



الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق
التخصص: القانون الجنائي والعلوم الجنائية
بعنوان:

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

تحت إشراف:

– الدكتور: ولد عمر الطيب

من إعداد الطالبين:

✓ قبلية الحبيب

✓ قشرة سارة ايمان

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	ويس فتحي
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	ولد عمر الطيب
عضوا مناقشا	أستاذ التعليم العالي	مكي خالدية
عضوا مدعوا	أستاذ محاضر –أ–	قاصدي فايزة

السنة الجامعية: 2022–2023م



شكر وعرفان

الشكر لله أولاً، وأنه من الوفاء أن يرد الفضل لأصحابه، نحمده ونشكره على توفيقه بإتمام هذه المذكرة،

وإعترافاً منا لأهل الفضل وتعبيراً عن إمتناننا نتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذنا الدكتور ولد عمر الطيب الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة وصبر علينا وأثار لنا طريق البحث العلمي والذي لم يدخر أي جهد في إرشادنا وتقديم النصائح. لأعضاء اللجنة المناقشة الذين بالرغم من إنشغالاتهم قبلوا مناقشة هذه المذكرة، وتصويبها و إثرائها، فجزاهم الله عنا كل خير.

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهود في سبيل تعليمنا ومساعدتنا على إكتساب العلم والمعرفة.

كما نتقدم بالشكر والتقدير لكل من قدم لنا يد المساعدة أثناء إنجاز هذا العمل.

إهداء

أهدي تخرجي هذا إلى والدي الذي لم يشاهدني و أنا أتوج على هذه المنصة ، فكم كنت أتمنى أن تكون بجانبني في هذه اللحظة الجميلة من حياتي ، لكن وعد يا أبي سأرفع رأسك عاليا بكل عزيمة وفخر ، رحمك الله و أنار قبرك يا أعلى سند و أعلى أب رحل عن الدنيا إلى أمي الغالية التي كان لها كل الفضل في الوصول إلى هذه النقطة في حياتي ، حفظك الله لنا وأطال في عمرك.

إلى إخوتي زهير و عبد الرحمان و بن داود و إلى عبد القادر الذين كانوا سنداً لي و خليفة لأبي حفظهم الله من كل شر

إلى أختي التي لم تدها أمي مجاهري سارة شكرا لكي على كل لحظة كنتي معي فيها حفظك الله و رعاك و صديقتي الكل في مسيرتي الدراسية

و إليكم يا أحباب القلب عائلتي الكبيرة التي لم أذكر أسماؤهم لا أملك سوى بعض الكلمات لعلها تعبر عن شكري و امتناني لكم .

إهداء

إلى صاحب السيرة العطرة والفكر المستنير (والدي الكريم)، أطال الله في
عمره.

إلى من وضعتني على طريق الحياة وجعلتني رابط الجأش وراعتني حتى
صرت كبيرا (أمي الغالية)، طيب الله ثراها وجعل الجنة تحت أقدامها.
إلى أخوتي و أخواتي الذين كان لهم بالغ الأثر في تخطي العقبات
والصعاب.

إلى كل أهلي وأقاربي سواء من قريب أو بعيد.

إلى جميع زملائي وزميلاتي بكلية الحقوق والعلوم السياسية وخاصة
تخصص علوم جنائية.

قائمة المختصرات

ج.ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة

ب.م: بدون مجلد

مقدمة

مقدمة :

تولي الجزائر كغيرها من الدول ، أهمية كبرى لقطاع السكن ، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية و أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات ، أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله ، على أساس مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق " . و ذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة ، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن ، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات ، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن ، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة ، و ينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن.

و رغم الجهود المالية للسلطات العمومية ، إلا أنها لم تتوصل إلى الوفاء باحتياجات المواطن ، نتيجة محدودية موارد الدولة من جهة ، و من جهة أخرى لسوء التسيير و عدم الدقة في اتخاذ القرارات ، لعدم وجود رؤية و سياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن . وأمام ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي للسكان و النزوح الريفي الذي تزايد نتيجة انعدام الأمن ، كل هذه العوامل مجتمعة أدت إلى جعل عرض السكن يقل بكثير عن الطلب عليه ، وهو ما هياً ظرفاً مناسباً لتولد أزمة السكن الخانقة التي عرفتها الجزائر .

نتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن ، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة ، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية. بهدف التوصل إلى تخفيض العجز التي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، و جعل الحصول عليه أمراً ممكناً، دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة.

و من هنا جاءت ضرورة الترقية العقارية نظراً لأهميتها من الجانبين النظري و الجانب العملي :

فمن الناحية النظرية : يؤدي اعتماد نشاط الترقية العقارية إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية ، و تحريرها بشكل منظم ، يبقي للدولة سلطة الرقابة و التنظيم إذا دعت الضرورة ذلك ، إذ أن الترقية العقارية لا تنفي دور الدولة في مجال الرقابة و التنظيم لأن عكس ذلك يؤدي إلى مضاربات عقارية كبيرة تنتهي بخلق فوضى يصعب التحكم فيها في مرحلة متأخرة.

أما من الناحية العملية : فان نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى التنوع في صيغ عروض السكنات ،للتستوعب كل فئات المجتمع ، فيكون بذلك عرض السكن في مستوى قدرات كل الفئات ، مما يزيد في فرص الحصول على السكن. كما أنه يؤدي إلى التنوع في مصادر التمويل ، من خلال تجنيد كل الموارد المالية غير المستغلة بدءا بالمتعاملين في الترقية العقارية و المستفيدين من السكنات ، وصولا إلى الهيئات المالية بأنواعها ، و ذلك بتدعيم مختلف الضمانات القانونية ، و اتخاذ إجراءات تساعد على تنشيط و إنعاش مصادر تمويل المشاريع. وعموما فان الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن و تمويله، للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن.

و منه كان لا بد للترقية العقارية أن تحظى بتأطير تشريعي و تنظيمي واضح ، يطبق في ظل ظروف سياسية و اقتصادية و اجتماعية ملائمة . أكثر من مجرد إعادة النظر في القانون المنظم لها ، و من أجل التوصل إلى إصلاح شامل و متكامل ، لمختلف مجالات النشاط العقاري ، وفق أهداف إستراتيجية واضحة و نظام سياسي و اقتصادي يسمح بذلك، كانت الجزائر بحاجة إلى اعتماد نظام سياسي واقتصادي يضمن لها توجهها جديدا ، يمكن من خلاله تحديد أهداف و إستراتيجية واضحة . وبالفعل اعتمدت الجزائر نظام اقتصاد السوق بصدر دستور 1989 ، كتوجه جديد أعلن عن تحديد دور السلطات العمومية ، و تقليص مجالات تدخلها ، و فتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة.

ومنه جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية في كافة المجالات ، بما يتناسب و التوجه الجديد الذي تبنته الجزائر. و في مجال الترقية العقارية و النشاط العقاري عموما تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ، و القانون الجديد ينظم النشاط العقاري ككل ، بما فيه الترقية العقارية التي تعتبر أهم مظاهره و يهدف إلى تجسيد الترقية العقارية في الجزائر و تحقيق أهدافها. و تطبيقا له صدرت العديد من النصوص التنفيذية.

إن جميع المعطيات السلبية التي رافقت تطبيق المرسوم التشريعي السابق و ما نجم عنه من عرقلة لترقية هذا النشاط دفع بالمشروع الجزائري إلى البحث عن حلول جديدة لمختلف المشاكل التي تسبب فيها هذا المرسوم و هو ما تجلّى بصدر القانون الجديد 04/11 و مجموعة من المراسيم التنظيمية التي جاءت لإعطاء دفع و نفس جديدة لنشاط المرقين العقاريين في أنجاز البرامج السكنية ، حيث عمد المشروع الجزائري من خلال هذا

القانون على وضع مختلف الأطر و النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، خاصة في ظل السلبات التي عرفها هذا النشاط نتيجة بعض الممارسات من طرف المرقين العقاريين وذلك بعدم احترامهم لمختلف الالتزامات التي تقع على عاتقهم مما يستدعي قيام المسؤولية و المتعارف عليه أن نظام المسؤولية ينقسم إلى نظامين نظام المسؤولية المدنية بما يشمله من مسؤولية عقدية و مسؤولية تقصيرية و نظام آخر يتعلق بالمسؤولية الجزائية التي عرفت بأنها التزام الشخص بتحمل نتيجة فعله الإجرامي ، و نظرا للأضرار التي تنجم و أهميتها و تأثيرها على الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية .

و على ضوء ذلك فان أهداف هذه الدراسة تكون في تحديد الضوابط القانونية للالتحاق بمهنة المرق العقاري، و كذلك ضبط الالتزامات بين المرق العقاري و المقتني، التي رتب المشرع عقوبات جزائية رادعة في حالة مخالفتها.

ولعل ما سبق ذكره يعد أحد الأسباب التي دفعتنا لاختيار الموضوع ، لأنه لا يزال غير واضح المعالم بالنظر للعديد من الإشكاليات العملية التي صاحبت بداية تطبيق نصوص القانون 11-04 و مراسيمه التنفيذية لهذا سنتنصب إشكالية دراستنا حول : **مدى فعالية قواعد المسؤولية الجزائية المنصوص عليها في القانون الجديد 11-04 ؟**

و لمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي لضبط مختلف المفاهيم القانونية المرتبطة بالموضوع و المنهج التحليلي المناسب ، و ذلك بتحليل النصوص القانونية للقانون 11-04 و المراسيم التنفيذية له و بالرجوع إلى القانون 86-07 و المرسوم التشريعي رقم : 93-03.

ولقد واجهتنا عديد من الصعوبات ، و التي تتمثل أساسا في قلة المراجع المتخصصة ، والذي سببه حداثة القانون 11-04 و خاصة المسؤولية الجزائية للمرق العقاري ، و كذا الأحكام القضائية بشأنه.

و تماشيا مع طبيعة الموضوع كان لزاما علينا تبني التقسيم المزدوج لهذا خصصنا الفصل الأول للنظام القانوني للمرق العقاري بحيث تطرقنا في المبحث الأول ماهية المرق العقاري ، أما الثاني إلى المسؤولية المدنية للمرق العقاري ، أما بالنسبة إلى الفصل الثاني فتطرقنا من خلاله الجزاءات المترتبة على مخالفة الترقية العقارية ، بحيث كان المبحث الأول الجزاءات المدنية ، أما المبحث الثاني فكان حول الجزاءات الإدارية و الجنائية.

