى العقاري ومصالح المشتري، إلا أن التحايل وانحراف المرقين العقاريين عن التزاماتهم و عن الأهداف المرجوة من هذا القانون، أدب إلى نشوب منازعات كثيرة على مستوى القضاء، الأمر الذي دفع بالمشرع بإصدار القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 والذي ألغى المرسوم 03/93 السالف الذكر. (سهم مسكر، مرجع سابق، صفحة 3).

المطلب الثاني: مفهوم المرقى العقاري من خلال القانون 04/11

قام المشرع الجزائري بوضع قواعد تنظيم النشاط العقاري و ذلك من خلال القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/4 المتعلق بالترقية العقارية و الذي جاء لتلبية الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن. عرف المشرع من خلال مادته 02 الترقية العقارية وقام بتعداد الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر سواء في القطاع العام أو الخاص، فقد حددها بالنسبة للقطاع العام بالجماعات المحلية (الولايات، البلديات)، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك القانون الأساسي الخواص القائمون بالبناء الذاتي، الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وسمى هذا القانون القائم بانجاز عملية الترقية العقارية " بالمكتتب " ولا وجود له إلا لفترة عملية واحدة (إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2011، الصفحة 09).

حدد هذا القانون الإطار القانوني العام للترقية العقارية و ضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها، إلا أن مصطلح " المرقى في الترقية العقارية " لم يظهر إلا سنة 1993 بصور 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي خول ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية (لونسسي سعيداني، مداخلة تحت المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري، ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ليومي 27، 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، منشور، صفحة 2)

ثم ألغى المشرع الجزائري المرسوم 03/93 بموجب القانون رقم 04/11 المذكور سابقا والذي قام من خلاله بتعريف المرقى العقاري والمشروع العقاري كما أنه يمكننا من خلال هذا القانون استخراج شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري.

أولاً: تعريف المشروع العقاري

عرف المشرع الجزائري المشروع العقاري على أنه:

" مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار ربما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات".

ثانياً: تعريف المرقى العقاري

" يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها دون الاستعمال الخاص " (الواسعة صالحى ، مداخلة دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، ملتقى وطني حول الترقية العقارية ليومي 28/27 فيفري 2012، قاصدي مرباح، ورقلة، صفحة 04).

كما حدد المشرع من خلال القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02 شروط صارمة لممارسة مهنة المرقى العقاري.

ثالثاً: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

إن أهم ما ميز القانون رقم 07/86 أنه لا يعترف بصفة المرقى العقاري للخواص، الأمر الذي يخرج أعمال الترقية عن الأعمال التجارية، واعتبارها من الأعمال المدنية المحضة وتتوقف هذه الأعمال على مبادرة من قبل البلدية التي تقوم بإعداد دفتر الشروط وبتخصيص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء وبإشهار مشاريعها لاختيار أحسن المقاولين المترشحين الملزمين بدفع مبلغ الكفالة، غير أن هذا كان يقف عائقا بسيكولوجيا في وجه المقاولين أو المستثمرين الخواص (سماعين شامة، المرجع السابق، صفحة 127).

إلا أن المشرع بإصداره للمرسوم التشريعي 03/93 و إلغائه للقانون 07/86 قام بإضفاء الصفة التجارية على التعامل في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، وقام بالإلغاء نظام دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية وتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار سواء كانت المحلات المعدة لسكن أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري (سهام مسكر، مرجع سابق، صفحة 4).

ولقد اضى القانون رقم 04/11 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على وضع شروط صارمة للقيام بمهنة المرقى العقاري. فبالإضافة الى شرط اكتساب صفة التاجر اضاف شروط أخرى نستخلصها من هذا القانون:

1/ التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد:

يجب على كل من يدعي صفة مرقى عقاري أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حتى يتمكن من ممارسة هذه المهنة، (انظر المادة 2/4 من القانون 04/11 المؤرخ في فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط التقيّة العقارية)، ويعد ذلك ترخيصا لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة على هذا الترخيص (انظر المادة 23 من نفس القانون).