الفصل الأول

النظام القانوني للمركبي العقاري

الفصل الأول: النظام القانوني للمركبي العقاري

يعتبر موضوع العقار بشكل عام تحقيقاً مهماً للغاية، و ذلك لارتباطه بالحاجات الحيوية للإنسان (سكن تجارة، صناعة ...) و استغلال العقارات حتى الآن ، بحيث لا تزال جميع أشكالها في تطور مستمر نظراً لتطور حاجة الإنسان إليه ، من ثم بات من الضروري ضبط عملية استغلال العقار بما يمنع تضارب المصالح الفردية و الجماعية ، و تضمن منفعة مشروعة تتجاوز العقلانية حتى تستقيم حياة البشر.

وهذا هو السبب في أن تدخل نشاط الدولة في العقارات تملية واجب إشباع الحاجات الفردية و الجماعية لذلك إذا أدخلت أهمية أن تخطو على الأخر و تحمل المسؤولية عنه فوضى وفساد العقارية ، ووضع نصوص تشريعية و تنظيمية تحدد شروط الانتفاع بالعقار بحسب طبيعته (زراعي ، سكني ، صناعي ، الخ) ، و يمنع كل الإجراءات التي من شأنها تعديل هذه الطبيعة و التأثير عليها ، حتى من زيادة الحاجات العقارية للإنسان المعاصر قد ألزم الدولة بتبسيط كافة الإجراءات و الأساليب التي تضمن إشباع هذه الحاجة و من أهم ذلك " الترقية العقارية" التي تعتبر الآلية القانونية التي اعتمدها الدولة في تلبية الحاجة السكنية للمواطنين، و لكن رغم ذلك فان النظام القانوني للترقية العقارية يعرف بعض الثغرات و النقائص أفرزت إشكالية عملية أثرت سلباً في تحقيق الغاية من هذه الوسيلة.

بحيث قسمنا الفصل الأول بعنوان النظام القانوني للمركبي العقاري إلى مبحثين المبحث الأول تناولنا دراسة ماهية المركبي العقاري و المبحث الثاني تطرقنا إلى المسؤولية المدنية للمركبي العقاري.

المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري

تتمثل الترقية العقارية في وجود جهاز يقوم بإنجاز بنايات قد تكون للسكن أو لممارسة مهنة ما، وعليه فالشخص الذي يقوم بإبرام هذه العقود سواء كانت عقد بيع أو إيجار هو المتعامل في الترقية العقارية أو ما يصطلح عليه بالمرقي العقاري، وقد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا وبذلك يحملون صفة التجار، وهو المشرف على الإنجاز، فبالإضافة الأساسيين ومبادرتهم يسعى للإلتزام بتحقيق نتيجة وبناء على هذا الإلتزام يتحمل نتائج عمله، وعليه سنتطرق في المطلب الأول لمفهوم المرقي العقاري ، أما في المطلب الثاني حقوق والتزاماته .

المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري

يعتبر تدخل المرقي العقاري في النشاط العقاري مهما أو أساسيا، حيث يشمل هذا النشاط على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة وفقا للمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹، وكذا المعهد بالترقية العقارية، والمرقي العقاري، وهو المصطلح الذي اعتمده المشرع وفقا للقانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي 84/12 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بحيث تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الإعتماد و التسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين²، كما إشتراط القانون شروط لا بد من توافرها في الشخص حتى تثبت له صفة المرقي العقاري.

ولدراسة مفهوم المرقي العقاري، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، بحيث خصصنا الفرع الأول لتعريف المرقي العقاري وشروطه أما الفرع الثاني فقد سردنا من خلال طياته مهام المرقي العقاري و في الفرع الثالث أنواعه.

¹ - المادة 2 الفقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق 1 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ، العدد 14.

² - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012 ، المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين ، ج ر ، العدد 11.

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري و شروطه

عرفت مهنة المرقي العقاري بتعريفات مختلفة سواء على المستوى الفقهي والقضائي وكذلك على المستوى التشريعي.

أولاً : تعريف المرقي العقاري :

1: التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري

ظهرت تعريفات متعددة للمرقي العقاري، فهناك من الفقه من عرفه بأنه: "رجل الأعمال الذي يمول إنجاز البناءات من أجل بيعها"¹، كما عرف من طرف الأستاذين الفرنسيين 'روجي سان ألاري' و 'كورين سان ألاري هوين' بأنه: "هو كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بإنجاز بناء أو جزء من بناء أو تنظيم الإجراءات المرتبطة بالإنجاز من الناحية القانونية والإدارية والمالية والملزمة بتبعتها إلى نهايتها"²، أما الأستاذ 'خيستانز' فقد عرفه بأنه: "عون اقتصادي ينجز المبنى أو عدة مباني ليستعملها الشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية ملتقي الملكية"، بينما الأستاذ 'تبولوف' قد عرفه بأنه: "الوكيل الإجتماعي الذي يضمن التسيير الدوري للرأسمال العقاري في مرحلة تحويله إلى بضاعة 'سكن' ويظهر بشكل جلي الطابع الإستثماري لدور المرقي العقاري، حيث يقوم بدور الوساطة الإقتصادية"³.

أما عن تعريف المرقي العقاري على المستوى القضائي، الملاحظ أن هناك ندرة في تعريفه، ورغم ذلك نجد أن الإجتهد القضائي لمحكمة النقض الفرنسية قد عرفه بأنه: "الشخص الذي يأخذ زمام المبادرة في المجال العقاري، فهو المشيد وأيا من يباشر أعمال هامة في التجديد قبل بيع البناية، وهو الذي يأخذ مقابلًا ماليًا لأعماله"⁴، كما عرفه القرار الصادر عن مجلس باريس في 12 مارس 1963 بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو إقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن، وعليه يأخذ المبادرة والعناية التامة بالعملية.

¹ - أم الخير بوقرة، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضاري، وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 355.

² - سهام مسكر، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 24.

³ - عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2015، ص 16.

⁴ - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 25.

2 : التعريف التشريعي للمرقي العقاري

قبل الشروع في تعريف المرقي العقاري، لا بد أن نبين أولاً تعريف المشرع الجزائري للترقية العقارية كمهنة أو نشاط عقاري، حيث عرفت المادة 2 من المرسوم التشريعي 03/93 بأنها: "يشمل النشاط العقاري في مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة"، أما القانون 04/11 قد عرفها بأنها: " مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا ادارة المشاريع العقارية.¹

وردت تعريفات للمرقي العقاري في كل التشريعات التي تضمنت أحكام تنظيم و ضبط نشاط الترقية العقارية سواء قبل 2011 أو بعده، حيث عرف المرقي العقاري عدة تسميات على حسب النصوص القانونية التي نظمت و أطرت نشاط الترقية العقارية في الجزائر ، ويتضح ذلك في المادة 6 من القانون 07/86 الذي فتح المجال للخواص لممارسة مهنة الترقية العقارية والذي لم يعرف المرقي العقاري، بل حدد فقط الأشخاص التي لها حق القيام بعملية الإكتتاب في الترقية العقارية في المادة 8 منه.²

ثانيا: شروط الحصول والالتحاق بمهنة المرقي العقاري

أدخل المشرع الجزائري شروطا جديدة بموجب القانون رقم 11-04 للوصول الى مهنة المرقي العقاري وممارستها ، مثل الاعتماد و القيد في السجل التجاري و التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الى جانب اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة Fonds Mutuel De Garantie .

و عليه قرنا تقسيم هذا الجزء الى أربع فقرات ، بحيث خصصنا الفقرة الأولى لشرط الحصول على الاعتماد، بينما في الفقرة الثانية القيد في السجل التجاري ، و في الفقرة الثالثة التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، أما الفقرة الرابعة فقد خصصناها لشرط اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

¹ - المادة 3 من قانون 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير 2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر العدد 14.

² - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ، العدد 10 ، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.

الفقرة الأولى : الحصول على الإعتماد

جعل المشرع الجزائري ممارسة مهنة المرقي العقاري مرهونة بالحصول على اعتماد مسبق ، فلا يجوز للمرقي القيام بعمليات الترقية العقارية إلا بعد الحصول على إذن مسبق من وزير السكن و العمران بعد موافقة لجنة الاعتماد في قانون 04-11 .¹

للحصول على الموافقة لمن يريد مزاوله مهنة المرقي العقاري ، يجب أن تتوافر فيه الشروط التالية و يقدمها إلى السلطة المختصة ، و إذا كان الاعتماد شرطاً إجبارياً لممارسة مهنة المرقي العقاري فله شروط .

1- شروط طلب الحصول على الإعتماد:

من خلال القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تنص المادة 04 كما يلي :

يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية. ومن أجل إعادة الإعتبار لهذه المهنة ، تم وضع عدة شروط للسماح للأشخاص المؤهلين بممارسة هذه المهنة ومن بينها:

أ- الشروط الخاصة بالشخص الطبيعي:

- أن يكون عمر طال الحصول على الإعتماد خمسة وعشرين (25) سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية².
- أن يتمتع بحقوقه المدنية.
- أن يكتسب عقد تأمين العواقب والمسؤولية المدنية والمهنية للنشاطات العقارية.

لا يمكن أن يكون المرقي العقاري منشئاً أو مشاركين بالأفعال أو فعلياً بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط لمبادرة مشاريع عقارية يخضع لهذا القانون الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، السرقة و إخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتدليس و إبتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات، النصب و إصدار شك بدون رصيد، رشوة الموظفين العموميين شهادة الزور واليمين

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر.

² - المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتساب صفة المرقي العقاري ، ج ر ، العدد 02 ، 2013 .

الكاذبة والغش الضريبي، الجرح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية و المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات.¹

ب- بالنسبة للشخص المعنوي:

لقد عمد المشرع الجزائري علو وضع مجموعة شروط ضرورية تتكيف مع الطابع الخاص لهؤلاء الأشخاص:

- أن يكون الأشخاص المعنوية خاضعة للقانون الجزائري.²
- أن تثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز هذه المشاريع العقارية.
- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد الموانع القانونية التي نصت عليها المادة 20 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

2- إجراءات الحصول على الإعتماد:

ينبغي للحصول على الإعتماد المسبق توفر المحلات اللازمة ذات الإستعمال التجاري وتكون مجهزة بجميع الوسائل اللازمة خاصة تلك المتعلقة بوسائل الإتصال³ وعند توافر جميع الشروط يمكن إيداع طلبات لدى المصالح المختصة المكلفة بالسكن⁴، وعندما يكون الملف المقدم من طرف طالب الإعتماد كاملا يتم تسليم وصل إستلام بذلك، مع ضرورة إرفاق بعض الوثائق الضرورية، والتي تتطلبها إجراءات الحصول على الإعتماد من طرف الإدارة المعنية⁵.

أ- **تقديم الطلب:** لتقديم طلب الإعتماد لدى المصالح المختصة جاء في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13/96 على أنه "تعديل أحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 والمذكور أعلاه، وتحجر كما يأتي: "يجب أن يودع طلب الإعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن ... الباقي دون تغيير..."، أما المادة 08 من المرسوم 84/12 تنص على أنه "يجب أن يودع طلب إعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة

¹ - المادة 02 من القانون 04-11، مرجع سابق .

² - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84-12، السالف الذكر.

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 84-12، السالف الذكر.

⁴ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 84-12، السالف الذكر.

⁵ - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتورة، قانون أعمال، فرع تهيئة وتعمير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، سنة 2015، ص 76.

للوزير المكلف بالسكن، وعندما يكون الملف كاملاً، يتم تسليم وصل الإستلام، ويجب إرفاق الطلب بالوثائق التالية:

● بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدورها عن 03 أشهر.
- الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية.
- نسخة من عقد ملكية أو إيجار المحل.
- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب.
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.

● بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.
- نسخة من المداورات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير.
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي.
- إثبات المدير العام أو مسير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين¹.

ب- الجهة المختصة بالنظر في الطلب: تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 84/12 كما يلي:

تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص 'اللجنة' وتتكون من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، السالف الذكر.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، يمكن أن تستعين بأي شخص يمكنه بحكم إختصاصه مساعدتها في أشغالها".

كما يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة إنتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين يتم إستخلافه حسب الأشكال نفسها طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12.

ج- التحقيق الإداري:

طلبات إعتماد المرقيين العقاريين تخضع إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين من تاريخ مراسلتها¹.

د- إصدار القرار بمنح الإعتماد: في حالة القبول يتم منح الإعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة من اللجنة وذلك بصريح المادة 17 فقرة 01 من المرسوم 84/12 التي تنص على أنه: "عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الإعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بموجب القرار"².

وطبقا للمرسوم التنفيذي السالف الذكر ألزمت المادة 09 الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الإعتماد التي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم خلال 03 أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب

وبعد تقديم الطعن الكتاب أمام الوزير المكلف بالسكن يتم الفصل في الطعن في أجل شهر من إستلامه³.

الفقرة الثانية : القيد في السجل التجاري

نصت على هذا الشرط المادة 04 من القانون 04/11 في فقرتها الأولى، حيث جاء فيها مايلي: "يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، وبالتالي إضفاء الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية"، هذا وقد إشتراط المشرع الجزائري لمنح الإعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84/12، ويكون

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 84/12، نفس المرجع.

² - المادة 17 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 84/12، نفس المرجع.

³ - المادة 12 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 84/12 السابق الذكر.

بهذا الشرط قد خرج على القواعد العامة ولعل الهدف من ذلك هو ضمان التسيير الحسن للمشاريع العقارية التي تتطلب وعي كبير وخبرة عالية¹.

1- شرط الأهلية التجارية: يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية، موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون².

وبالرجوع إلى القانون التجاري الذي يحيلنا إلى القانون المدني، تنص المادة 40 منه: "كل شخص يبلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة الحقوق المدنية، وسن الرشد تسعة عشرة سنة كاملة"³.

وإستثناء يجوز للقاصر المرشد أن يمارس التجارة عملا بنص المادة 05 من القانون التجاري التي تنص: "لا يجوز للقاصر المرشد ذكرا أم أنثى البالغ من العمر ثمانية عشر سنة كاملة والذي يريد مزاولة التجارة أن يبدأ في العمليات التجارية، كما لا يمكن اعتباره راشدا بالنسبة للتعهدات التي يبرمها من أعمال تجارية"⁴.

2- طلب القيد في السجل التجاري:

حددت المادتين 19 و 20 من القانون التجاري أنه: "يلزم القيد في السجل التجاري:

- كل شخص طبيعي له صفة التاجر في نظر القانون الجزائري ويمارس أعماله التجارية داخل القطر الجزائري.

- كل شخص معنوي تاجرا بالشكل أو بكون موضوعه تجاريا ومقره في الجزائر أو كان له مكتب أو فرع أو أي مؤسسة كانت.

الفقرة الثالثة : التسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين

لا يكفي إكتساب صفة التاجر كما كان في السابق، ولايمكن أن يدعي صفة المرقي العقاري ما لم يكن حاصلا على الإعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

¹ - أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015، ص33.

² - المادة 19 من القانون 11-04 .

³ - المادة 40 من القانون المدني، المؤرخ في 13/05/2007، ج ر، عدد 31، الصادرة في 13/05/2007، المعدل و المتمم لأمر رقم 75/58 المؤرخ في 13/05/1975.

⁴ - المادة 05 من القانون التجاري، ج ر، عدد 101، الصادرة في 26/09/1975.

1- شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين:

نصت المادة 24 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتعلق بكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين التي تحيلنا للمادة 23 من القانون 04/11 على: "يتطلب منح الإعتماد للمرقي العقاري وتسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين وبعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليها، وبمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني، تحديد كيفيات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم"¹.

من نص المادة يتبين أنه للتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لابد من:

- أن يكون الشخص حائزا على الإعتماد.
 - أن يكون الشخص مقيدا في السجل التجاري.
- وجاء في نص المادة 27 من القانون 04/11: "يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقيين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراعاة الإعتماد وكذا المعلومات الآتية:
- تعيين المرقي العقاري ومقره و رأسماله، رقم قيده في السجل التجاري، ورقم تعريفه الضريبي، ووثيقة بنك محل الوفاء.
 - هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير.
 - أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض لها.
 - التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري².

2- تسليم شهادة التسجيل:

و تعد هذه الأخيرة ترخيص لممارسة المهنة و يترتب عليها انتساب المرقي العقاري الى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية عملا بنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 84-12 : "تعد شهادة التسجيل

¹ - المادة 23 من القانون 04/11،

² - المادة 27 من نفس القانون .

في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة و يترتب عليها بالفعل انتساب المرقي العقاري الى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية¹.

الفقرة الرابعة : إكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

جاء في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي² 406/97 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 180/14 المتضمن إحداث صندوق والكفالة المتبادلة، وكذا المرسوم التشريعي رقم 03/93 والمادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية.

1- إلزامية الإنتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:

-تنص المادة 55 فقرة 1 من القانون 04/11 على أن: " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية".

2- مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 180/14 التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 406/97 مهام الصندوق بنصها على مايلي: " استحداث الضمانات عند الإكتتاب التي يلتزم المرقيون العقاريون وتسييرها.

الفرع الثاني:مهام المرقي العقاري و أنواعه

- تعتبر دراسة مهنة المرقي العقاري في مجال الترقية العقارية لما له دور كبير و أساسي في تطوير النشاط العقاري في الجزائر و قد كان لهذا الأخير انعكاسات على تنظيم و ضبط قواعد و أساسيات تلك المهنة. بحيث يشكل القانون رقم 11-04 قفزة نوعية في مجال تطوير و توسيع نشاط المرقيين العقاريين الخواص ' حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله إبراز جميع الإجراءات الجديدة و التي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في مجال الترقية العقارية ، وبالتالي فالغاية التي أرادها المشرع الجزائري من خلال إصداره هذا القانون هو العمل على تطوير و تنظيم أكثر للعمليات العقارية التي يقوم بها المرقيون خاصة الخواص منهم و إدماجهم في الإطار العام للسياسة الوطنية بما ينعكس ايجابا على السوق العقارية على أساس المنافسة الحرة بين جميع الفاعلين في ميدان الترقية العقارية ' فالتعمن لفحوى النصوص التي

¹ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي 84/12، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 97 / 406 المؤرخ في 03/10/1997، المعدل والمتمم بالمرسوم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد 37، الصادرة في 19/07/2014.

نص عليها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي 93-03 الملغى و الاجراءات الجديدة التي جاء بها من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية يرى الفرق الواضح للأليات التي من شأنها تعزيز مهام المرقيين الخواص و ادماج نشاطهم بشكل حقيقي في النظام العام للاقتصاد الوطني أين عمد المشرع في سبيل ذلك على توسيع المهام التي تقوم بها هذه الفئة و التي كانت مقتصرة في ظل المرسوم السابق على عمليات انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات أخرى خاصة ذات الاستعمال السكاني أو المخصصة لممارسة نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري لتشمل في اطار أحكام هذا القانون الجديد ممارسة نشاطات أخرى أوسع¹ كما لم يتخل المشرع على اضافة الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية عند تنظيمه لأحكام القانون رقم 11-04 بهدف مراقبتها²

أولا : مهام المرقي العقاري

أ: البناء و التهيئة:

1- البناء:

يقصد بالبناء في مجال الترقية العقارية كل عملية تشيد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري، أو الحرفي أو المهني³. يدخل فيها انجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية و المرافق الضرورية لتسيير هذه التجهيزات

و بمعنى أحر كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.⁴

¹ - مصباح سمية، بلحالي فريدة ، المركز القانوني للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص :القانون العقاري ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2017 ، ص19.

² - مصباح سمية، بلحالي فريدة ، مرجع سابق.

³ - المادة 03 الفقرة 1 من قانون رقم 11-04 السالف الذكر .

⁴ - المادة 2 من قانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، ج ر، العدد 44.