2 / امتلاك المهارات والخبرات إضافة إلى القدرات المالية التي تمكنه من ممارسة هذه المهنة:

نصت المادة 12 من نفس القانون على انه: " يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية"، بمعنى أن المادة تستبعد كل الأشخاص الذين ليست لهم خبرة في مجال المشاريع العقارية والأشخاص الذين لا يمتلكون الأموال الكافية لممارسة هذه المهنة، أما بالنسبة للمرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم قبل سنة 2011 أي سنة صدور هذا القانون يمكنهم مواصلة نشاطاتهم، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية. (لوناسي سعيداني، مرجع سابق، صفحة 03).

3/ الاستعانة بخدمات مقاول:

بالرجوع إلى المادة 16 من نفس القانون، فإن كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار فهو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا لغرض انجاز هذا المشروع وهذا في إطار عقد مقولة مبرم بين الطرفين.

4/ ألا يكون محل متابعة جزائية:

لا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة في القانون أن يكونوا مرقين عقاريين، وهذا بسبب إحدى المخالفات التالية:

- _ التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
 - _ السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
 - _ النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
 - _ شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
 - _ الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاعة المهن المشكلة في نقابات. (لوناسي سعيداني، مرجع سابق، صفحة 3).

المبحث الثاني: العقوبات الادارية

اكتفى المشرع من خلال القانون 03/93 بالجزاء العام والمتمثل في فسخ العقد والتعويض في حالة ما إذا اخل المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية والمهنية على خلاف القانون 04/11 الذي أدرج فيه المشرع متابعة كل مرقى عقاري مخل بالتزاماته التعاقدية والمهنية وتشدد في معاقبته بهدف ردع كل التجاوزات غير الأخلاقية والقانونية التي تعزز الثقة في مهنة المرقى العقاري وتكد على نزاهته كما تثر على استقرار المعاملات في إطار نشاطات الترقية العقارية.

لقد حاول المشرع تدارك النقص الوارد في النصوص القانونية فيما يخص الجانب الردعي أي العقوبات فان الاعتماد على الضمير المهني في ضبط أخلاقيات المهنة لم يكفي مما استوجب فرض عقوبات إدارية وجزائية، ومن خلال النقاط التالية سنحاول معرفة إذا ما وفق المشرع في وضع توازن بين العقوبة والإخلال بالمبحث في حق المرقى العقاري والتي عادة لا تظهر نتائجها إلا بعد تطبيقها، وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول يتمثل في سحب الاعتماد باعتبارها العقوبة التأديبية الوحيدة طبقا لأحكام المادة 63 من هذا القانون، أما المطلب الثاني فيتمثل في الهيئات المكلفة بمعاينة المخالفات واجراءات تنفيذها.

المطلب الاول: سحب الاعتماد

إن المشرع الجزائري من خلال القانون 04/11 (04/11 المؤرخ في 2011/02/17، الذي يحدد القواعد المنظم للنشاط العقاري) لم يكتفي بضبط التزامات المرقى العقاري فقط، بل حرص على وضع لجنة اعتماد تابعة لوزارة السكن والعمران تدرس طلبات كل راغب في الالتحاق بمهنة المرقى العقاري لتمنحه الاعتماد وتدرس حالات سحب الاعتماد من المرقى العقاري المخالف طبقا لأحكام المادة 64 من هذا القانون. ولقد حدد المشرع من خلالها حالات سحب الاعتماد بالسحب المؤقت، السحب النهائي.

الفرع الاول: سحب الاعتماد المؤقت

بالرجوع الى نص المادة 64 من القانون 04/11 نجدها قد حددت حالات السحب المؤقت كالآتي:

1/- **في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي:** وغير مبرر لالتزامات تجاه المقتنين، والمقصود من هذه الحالة بالتنفيذ الجزئي وإن يلتزم المرقى بانجاز جزء من البناء (سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه، 2015-2016، جامعة منتوري قسنطينة، صفحة 410).

2/- **في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة التي تقتضي احترام المهنة والحفاظ**

على سمعته

3/- في حالة تقصير في التزاماته المهنية والتعاقدية

إن المشرع قرر عقوبة السحب المؤقت للترخيص لمزاولة المهنة بسبب تقصير المرقى العقاري في تنفيذ التزاماته المهنية والتعاقدية، وفي حالة مخالفته لأخلاقيات المهنة، ولقد خص التعمد في الإخلال بالتزامات المرقى العقاري في الحالات التالية بالسحب النهائي للاعتماد.