2- التهيئة:

هي كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية ، بحيث يجري استغلال و تسيير الاراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل الاطار المبني في اطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، و أدوات التهيئة و التعمير المحددة في هذا القانون.¹

يتم تخصيص و تهيئة الاراضي لأغراض عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران و التهيئة و مقتضيات تهيئة البيئة فيفرض القانون لتحقيق هذه الغاية قيد على كل مالك او حائز لملك عقاري ضمن الاراضي العامرة أو القابلة للتعمير بأن يستعمل و يهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير و في غيابهما يخضع للقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

و قد جاء القانون بالجديد فيما يخص العمليات التي تتعلق بالأنسجة العمرانية القديمة و المتمثل في اصلاح و تجديد او اعادة تأهيل او اعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

ثانيا: الاصلاح:

هو استعادة او اصلاح اجزاء من البناية و تتعلق بالأشغال الثانوية .

ثالثا: الترميم العقاري :

- هي كل عملية تسمح بتأهيل بنايات او مجموعة بنايات ذات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري او تاريخي وفقا للأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/07/98 و المتعلق بحماية التراث الثقافي.²

يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطة المؤهلة .³

¹ - المادة 2 من قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و العمران ، ج ر ، العدد 71.

² - المادة 03 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر .

³ - المادة 09 من نفس القانون " يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطة المؤهلة " من قانون رقم 11-04.

رابعاً: التجديد العمراني:

هو كل عملية مادية تتمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي ، تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة و عند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع .

خامساً: إعادة التأهيل :

عرفها المشرع في المادة 03 من القانون 04-11 : هي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادة تأهيلها الى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال .

سادساً: إعادة الهيكلة :

يمكن أن تكون شاملة أو جزئية و تخص شبكات التهيئة و كذا البنايات أو مجموعة البنايات . و يمكن أن تؤدي هذه العملية للهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر .

سابعاً: التدعيم:

كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة (لمواجهة الكوارث الطبيعية زلازل، انزلاق تربة¹ مثلاً)

و قد صدر المرسوم التنفيذي 16-55 المؤرخ في 01/02/2016 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة :

- إعادة التأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها و ديمومتها و منظرها و شروط قابلية استعمالها السكاني .

- تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة الهيكلة .

- تأهيل و تجديد حالة الشبكات و العمارات و البنايات و الهياكل القاعدية و البنايات و الهياكل القاعدية و البنايات و المساحات العمومية .

¹ - النوعي أحمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة افاق علمية ، المجلد 11 ، العدد 04 ، سنة 2019 ، ص 243 .

و تتم مباشرة عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على المستوى كل تراب الولاية تطبيقا لأدوات التعمير في اطار حماية التراث المبني و تثمينه كما تكتسي عملية التدخل في عملية التدخل في الأنسجة العمرانية صالح ذات طابع عام طبقا لأحكام القانون 04-11.

تنبثق عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية عن استراتيجية تدخل تتضمن أعمال و أهداف على المدى القصير و المتوسط و الطويل مع التقييم متواصل، و تتمثل اعادة التأهيل العمارات و البنايات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة و غير المصنفة و غير المحمية بموجب القانون 04-11 في ضل احترام قيمها الجوهرية.¹

ثانيا: أنواع المرقي العقاري:

من خلال نص المادة 13/03 من قانون 04-11 المحدد لقواعد لنشاط الترقية العقارية المرقي العقاري². يتبين أن نشاطات الترقية العقارية تختلف باختلاف الأشخاص القائمين بها، اذا كان شخصا معنويا أو شخصا طبيعيا لذلك فالمرقي العقاري قد يكون شخصا معنويا تابعا للدولة و يسمى بالمرقي العقاري العام و قد يكون من أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصا معنويا أو طبيعيا و يسمى بالمرقي العقاري الخاص³.

أولا : المرقي العقاري العام :

تعتبر الترقية العقارية الممارسة من طرف المرقيين العموميين هي الأصل و في القانون الجزائري قبل صدور المرسوم التشريعي رقم: 03/93 كانت الهيئات العمومية تحتكر نشاط الترقية العقارية و تتمثل في الجماعات المحلية بالإضافة الى المؤسسات العمومية المؤهلة المتمثلة في الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، و ديوان الترقية العقارية، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

1- الجماعات المحلية في الترقية العقارية:

حيث تناولنا دور الجماعات المحلية في الترقية العقارية، لا على اعتبارها مرقي عقاري و انما للإشارة الى الدور الذي تلعبه في هذا الميدان ، فقبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 لعبت الجماعات المحلية دورا

¹ - المادة 3 من قانون 04-11 السالف الذكر.

² - تنص المادة 13/03 من قانون 04-11 (يعد مرقيًا عقاريًا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع....)

³ - إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2011 ، ص 59-60.

هاما في ميدان الترقية العقارية اضافة الى اشرافها من الناحية التقنية على تحضير دفتر الشروط حيث تحدد فيه تركيبة المشروع في جميع النواحي الفنية ، و بعد صدور المرسوم التشريعي و في ظل القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية أدى ذلك إلا تراجع دورها في المجال و ذلك ببروز مهنيين في الميدان .

2- الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين:

كانت الجماعات المحلية تتمتع بالصلاحيات المطلقة داخل المحيط العمراني الموجود على اراضيها ، وهذا بموجب الامر: 74-26 المؤرخ في: 16/02/1074 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الأمر الذي جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية، غير أنه بصدر قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، تحررت المعاملات العقارية بإنشاء سوق عقارية حرة تتوافق من النظام الجديد ، والغى الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية ، ومن ثم ظهرت الى الوجود الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين¹. وأصبحت هي التي تتصرف في المحفظة العقارية لصالح البلدية، و عملا بنص 73 من قانون 90-24 ، فان كل تصرف تباشره الجماعات المحلية لفائدة شخص من أشخاص القانون العام يعد باطلا و عديم الاثر، لأن هذه المهمة أسندت الى الوكالات العقارية التي تعتبر وكيل قانوني للجماعات المحلية لإتمام عملية تسيير سنداتها الحضرية.

3- دواوين الترقية و التسيير العقاري:

- مفهوم الدواوين و طبيعتها القانونية :

تعتبر دواوين الترقية و التسيير مؤسسات عمومية وطنية (ذات طابع صناعي و تجاري)²

و هذا ما نصت عليه المادة 1 من المرسوم رقم 91-147: "تغير دواوين الترقية و التسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم و المدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية الى

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد احداث وكالات عقارية محلية للتسيير و التنظيم العقاريين المعدل بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003 .

² - سفيان ذبيح ، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 06 ، العدد 01 ، سنة 2020 ، ص 191.

مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري"¹، و تمارس الدواوين نشاطها في كامل التراب الوطني و تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي و تخضع لقواعد القانون التجاري حسب المادة 2 من المرسوم ذاته (91-147) من حيث القيد في السجل التجاري و حرية الاثبات و شهر الافلاس ، و قد عدل المرسوم التنفيذي رقم 91-147 بالمرسوم التشريعي 93-03 في بعض مواد .

-الطبيعة القانونية للدواوين :

اختلفت الطبيعة القانونية للدواوين باختلاف القوانين التي نظمتها ففي ظل الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974 م²، حيث اعتبرها المشرع مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري لها شخصية معنوية و استقلال مالي و تمارس نشاطها تحت وصاية الوالي.

و قد ألغي هذا الأمر بموجب الأمر رقم 76-93³ المؤرخ في 23-10-1976 م، المتضمن شروط احداث و تنظيم مكاتب الترقية و التسيير العقاري للولاية حيث اعتبر الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي .

- نشاطات الدواوين:

تنشط في اطار تجسيد سياسية ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن خاصة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا ، حيث تتكفل على سبيل التبعية بترقية البناءات و الانابة عن أي متعامل في الاشراف على المشاريع و العمل على ترميم و صيانة الأملاك العقارية لإعادة اعتبار لها، كما تنشط في ايجار السكنات و المحلات ذات الاستعمال المهني التجاري و الحرفي اضافة الى جرد العمارات المكونة للحضيرة العقارية التي تسيروها ، اضافة الى مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات و كذا ضمان تنفيذ الأعمال من تنظيم و تنسيق و متابعة و مراقبة لعمليات انجاز السكنات.⁴

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/5/1991 ، المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات ذلك و تنظيم عملها ، ج ر، العدد 25 مؤرخة في 1991/05/29.

² - الأمر رقم 74-63 المؤرخ في 10-06-1974 م ، المتضمن انشاء و تحديد القانون الأساسي لدواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية ، ج ر العدد 49 مؤرخة في 18/06/1974.

³ - الأمر رقم 76-93 مؤرخ في 23/10/1976 م ، المتضمن شروط احداث و تنظيم و سير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية ، ج ر، عدد 12 مؤرخة في 09/02/1977 ، ص 229 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 1982 ، ج ر عدد 55 ، مؤرخة في 25/12/1982.

⁴ - عرياي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة باتنة ، 2010/2009 ، ص 29.

4- المؤسسة الوطنية للترقية الوطنية: (EPLI)

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأت من طرف شركة تسيير مساهمات الدولة خلفا لمؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLI) التي تم حلها ، حيث تأخذ على عاتقها طلبات السكن للمواطنين ذوي الدخل المتوسط أقل أو يساوي 80 ألف دينار الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي.¹

5- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره:

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره أحد المرقين العقاريين في الترقية العقارية، أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في: 12-05-1991 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره²، و طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم السالف الذكر ، فالوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية القانونية و الاستقلال المالي ، و يوجد مقر الوكالة في الجزائر العاصمة ، و تعد تاجرة مع علاقتها مع الغير و تخضع للقانون التجاري و تمارس مهامها تحت وصاية وزير السكن.

ثانيا: المرقي العقاري الخاص:

تعددت التعاريف المرتبطة بالمرقي العقاري ، حيث استعمل مصطلح مرقي عقاري (promoteur Immobilier) بائع المساحات المبنية أو في اطار البناء ، و استعمال هذا المصطلح من طرف (Fernand Pouillon) سنة 1954 للتعبير عن ما كان يعرف في النظام الفرنسي (Monteurs d'affaires immobilières) و قد ظهر هذا المصطلح في نصف القرن العشرين للدلالة عن الشخص الذي يقوم بتمويل و بناء العمارات³.

و هذا بقي مصطلح المرقي العقاري لفترة طويلة غير واضح و هو ما أدى الى أن أصبح من الناحية العملية الكثير من المقاولين في حكم المرقين العقاريين الى أن صدر قانون 04/11 الذي فصل بين نشاط كل من

¹ - او محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 30.

² - نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 91-148 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق 12 مايو 1991 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (تنشأ فيشكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري وفقا للتشريع المعمول به ، وكالة لتحسين السكن و تطويره تدعى في صلب النص الوكالة ، تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي).

³ - محمد سامي ، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة العربي التبسي ، تبسة الجزائر ، 2021/2020 ، ص 6.

المقاول و المرقي العقاري، حيث وضع المشرع تعريفا واضحا لكل منهما¹. فهو بعد أن عرف نشاط الترقية العقارية على أنه مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا ادارة المشاريع العقارية من خلال المادة 03 فقرة 10 من هذا القانون ، انتقل في نفس المادة في فقرتها 16 الى تعريف المرقي العقاري على أنه

1- المرقي العقاري الخاص بشخص طبيعي:

يقصد بالشخص الطبيعي الانسان أي الكائن البشري²، و يتمتع الانسان بشخصية قانونية فترة وجوده أي مدى حياته ، تلك الفترة تبدأ بالولادة و تنتهي بالوفاة، والجدير بالذكر ارتباط الانسان بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية. وعلى هذا الأساس سمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي اكتساب صفة مرقي عقاري طبقا لنص المادة 15/3 ، و كذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-84 ، غير أنها اشترطت عليه الحصول على شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري و هي الحصول على الاعتماد و القيد في السجل التجاري و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.³ و الذي يترتب عليه الزامية الاكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، كما اشترط القانون لاكتساب صفة المرقي العقاري الجنسية الجزائرية ، كما أن ممارستها تكون ممانعة لممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر.⁴

2- المرقي العقاري الخاص بشخص معنوي:

يقصد بالشخص المعنوي مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف الى تحقيق غرض معين ، و يعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض ، و هو شخص قائم بذاته و مستقل عن الأشخاص المكونين له ، و تقسم الأشخاص المعنوية الخاصة الى شركات تهدف الى تحقيق الربح و جمعيات لا تهدف لذلك، و ما يهمنا في الدراسة الشركات التجارية و نستبعد الشركات المدنية لأن المرقي العقاري يعتبر تاجر و نشاطات الترقية العقارية تعد أعمالا تجارية ، و تعرف الشركة التجارية بأنها عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال نقد بهدف اقتسام

¹ - نوي عقيلة ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، تخصص قانون ، جامعة أحمد بوقرة ، بومرداس ، 2017/2018، ص 28

² - بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2016/2017 ، ص 27.

³ - المادة 04 من قانون رقم 11-04 السالف الذكر.

⁴ - تنص المادة 03 من قانون 11-03 (يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته ممانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر).

الأرباح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة ، كما يتحملون الخسائر¹، و طبقا لنص المادة 544 من نفس القانون التي تنص (تعد شركات تضامن و شركات التوصية و شركات ذات مسؤولية محدودة و شركات المساهمة تجارية بحكم شكلها و مهما كان موضوعها)².

المطلب الثاني: حقوق و التزامات المرقي العقاري

- أولى المشرع حرص شديد على ضرورة تقييد المرقي العقاري بشروط صارمة ضمانا لتطوير نوعية المشاريع العقارية و سرعة تنفيذها بالجزائر ومن أهمها أن يحصل المرقي على اعتماد قانوني و يكون له كفاءة مهنية ، مع وضعه لعقوبات إدارية و جزائية في حالة مخالفة المرقي لالتزاماته ، بحيث منح القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية مجموعة من الحقوق للمرقي العقاري و ذلك في إطار العلاقات التعاقدية التي يبرمها مع الغير كالبيع ، و في هذا الصدد سنذكر أهم الحقوق التي يتمتع بها المرقي العقاري بمناسبة ممارسة مهامه.

الفرع الأول : حقوق المرقي العقاري

1 : الاستفادة من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية.

- يعتبر نشاط الترقية العقارية ذو أهمية كبيرة اقتصاديا و اجتماعيا ، باعتباره من أهم النظم الاستثمارية الحديثة ، إذ يمثل أهم أسس النهوض بالتنمية الاجتماعية لدى مؤطري السياسة العامة في الجزائر ، بحيث يستفيد المرقي العقاري من تخفيض أسعار الأراضي الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي³.

سن المشرع الجزائري جملة من القوانين و القرارات بهدف تأطير عملية تنازل الدولة عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية سواء المدعمة أو التجارية ،بالإضافة إلى مجموعة من التدابير تمثلت في التعليمات الإدارية الهادفة إلى الإجابة عن التساؤلات المطروحة بمناسبة عملية التنازل عن القطعة الأرضية أو شهر مختلف العقود المتعلقة بها⁴.

¹ -المادة 416 من القانون المدني الجزائري ، المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم

² - بن عيسى محمد ، المرجع السابق ، ص 28.

³ - إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 260.

⁴ - عمور محمد ، بقنيش عثمان ، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد 9 ، 2017 ، ص 163-180.

- اهتمت هذه الدراسة بدور أدوات التهيئة و التعمير في تنظيم نشاط الترقية العقارية ، حيث يعتبر التخطيط العمراني وسيلة لتوجيه النشاط العمراني و التحكم فيه بوضع خطة تتسم بالواقعية و القابلية للتطبيق ، و التخطيط العمراني أو ما يعرف بالتخطيط التنظيمي الذي يتجسد في أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، و التي نظمها المشرع بموجب القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية له ، و الذي بموجب هذه الأدوات يمكن تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي ، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده في منطقة معينة ، كما يعد نشاط الترقية العقارية جزء هاماً من النشاط العمراني و الذي بالضرورة يعتمد في تحقيق أهدافه على الترتيبات التي تتضمنها المخططات في مجال النشاط العمراني . و بناء عليه لأدوات التهيئة و التعمير دوراً بارزاً في تنظيم نشاطات الترقية العقارية لا يمكن الاستغناء عنها ، فهي الأسس و القواعد لتنفيذ مشاريعها و تحديد مراحلها بما يتناسب مع مقتضيات الزمان و المكان للوصول لأحسن أداء في التعمير.¹

2- الاستفادة من تحفيظات جبائية

تعفى من الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الاجتماعية و الترقية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الاجمالي والضريبة على أرباح الشركات.² بحيث يستفيد المركبي سواء كان شخص طبيعي أو معنوي من إعفاءات جبائية.³

- تتميز سياسة التحفيز الجنائي بعدة خصائص ، فهي عبارة عن عملية تكتسي الطابع الاختياري فالمستمرين لهم حرية الاختيار بين الخضوع أو عدم الخضوع ، كما أنه إجراء هادف و له مقاييس معينة تهدف من خلاله الحكومة إلى توجيه الاستثمارات نحو قطاعات و مناطق مدروسة مسبقاً .

- يمكن تعداد هذه الخصائص في النقاط التالية :

- إجراء اختياري.

- إجراء هادف.

- إجراء له مقاييس .

- إحداث سلوك معين.

¹ - كريم حرز الله، دور قواعد التهيئة و التعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 12 ، 2017، ص 462-479.

² - المادة 03 من القانون 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ، ج ر ، العدد 89.

³ - محمد سلمي ، المرجع السابق ، ص 33.

3- الحق في الحصول على المبلغ المالي:

تقتضي العلاقة التعاقدية بين المرقي العقاري و المستفيد وجود التزامات متقابلة ، فالمرقي العقاري يقوم بعملية البناء بغرض البيع ، و يقوم المستفيد مقابل ذلك بدفع مبلغ مالي حسب النسب المحددة في القانون و دفتر الشروط ففي عقد حفظ الحق ، يلتزم صاحب الحق بدفع تسبيق مالي لا نقدي لا يتجاوز 20 من السعر التقديري حسب ما اتفق عليه من الطرفين و هذا طبقاً لأحكام المادة 27 و 52 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، على أن يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها المادة 56 من هذا القانون¹ .

4- الحق في فسخ العقد:

تنص المادة 119 من القانون المدني على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال كذلك" و يقصد بفسخ العقد ، حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه ، و عليه يحق للمرقي العقاري طلب فسخ العقد نظراً لإخلال صاحب حفظ الحق بالتزاماته و هذا طبقاً لأحكام المادة 32 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية هذا في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري و هذا في الحالات التالية :

الحالة الأولى: يكون بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر و من يتم الاتفاق على فسخ العقد دون الحاجة اللجوء إلى القضاء.

الحالة الثانية : تكون بطلب من صاحب حفظ الحق ، و في هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع.

¹ - المادة 27 و 52 من القانون 11-04.

الحالة الثالثة : تكون بطلب من المرقي العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته ، و ذلك بعد توجيه له اعدارين قضائيين من محضر قضائي ، مدة كل منهما شهر واحد و لم يرد عليهما¹ في العقود الملزمة للجانبين اذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له و ينفسخ العقد بحكم القانون.²

الفرع الثاني: التزامات المرقي العقاري:

- تنقسم التزامات المرقي العقاري إلى نوعين من الالتزام ، التزام سابق لمرحلة التعاقد ، و هو التزام أولي و جوهري قصد ممارسة مهنة المرقي العقاري و يعبر عنه بالجانب الإجرائي و الشكلي الواجب استيفائه من طرف المرقي العقاري كما يعبر عنه بالالتزام المهني ، أما الالتزام الآخر فهو مرتبط بمرحلة التعاقد في اطار عقود الترقية العقارية و ما بعدها ، و في هذا الصدد سنحاول إبراز هذان النوعان من الالتزام كما يأتي :

أولا : الالتزام السابق لمرحلة التعاقد:

- حسب المادة 25 من قانون رقم 04-11 لا تقوم عملية البيع لعقار إلا بواسطة المرقي العقاري حيث عددت المادة نوع العقار قد يكون مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء بحيث موضوع العقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و طبقا لأحكام هذا القانون، و يكون العقد ملزما للطرفين ، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا.³

يلتزم المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ، و يسمى هذا العقد بحفظ الحق لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسييق يدفعه هذا الأخير، و يودع في حساب مفتوح لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون .

(ضرورة الحصول على رخصة التجزئة و رخصة المطابقة و رخصة البناء.)

¹ - المادة 32 من نفس القانون.

² - المادة 121 (معدلة) من القانون المدني السابق الذكر.

³ - المادة 55 من نفس القانون.

" يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه ، أصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري ، عند الاقتضاء ، و مرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات ، و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء¹ .

1 : رخصة البناء:

- تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانباز جدار صلب للتدعيم أو التسييح .

- تخضّر رخصة البناء و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم.²

2: رخصة التجزئة:

- تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.³

3: رخصة المطابقة:

بالرجوع إلى المادة 39 من القانون 04-11 فإنها تنص " في حالة عقد البيع على التصاميم ، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من البناية من طرف المقتني الا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر و القانون المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، و عليه اشترط المشرع استخراج شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة البناء لرخصة البناء و قواعد البناء و التعمير بما يسمح باستغلال البناء قبل حيازة البناية .

أ : الخضوع لأخلاقيات المهنة :

- في مجال الترقية العقارية ، يقع على المرقي العقاري التزامات مهنية تدخل في اطار أخلاقيات المهنة نظمها قانون رقم 04-11 الصادر في 2011/02/17 ، و قد ترتب عليها مسؤولية مهنية ، إذ يتحمل المرقي العقاري مسؤوليته المهنية في حالة إخلال بواجباته المهنية المنصوص عليها قانونا باعتبارها مهنة منظمة ،

¹ - المادة 30 من قانون 04-11.

² - المادة 52 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

³ - المادة 57 من نفس القانون.

لذا وجب التطرق إلى هذا النوع من المسؤولية بهدف معرفة فعالية النظام التأديبي وفق القواعد التنظيمية لمهنة المرقي العقاري من خلال العقوبات التأديبية المفروضة قانونا و كذا تمييزها عن بقية المسؤوليات المترتبة عليه و المقررة قانونا من خلال تبيان مدى تداخلها و استقلاليتها عن المسؤولية العقيدية و الجزائية في نفس الوقت.¹ و هكذا استلزم على المرقي احترام أخلاقيات المهنة و مراعاة القوانين و الأنظمة و هذا حسب ما جاءت به المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012.

ب : الانتساب إلى صندوق الضمان :

- تنص المادة 55 من قانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية أنه يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان"

- توكل لصندوق الضمان مهمة سهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم به المرقيون العقاريون عند الاكتتاب.²

كما يمكن أن يكلف صندوق الضمان أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في اطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون. و يترتب على هذه الأنشطة موضوع دفتر الشروط ، تعويضات مالية تمنحها الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة لصندوق الضمان.

- ج : الاستعانة بخدمات مقاول :

بعد الحصول على رخصة البناء ، يشرع المرقي العقاري في عملية البناء ، و عملا بنص المادة 16 من القانون رقم 04-11 ، فالمرقي العقاري الذي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو هو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ، و تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة ، و بالتالي لا يمكن للمرقي العقاري إنجاز البناءات بنفسه ، بل هو ملزم

¹ - بوداود نشيدة ، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، المجلد 08 ، العدد 02 ، سنة 2021 ، ص 585-600.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 7 شعبان 1435 الموافق 5 يونيو 2014 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 2 رجب 1418 الموافق 3 نوفمبر 1997.

بالجوء إلى مقاول ، و هذا ما استحدثه القانون رقم 04-11 إذ في ظل المرسوم 03-93 لم يلتزم المرقي العقاري بالجوء إلى مقاول لإجراء عملية البناء ، بل كان بإمكانه إنجاز البناءات بنفسه.¹

- و يخضع عقد المقاولة لأحكام القانون المدني و طبقا للمادة 549 من القانون المدني فان عقد المقاولة هو اتفاق بين المقاول و صاحب المشروع ، أين يقوم بانجاز مشاريع عقارية لفائدة هذا الأخير مقابل أجر يدفعه للمقاول.

ثانيا: التزامات المرقي العقاري أثناء مرحلة التعاقد و ما بعدها:

الالتزامات المفروضة بموجب عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق

- أولى المشرع لعقدي البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق أهمية بالغة ، بأن خصص لها الفصل الثالث من القانون 04-11 ، بحيث عرفنا عقد حفظ الحق أعلاه في المادة 27 منه أن هذا العقد يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يودع لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية و هذا مذكور في المادة 56 من هذا القانون.
- أما في ما يخص عقد البيع على التصاميم فقد عرف في المادة 28 من القانون 04-11 " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البناءات من طرف المرقي العقاري و لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. و في المقابل ، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز.
- إن القاسم المشترك بين هاذين العقدين ، يتمل في محل العقد و هو العقار الذي يتم انجازه مستقبلا ، كما يعتبر البيع على التصاميم أكثر شيوعا في ميدان النشاط الترقوي بالمقارنة مع عقد حفظ الحق ، حيث أثبتت الدراسة الميدانية عدم الاستعانة به من طرف المتعاملين العقاريين و الموثقين منذ صدور القانون الجديد للترقية العقارية سنة 2011 ، و هذا راجع لغياب النصوص التنظيمية الخاصة و التي لم تصدر إلا مؤخرا في نهاية سنة 2013. و تتميز هذه العقود (عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق) بطابع خاص بسبب المسؤولية و الالتزامات الملقة على عاتق الأطراف المتعاقدة .

¹ - لعور ريم رفيعة ، أثار عقد مقاولة انجاز البناء المبرم من طرف المرقي العقاري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد2، ص 97-123.

1- الالتزام بالضمان :

- توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.¹

- يترتب في ذمة بائع العقار على التصاميم التزام بالضمان ، و طبقا للقواعد العامة يلتزم بضمان التعرض و الاستحقاق مثل باقي العقود البيع غير أن الالتزام بضمان العيوب الخفية لها أحكام خاصة تدخل ضمن الضمانات الخاصة ، فهو ملزم بتقديم الضمانات قبل تحرير العقد إلى ما بعد تسليم الملكية ، و بالنظر لخصوصية هذا العقد فرض المشرع أحكام صارمة و قواعد أمره فيما يخص الضمانات الخاصة ، حماية للمشتري من ضياع مدخراته المخصصة لدفع الثمن و من تعسف البائع ، لهذا قسمت إلى نوعين العامة و الخاصة.²

2- الالتزام بنقل الملكية و تسليمها في الآجال :

- يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا ، بحيث تنتقل الملكية في البيع جزافا إلى المشتري بنفس الطريق التي تنتقل بها ملكية الشيء المعين و يعتبر البيع جزافا و لو كان تعيين الثمن موقوفا على تحديد قدر الشيء المبيع. نصت المادة 367 من القانون المدني على أنه : " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لو لم يتسلمه تسليما ماديا مدام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

كما أن الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى وقت التسليم.³

3- الالتزام بضمان الإنهاء الكامل للأشغال :

- ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز يعد التزاما قانونيا موضوعه إصلاح كل خلل أشار عليه رب العمل طبقا للشروط المنصوص عليها قانونا ، و ذلك بهدف إعادة العمل مطابقا لحالة التي كان عليها أو كان ينبغي أن يكون عليها عند التسليم. و لقد استلهم المشرع الجزائري أحكام هذا الضمان من التشريع الفرنسي الذي كان سباقا في استحداث الضمان ، و في وضع نظام قانوني نحكم له ، غير أن تنظيم المشرع الجزائري

¹ - المادة 2/55 من القانون 04-11.

² - مسكر سهام ، نفس المرجع ، ص 316-317.

³ - المادة 167 من القانون المدني السابق الذكر.

لهذا الضمان يشوبه النقص و القصور لاسيما من حيث نطاق تطبيق هذا الضمان و شروط تحققه و كيفية أعماله.¹

- أكدت المادة 3/26 من قانون 04-11 على الالتزام الواقع على المرقي العقاري " غير أن الحيابة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، و لا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقي طيلة سنة واحدة.

4- الالتزام بضمان إدارة الأملاك المنجزة و سير عناصر تجهيزاتها :

- ضمان إدارة الأملاك المنجزة و سير عناصر تجهيزاتها ، هو ذلك الضمان الذي مفاده تحمل المرقي العقاري الخاص مسؤوليته القانونية في الالتزام بحسن تنظيم و تسيير الأدوات و الأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية وكذا تحمل نفقات و مصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيز البناية.²

- تنص المادة 62 من قانون 04-11:

" يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية."

¹ - سعاد بلمختار ، ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز في القانون الجزائري ، مجلة الدراسات و البحوث ، المجلد 01 ، العدد 01 ، 2016 ، ص 180-198.

² - حميدة نادية، المرجع السابق، ص 20-21.

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

- تعد المسؤولية المدنية أثرا من أثار الإخلال بالالتزامات ، قانونية كانت أم عقدية وهو مناط تفرقتها عن المسؤوليتين الجزائية و الأدبية ، هذه الأخيرة التي تقوم حالة تجاوز قاعدة أخلاقية ، لا جزاء فيها عدا تأنيب الضمير أو استهجان المجتمع. بعكس المسؤولية المدنية التي يكون الجزاء فيها ذو طابع مدني أو بعبارة أخرى تعرف بأنها التزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه ، هذا ما تناولناه في هذا المبحث حيث قسمناه إلى مطلبين المطلب الأول (المسؤولية العقدية و الضمان العشري) و المطلب الثاني تناول (الفرق بين المسؤولية المدنية و المسؤولية الجزائية).

المطلب الأول: المسؤولية العقدية و الضمان العشري

إذا لم ينفذ البناء التزاماته الناشئة عن العقد الذي يربطه بصاحب المشروع أو لم ينفذها حسب مقتضيات العقد يحاسبه صاحب المشروع على أساس المسؤولية العقدية ، و الضمان العشري أحد التزاماته.