الفرع الثاني: سحب النهائي

يعد سحب النهائي الاعتماد اخطر عقوبة تنتهي معها صفة كمرقى عقاري وتكون في الحالات

التالية:

1/- حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد:

وهذا باستعماله الطرق الاحتمالية للحصول عليه، بتغيير تصريحاته وحقيقته وضعيته لتضليل اللجنة الخاصة بمنح الاعتماد، فتمى ثبت لها سوء نية المرقى العقاري في الحصول على الاعتماد وغشه، فهنا يجب أن نفرق إذا ما كنا بصدد شخص طبيعي أو شخص معنوي.

1/- يستوجب أن تتوافر في المرقى العقاري إذا كان شخصا طبيعيا شروط وفقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي 84/12 (المؤرخ في 2012/02/20 و المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96-13 المؤرخ في 96-13 المؤرخ في 02/26/2013 ج.ر العدد 13 المؤرخة في 2013/03/06) وهي:

- أن يكون سنه 25 سنة على الأقل وجنسيته جزائرية، وأن يقدم ضمانات حسن السيرة والسلوك وعدم الوقوع تحت طائلة المادة 20 من القانون 04/11، والتي تثبت عدم ارتكاب المرقى العقاري أي مخالفات المحددة في نفس المادة. وأن يثبت طالب الاعتماد أن لديه موارد مالية كافية لانجاز المشروع أو مشاريع العقارية، وأن تكون بصفة دائمة ومستمرة طوال مدة الانجاز حتى تسمح له بإنهائها.

- أن يتوافر على حقوقه المدنية طبقا لنص المادة 21 من قانون رقم 04/11 مع ضرورة اكتساب عقود التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطه والمشرع اشترط التأمين مسبقا حتى لا يتهرب طالب الاعتماد لاحقا منه. كما اوجب انخراطه في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بهدف ضمان

تقصير وإخلال في تنفيذ التزامه بإنهاء الانجاز وضمان التسيقات والمدفوعات المدفوعة في إطار عقد البيع على التصاميم عملا بالمادة 55 من القانون 04/11 وضمان حفظ التسبيق في إطار عقد حفظ الحق.

- اشترط المشرع من خلال نص المادة 12 من نفس القانون أن يكون من المحترفين الذين يملكون مهارات مهنية في هذا المجال بان تكون لهم معرفة تقنية وملمين بالبناء والتعمير والأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية والقدرة المالية، ويمكن إثبات ذلك عن طريق الشهادات العليا في مجال الهندسة المعمارية، القانون، البناء، المالية... وأي مجال تقني آخر مع الاستعانة بمسير تتوفر فيه هذه الشروط وحائز على شهادات محددة ضمن المادة 06 من المرسوم 84/12.

قد تم تعديل هذا الشرط بسبب الاعتراضات المقدمة من قبل الراغبين في الحصول على الاعتماد تم تعديل ذا الشرط من خلال المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 2013/02/26 المعدل للمرسوم 84/12 المادة 06 منه (ج ر، العدد 14، الصادرة في 2013/03/06)، وهذا بإلغاء إثبات الشهادات العليا بالنسبة للمرقي العقاري وللمسير وتعويضهما بتقرير كفاءات المهنة المرتبطة بالنشاط دون تحديد طريق إثبات هذا التقرير والسلطة التقديرية للوزارة المكلفة بالسكن بواسطة لجنة الاعتماد.

ب/- الشخص المعنوي:

اشترط المشرع أن تكون شركة تجارية تخضع للقانون الجزائري وأن تكون لها القدرة المالية التي لم يحددها المشرع وإنما تخضع إلى الحد الأدنى لرأس المال المؤسس للشركة بحسب نوعها طبقا لقواعد القانون التجاري.

- استوجب المشرع أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك و عدم الوقع تحت طائلة عدم الكفاءة أو احد الموانع الممارسة المحددة في نص المادة 20 من القانون رقم 04/11، و يثبت عن طريق استخراج صحيفة السوابق القضائية لكل مؤسس لشركة أو شريك.

- اشترط أن يكون للمرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة لاستقبال الزبائن ومتوفرة على موظفين مؤهلين ووسائل الاتصال اللازمة لممارسة هذه المهنة ويمكن إثبات ذلك بموجب عقد الملكية وعقد الإيجار.