الفرع الأول: ماهية المسؤولية العقدية

- تعد المسؤولية العقدية نوعا من نوعي المسؤولية المدنية مصدرها الإخلال بالالتزام العقدي و هذه الأخيرة تتحقق بعد نشوء عقد صحيح و لم ينفذ المتعاقدين التزامه العقدي تنفيذا تاما أو تأخر فيه بخطأ منه و لحق المتعاقد الأخر ضرر و بالتالي يسأل المتعاقد عن الضرر الحاصل بسبب خطئه.¹

أولا : تعريف المسؤولية العقدية :

- تنقسم المسؤولية العقدية لغة إلى تعريفين :

المسؤولية : هي تحمل الشخص لنتائج و عواقب التقصير الصادر عنه أو عمن يتولى رقابته و الإشراف عليه. العقدية : من العقد و يعني الجمع بين أطراف الشيء و ربطها ، و العقد هو توافق إدارتين على إحداث أثر قانوني سواء كان هذا الأثر هو إنشاء الالتزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه.²

أما من الناحية القانونية يمكن تعريفها على أنها الجزاء المترتب على الإخلال بالتزام إداري ، و بالتحديد هي المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزام عقدي ، تتغير أثارها بحسب الالتزامات المنصوص عليها في العقد (

¹ - المادة 176 من القانون المدني الجزائري.

² - سماحي فاطمة ، بن شريف أمنة ، المسؤولية العقدية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2021/2020 ، ص5.

القيام بعمل ، الامتناع عن عمل ، إعطاء شيء) و هي مرتبطة بآثار العقد ، ذلك أنه إن كانت المسؤولية التقصيرية سببا مباشرا في الالتزام فالمسؤولية العقدية هي أثر من آثاره.¹

- المسؤولية العقدية فهي جزاء الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد أو عدم تنفيذها أو تأخر فيها ، وهذه المسؤولية لا تقوم إلا عند استحالة التنفيذ العيني ، و لم يكن من الممكن إجبار المدين على الوفاء بالتزاماته المتولدة عن العقد عينا فيكون المدين².

ثانيا : أركان المسؤولية العقدية

لا تقوم المسؤولية العقدية إلا إذا توافر الخطأ في جانب المدين ، و أن ينجم عنه ضرر يصيب الدائن و على هذا تكون أركان المسؤولية العقدية ثلاث و هي : الخطأ العقدي ، الضرر ، و العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.

أ/ الخطأ العقدي:

إن القانون المدني الجزائري يجبر المتعاقد على تنفيذ التزامه التعاقدية و من نصوص قانونية التي تقيد هذا المعنى متعددة و كثيرة منها:

المادة 106 : العقد شريعة المتعاقدين ، فلا يجوز نقضه ، و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، أو للأسباب التي يقررها القانون.

- يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه و بحسن نية. و لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب ، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون ، و العرف ، و العدالة ، بحسب طبيعة الالتزام. غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة ما لم يكن في الوسع توقعها و ترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدية ، و إن لم يصبح مستحيلا ، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف و بعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ، و يقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.³ و المادة 164 و التي تجبر المدين بعد اعداره على حسب المادتين 180-181 على تنفيذ التزاماته عينيا متى كان ذلك ممكنا ، و على ذلك إن لم يقم المدين بتنفيذ التزاماته العقدية .

¹ - ريمان حسينة ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 31-01-2015 ، ص 15.

² - د/ العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، بدون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999م ، ص 264-266.

³ - المادة 107 من القانون المدني الجزائري.

- يقصد بالخطأ العقدي عدم قيام المدين بتنفيذ التزامه التعاقدية أو التأخر في تنفيذه ، ويستوي في ذلك أن لا يكون عدم التنفيذ أو التأخر فيه ، عن عمد أو إهمال المدين ، بل إن الخطأ يتحقق حتى لو كان بسبب أجنبي ، غير أنه في هذه الحالة تنقطع علاقته السببية و بالتالي لا تقوم المسؤولية¹.

ب/ الضرر :

- لا يكفي الإخلال بالالتزام وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري ، فلا بد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لأن انتفاء الضرر يؤدي إلى انتفاء المسؤولية العقدية ، و يقع عبء إثبات الضرر على عاتق المقتني أو المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب إلى المرقي العقاري قد تسبب فيه هذا الأخرير و على من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة طرق الإثبات كالقرائن و البيئة ، فلا يكفي لمسائلة المرقي العقاري ، وإنما يتعين وقوع ضرر جراء هذا الإخلال ، فإخلال المرقي العقاري بالتزامه في انجاز البناية أو عدم مطابقتها أو عدم تسليم في البناء المتفق عليه يؤدي حتما إلى أضرار مالية تصيب المضرور ، فيلتزم هذا الأخرير بالتعويض عنها².

- الضرر هو الأذى الذي يلحق شخص في حق من حقوقه أو مصلحة مشروعة له³ سواء كان ذلك الحق أو تلك المصلحة ذات قيمة مالية أو أدبية⁴ ، و الضرر روح المسؤولية المدنية و علتها التي تدور معها وجودا و عدما فلا مسؤولية مدنية دون ضرر مهما بلغت جسامة الخطأ ، و التعويض عن الضرر وفقا للمادة 176 ق، م، ج يكون عن عدم تنفيذ الالتزام و قد يكون التأخر في تنفيذه .

ج/ العلاقة بين الخطأ العقدي و الضرر

- تعتبر هذه العلاقة هي الركن الثالث في المسؤولية العقدية ، فلا يكفي أن يقع خطأ من المدين هو أن يلحق ضرر بالدائن حتى تقوم المسؤولية العقدية⁵ بل لا بد أن يكون هذا الخطأ هو السبب في الضرر و هذا ما يعبر عنه بالعلاقة السببية بين الخطأ و الضرر⁶.

¹ - سماحي فاطمة ، بن شريف أمنة ، نفس المرجع السابق ، ص 13.

² - رحامي آمال نظرة ، بن زينب نبيلة ، المسؤولية القانونية للمرقي العقاري عن أعمال البناء ، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2021-2022 ، ص 13.

³ - حسن علي الذنون ، محمد سعد الرحو ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن 2002 ، ص 208.

⁴ - العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 284.

⁵ - العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 290.

⁶ - سماحي فاطمة ، المرجع السابق ، ص 25.

- العلاقة السببية هي تلك الصلة التي تربط الضرر بالخطأ فتجعل الضرر نتيجة للخطأ فإذا انعدمت هذه الرابطة انتقت المسؤولية لانعدام ركن من أركانها و من الأمثلة على ذلك : أن يهمل المحامي في رفع الاستئناف حتى ينتهي ميعاده ، ثم يتبين أن الدعوى غير قابلة للاستئناف ففي هذه الحالة لا مسؤولية على المحامي و العلاقة السببية هنا هي مفترضة افتراض بسيطاً قابلاً للإثبات العكس.
- يقع على الدائن عبء إثبات العلاقة السببية بين عدم تنفيذ الالتزام (أو الخطأ العقدي) و الضرر الذي لحقه ، أما العلاقة السببية بين عدم تنفيذ الالتزام و سلوك المدين ، فهي مفترضة في نظر المشرع الذي يفترض أن الخطأ راجع الى الضرر ، و على المدين إذا كان يدعي عكس ذلك أن يقوم بنفي السببية بين عدم التنفيذ و سلوكه .
- لا يستطيع المدين أن يدفع المسؤولية عنه إلا بقطع العلاقة السببية بين عدم تنفيذ الالتزام و سلوكه ، وذلك بإثبات السبب الأجنبي و يقصد به كل أمر غير منسوب إلى المدين أدى إلى حدوث الضرر الذي لحق الدائن و السبب الأجنبي الذي جعل التنفيذ مستحيلاً قد يكون قوة قاهرة أو حادث مفاجئ أو يكون فعل الدائن أو يكون فعل الغير.¹

الفرع الثاني : الضمان العشري

- لا بد لقيام المسؤولية العشرية من إثبات موجباتها في المدة المحددة لقيامها ، و في ما يلي بيان نظام إثبات المسؤولية العشرية ، ثم بيان أحكام مدة الضمان .
- خروجاً عن الأحكام العامة في المسؤولية العقدية المبينة على الخطأ الواجب الإثبات من طرف رب العمل ، يكفي لقيام المسؤولية العشرية تحقيق الضرر محل الضمان، كما أنها لا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي.
- أساس الإثبات في المسؤولية العشرية هو القرينة المفترضة القائمة على نظرية المخاطر أي أنه مبني على الخطأ المفترض لا على نظرية الخطأ ، و مراد هذا النظام هو طبيعة المشاريع العقارية ، ذلك أن تعدد المتدخلين في مرحلة البناء يصعب من عملية تحديد المسؤول المباشر عن الضرر الحاصل . و على

¹ - العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 291.

اعتبار طبيعة الالتزامات في مجال البناء المتمثلة في تحقيق نتيجة مفادها قيام البناء و بقائه قائما لمدة عشر سنوات على الأقل بعد تسلمه¹ ، يجعل من ضمان العقار المبني واجبا في خلال هذه المدة على الأقل.

أولا : مفهوم الضمان العشري :

- لقد اهتم المشرع الجزائري بضمّان العشري ، و قام بوضع قواعد خاصة لتنظيمه .

1- تعريف الضمان العشري :

- الضمان العشري هو " التزام قانوني يقع على عاتق المهندس المعماري و المقاول في القانون المدني و المهندسين الممارسين و المقاولين و كل ما يربطهم برب العمل عقد مقاوله يضمن خلاله هؤلاء ما يحدث من تدمر المبنى سواء كلياً أو جزئياً خلال مدة تدوم عشر سنوات " .² لم تعرف المادة 554 من القانون المدني الجزائري من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 و يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

- الضمان العشري بل اكتفت بذكر أشخاصه ، و مدته فقط فتسميته الضمان العشري تعتبر وليدة الاجتهاد الفقهي " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال عشرة سنوات من تدمر كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة ، و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تدهيد متانة البناء و سلامته " .