2/- حالة عدم توقيع المرقي العقاري على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة لفائدة صندوق الضمان والكفالة وهي احد أسباب وقف انتسابه وطرده من الجمعية العامة للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية، وهذا ما يؤدي لسحب الاعتماد منه بصفة نهائية لأنه تعمد عدم تنفيذ التزاماته اتجاه الصندوق وفق انتسابه للصندوق ولصفته كمرقي عقاري، عملا بنص المادة 04 من المرسوم 409-97 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المرسوم التنفيذي رقم 182/14 (المؤرخ في 2014/06/05)، المحدد لشروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والمدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 37 المؤرخة في 2014/06/19).

3/- حالة عدم انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وسبب من أسباب السحب النهائي طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14.

وفيا لأخير أن المشرع رتب على عدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته عقوبة السحب النهائي في الحالات المذكورة أعلاه. إلا انه استثنى الحالتين وهما: حالة عدم دفع المرقي للاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة لفائدة صندوق الضمان والكفالة، وحالة عدم انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والتي قرر فيها عقوبة السحب المؤقت التي تتحول إلى عقوبة السحب النهائي في حالة عدم امتثاله.

أقر المشرع من خلال هذا القانون عقوبة السحب التلقائي للاعتماد والذي يثبت دون خطأ، وأن هذا لسحب يكون في حالة وفاة المرقي العقاري أو كان موضوع عجز جسماني أو عقلي لانعدام الخطأ في جانب

المركبي العقاري وغير مرتبط بارا درته إلأننا لا نعتبره عقوبة على خلاف المشرع الذي أدرجه كعقوبة في هذا القانون.

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات واجراءات تنفيذها

لا يمكن تقرير عقوبة سحب الاعتماد بأنواعها الثلاث المذكورة سابقا إلا بعد التأكد من ارتكاب المركبي العقاري لهذه المخالفة من طرف هيئة مخصصة ومن خلال النقاط الآتية، سنتعرض لهذه الهيئة واجراءات المعاينة وكيفية التحقق من ارتكاب المخالفات المحددة قانونا.

تعاين طبقا لنص المادة 6 من القانون 04/11 و المادة 14 من المرسوم رقم 84/12 الهيئة التابعة للسكن والعمران المخالفة وقد حددت المادة 1 من القرار المؤرخ في 2012/10/29 (ج ر، العدد رقم 64 في 2011/11/29) متضمن اعتماد أعضاء اللجنة المركبين العقاريين يعينون بقرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد وفي حالة انتهاء مهام احد الأعضاء المعنيين يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها عملا بنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 84/12.

المطلب الثالث: اجراءات تحقيق و تنفيذ العقوبة الإدارية

تكلف اللجنة بالتحقيق في وجود مخالفة المركبي العقاري المستحقة للعقوبة الإدارية والمتمثلة في السحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، فيقوم العون المكلف قانونا بتحرير محضر سيرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها (المادة 67 من القانون 04/11) ويوقع أدناه مع المركبي العقاري المخالف.

وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يتم الإشارة إلى ذلك المحضر ويعتد بالمحضر إلى حين إثبات عكس ذلك (68 فقرة 1، 2 من نفس القانون) يقوم العون المكلف قانونا بالتحقيق بإرسال المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة نسخة من المحضر إلى الوالي في حدود 7 أيام من تاريخ معاينة المخالفة (المادة 68 /3 من نفس القانون).

يحق للمركبي العقاري الطعن في قرار العقوبة لدى الوزير المكلف بالسكن طبقا لنص المادة 65 من نفس القانون.

وفي حالة ما إذا ثبت عدم ارتكابه للمخالفة أو اثبت استعداده لتسوية وضعيته يسحب القرار المطعون فيه كما يحق للمركبي العقاري في حالة أنالإدارة لم ترجع عن قرارها باعتبارها مصدرة القرار فيمكن للمركبي ان يطعن في القرار أمام مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء القرار لعدم مشروعيته وإثبات عدم ارتكابه لهذه المخالفة.

حدد القانون 04/11 عقوبة وحيدة، هي سحب الاعتماد بالرجوع إلى نصوص المواد 12، 13 من القانون 05/04 المعدلتين للمادتين 76 مكرر 5 و45 واللذان تقرران عقوبة الهدم في حالة بناء بدون رخصة بناء قانونية. ونجد انه فرض عقوبات تاديبية تترتب على مخالفة المركبي التزاماته المهنية بصفته صاحب المشروع كما هو منصوص عنه في نص المادتين 12 و13 من القانون 05/04 المعدلتين للمادتين 76 مكرر 5 و45 واللذان تقرران عقوبة الهدم في حالة بناء بدون رخصة او غير مطابقة لرخصة البناء.

بالإضافة إلى مخالفة عدم احترام آجال رخص البناء أو رخصة التجزئة والمنصوص عليها في 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 للأرباعضعاف في حالة عدم احترام آجال رخصة البناء او رخصة التجزئة واذا لم تنشأ على الوعاء العقاري البيانات خلال ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على الرخصة. (سهام مسكر،التزامات المركبي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية،مرجع سابق، صفحة 424 .)

خاتمة:

يتبين لنا من خلال ما سبق، إن المشرع حاول تنظيم مهنة المرقى العقاري وفرض التزامات وعقوبات تأديبية وجزائية من خلال القانون 11/04، بالنتيجة حاول دفع المرقى العقاري لتنفيذ التزاماته تجاه المقتنين وهذا من خلال وضعه للجنة والتي تعمل على مراقبة المرقين العقاريين وتوقيع العقوبات التأديبية عليهم في حالة المخالفة والمتمثلة في سحب الاعتماد وهذا بهدف استمرار المرقى العقاري في تنفيذ التزامات في الأجل المحددة وبالتالي توجيهه الصحيح والاستفادة من رؤوس أمواله بما يجسد المخططات التنموية خاصة و أننا بحاجة إلى مستثمرين مع الأزمة التي تتخبط فيها الدولة اليوم مع انخفاض سعر البترول.

وفي الأخير خلصنا إلى مجموعة من الاقتراحات ولتوصيات نلخصها في الآتي:

سحب الاعتماد بأنواعها الثلاث تعد عقوبة شديدة خاصة وأن المرقى له صفة التاجر وبالتالي فإنها تؤثر على سمعته ويمكن أن تؤدي إلى شهر إفلاسه. ولذا نقتراح عقوبات اخف من السحب بالنظر لصفة التاجر للمرقى العقاري لان السحب قد يؤدي الى توقفه عن دفع ديونه وإفلاسه.

اقتراحات:

رفع تكلفة الاشتراك لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

حرمانه من الاستفادة من التخفيضات والامتيازات.

المراجع:

- 1/- القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.
- 2/- القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقي العقارية، ج ر العدد 10 المؤرخة في 05/03/1986 الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المعلق بالنشاط العقاري ج ر العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.
- 3/- سهام مسكر، مداخله بعنوان دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ليومي 27، 28 فيفري 2012، غير منشور.
- 4/- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون ذكر الطبعة، دار هومة، الجزائر 2002.
- 5/- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14 المؤرخ في 06/03/2011.
- 6/- ايمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2011.
- 7/- لونساي سعيداني، مداخله تحت المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري، ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ليومي 27، 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، غير منشور.
- 8/- الواسعة صالح، مداخله دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، ملتقى وطني حول الترقية العقارية ليومي 27/28 فيفري 2012، قاصدي مرباح، ورقلة، غير منشور.
- 9/- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه، جامعة منتوري قسنطينة، 2015-2016.
- 10/- المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 و المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة

في 2012/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96-13 المؤرخ في 13-96 المؤرخ في 022013/26 ج.ر العدد 13 المؤرخة في 2013/03/06.

11/- المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 2013/02/26 المعدل للمرسوم 84/12، ج ر العدد 14، الصادرة في 2013/03/06.

12/ المرسوم التنفيذي رقم 182/14 (المؤرخ في 2014/06/05 ، المحدد لشروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 37 المؤرخة في 2014/06/19).

13/- المرسوم رقم 84/12 الهيئة التابعة للسكن والعمران المخالفة وقد حددت المادة 1 من القرار المؤرخ في 2012/10/29 (ج ر العدد رقم 64 في 2011/11/29) متضمن اعتماد أعضاء اللجنة المرقين العقاريين.