ثانيا : مدة الضمان :

- هي المدة المعطاة للمتقي الملك لاختبار صلابة البناية و سلامتها من العيوب التي قد تؤدي الى زوالها كلياً أو جزئياً ، التي حددها كلا من القانونين المدني و القانون 04-11 بعشر سنوات ، يبدأ سريانها من تاريخ التسليم النهائي للبناية ، غير أنه قبل بيان الطبيعة القانونية لمدة الضمان و مدى تعلقها بالنظام ، و بيان كيفية حسابها بحسب أشكال التسليم المتوقعة .

لم يحدد القانون 04-11 مبدأ حساب المسؤولية العشرية ، في حين حددته المادة 554 ق.م.ج بالتسليم النهائي للبناء.³

¹ - ريمان حسينة ، المرجع السابق ، ص 219.

² - مكواط الجلالي ، الضمان العشري في الصفقات العمومية ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، دار البيضاء ، 2010 ، ص 24.

³ - شعبان عياشي ، أشخاص الضمان العشري ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، المجلد 37 ، العدد 2 ، سنة 2000 ، ص 84-103.

لا يثير الاستلام النهائي الهادئ ، إن صح القول ، إشكالا بالنسبة لبداية حساب مدة العشر سنوات المقررة للضمان ، بتسلم المقتني للعقار مقبولا و تجسيد الاستلام في محضر يتم أمام الموثق بالحيازة الفعلية للعقار ، التي لا تتم إلا بالحصول على شهادة المطابقة¹ أي أن بداية سريان المدة ، يكون من تاريخ توقيع محضر الاستلام من طرف المقتني.

ثالثا : أطراف الضمان العشري

يتمثل أطراف في أشخاص الضمان العشري في كل من الأشخاص المسؤولون بالضمان العشري على حساب الحصر هم المهندسون المعماريون و المقاولون ، أما المراقبين الفنيين و المراقبين العقاريين فقد حددوا بموجب قوانين خاصة.

تسعى غالبية التشريعات المقارنة الى ضبط الإطار القانوني المحدد للمسؤولية القانونية لكل متدخل في عملية البناء و التشييد ، على غرار المشرع الجزائري الذي ألقى بهذه المسؤولية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين ، و المتدخلين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء ، أو جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس² .

1- الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري :

قد حملت المسؤولية أو الضمان العشري عن تخدم أو تعيب المباني و المنشآت الثابتة للمهندس المعماري و مقاول البناء.

أ- الأشخاص المسؤولون تطبيقا لأحكام القانون المدني:

- طبقا للمادة 544 منه فان الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري هم المهندس المعماري و المقاول³.

1- المهندس المعماري :

2- يعرف المهندس بأنه ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار يؤهل لأن بضع التصميمات و الخرائط و الرسومات و النماذج ، ويقدر الأبعاد و القياسات المختلفة للمنشآت و الأبنية المراد إقامتها و يشرف على تنفيذها فيشمل كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء و متابعتها.

¹ البند المتعلق بكيفيات الحيازة في نموذج عقد البيع على التصميم الملاحق بالمرسوم 13-431 .

² رحمانى آمال نظرة ، بن زينب نبيلة ، المرجع السابق ، ص15.

³ كمال بوجمار، الضمان العشري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الأعمال ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي ،

2013-2014 ، ص10.

أو ذلك الشخص الذي يعهد إليه وضع التصاميم و النماذج الخاصة بالمشروع المكلف إنجازه ، و الذي قد يتعهد إليه ادارة العمل و الإشراف على تنفيذه و مراجعة حسابات المقاول و التصديق عليها ، بحيث يعتبر المهندس المعماري من بين أهم المتدخلين في مجال البناء ، نظرا لدوره الفعال ويكون تدخله عبر مختلف المراحل التي تمر بها عملية البناء بدأ من دراسة المشروع الى تسليمه و لضمان سلامة و متانة ما يقوم المهندس بتشييده من مباني و منشآت رتب المشرع الجزائري جملة من الالتزامات التي ينجم على مخالفتها تحقق مسؤولية المهندس، تتمثل هذه الالتزامات في التزامات ذات طابع تقني و فني و المتمثلة في إعداد المهندس لدراسة المشروع والتصاميم و المقاسات ، ذات طابع استشاري و إداري سواء من حيث إشراف و مراقبة تنفيذ المشروع ، وتقديم النصح و الإرشاد لرب العمل ، يضاف لهذه الالتزامات التزام المهندس المعماري بالتأمين من مسؤوليته المدنية المهنية و العشرية.¹

نصت المادة 555 من القانون المدني الجزائري : " إذا ما اقتصر عمل المهندس المعماري على وضع التصاميم دون أن يكلف بالإشراف على التنفيذ كان مسؤولا في حدود العيوب التي تجد مصدرها في التصميم"

2 - المقاول:

يعرف المقاول بأنه المفروض عليه تنفيذ محتوى عقد المقاولة و ذلك وفقا للتصميمات و النماذج و الرسوم الموضوعية من قبل المهندس المعماري أو رب العمل بما يتضمنه هذا التنفيذ من إدارة تقتضيها أعماله و حراسة المواد و الأدوات المسلمة له للقيام بهذا التنفيذ و من تنبيه و إرشاد لرب العمل أو المهندس المعماري الى الأخطار التي يكشفها ، هو الشخص الذي وكل إليه عملية تنفيذ البناء أو المشروع وفقا لما قام المهندس المعماري بتصميمه ، و تحت إشرافه.²

ان التزام المقاول في هذا الإطار هو التزام لتحقيق نتيجة ، لذلك لا يكفي القول بأنه قام بتنفيذ العمل المطلوب منه بل عليه أن يثبت هذا التنفيذ طبقا لما هو منصوص عليه في العقد ، و ما هو متفق عليه في قواعد البناء المتبعة ، و غير مخالف لما تنص عليه القوانين المعمول بها في مجال البناء.

¹ - بطوش كهينة ، التزامات المهندس المعماري في مجال البناء ، 15-09-2018 ، ص 686-700.

² - جمال و علي ، المسؤولية المدنية للمهندس و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، ص 7.

ب- الأشخاص المسؤولون عن الضمان العشري وفقا لنصوص خاصة :

لجأ المشرع الى مد نطاق تطبيق قواعد المسؤولية العشرية ، نتيجة تزايد الأشخاص المتدخلين في عملية البناء و ذلك وفقا لنصوص خاصة لتشمل كل من المراقبون الفنيون و المراقبون العقاريون.

1- المراقب الفني:

- بحسب نص المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 ، يتعلق بالتأمينات معدل و متمم أن : يجب على المهندسين المعماريين و المقاولين و كذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني ، الى أن يبدأ سريان العقد من الاستلام النهائي للمشروع.

المراقبة الفنية وجوبية في كل الأحوال التي يقتضي القانون فيها تأمين مسؤولية المتدخلين في البناء و لا يباشر هذه المراقبة إلا المراقبون الفنيون المصادق عليهم من طرف السلطة الإدارية المختصة ، تضبط مهام المراقبين الفنيين و شروط و صيغ المصادقة عليهم بمقتضى أمر .

تشمل مهمة المراقب الفني خاصة المساهمة ف الوقاية من مختلف المخاطر الفنية التي يمكن اعتراضها خلال انجاز المنشأة ، يتدخل هذا الأخير ليدي لصاحب المنشأة و للمؤمن و للمتدخلين برأيه حول المسائل ذات الصبغة الفنية و خاصة منها المتعلقة بمتانة المنشأة و سلامة الأشخاص.¹

2- المتعامل في الترقية العقارية :

- بالرجوع الى قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و تفحص المواد التي تناولت الضمان العشري نجدها قد احتوت العديد من التناقضات ، بالنظر إلى المادة 46 من هذا القانون نجدها تنص بخصوص المسؤولية العشرية : " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد ، في حالة زوال كل للبنية أو جزء منها جراء عيوب في البناء ، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية المساس". و الملاحظ أن هذه المادة أنها أخرجت المرقي العقاري من قائمة الأشخاص المسؤولون بموجب أحكام الضمان العشري ، لكن بالرجوع الى المادة 26 فقرة 3 من القانون ذاته نجده يقضي بما يلي : " غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض اليها المرقي العقاري...".

¹ - قانون عدد 9 لسنة 1994 مؤرخ في 31 جانفي 1994 يتعلق بالمسؤولية و المراقبة الفنية في ميدان البناء ، الباب الثاني في المراقبة الفنية الفصل 6 و 7 .

و بناء عليه فان نصوص القانون رقم 11-04 ، اكتنفها نوع من الغموض ، و ظل ذلك مطروح الى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-85 بتاريخ 20 فيفري 2012 ، و المتضمن دفتر الشروط النموذجي ، الذي يحدد التزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري .

يتعين على المرقي العقاري الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة . يتحمل المرقي العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات و المقاولين و الشركاء و المقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما ذلك رداءة الأرض¹ .

ثانيا : الأشخاص المستفيدون من الضمان العشري :

لم يحدد المشرع الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري ، إلا أنه من السهل القيام بذلك طالما ، تحدد الملزمون بهذا الضمان .

أ- رب العمل :

أو صاحب المشروع بصفته مرقيا عقاريا و طرفا رئيسيا في عقد المقاولة ، عملا بنص المادة 178-02 من قانون التأمينات بقولها : " و يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع ... " لكن ما يلاحظ من أنه بالرغم من أن المقاول الأصلي يعد رب العمل في عقد المقاولة الفرعية ، لكنه لا يستفيد من الضمان .

يعد رب العمل المستفيد الأول من أحكام المسؤولية العشرية لأنه هو الذي يصاب عادة بالضرر ، و من جراء تهم البناء أو من جراء ظهور عيب في المنشآت يهدد سلامتها أو متانتها ، فيرجع بالضمان على المهندس المعماري أو على المقاول أو عليهما متضامنين² .

عقد العمل هو عقد يلتزم العامل بمقتضاه بالعمل تحت إدارة و إشراف رب العمل . من أهم خصائص عقد العمل أنه عقد رضائي ، ملزم للجانبين و عقد معاوضة كما أنه من عقود المدة ، منح عقد العمل العامل حقوقا كما يفرض عليه التزامات ، و في حال الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتقه فقد أقر القانون العديد من الآثار القانونية التي تسمح للطرف الثاني في العقد و هو رب العمل من ضمان مصالحه .

¹ - المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فبراير 2012 ، ج ر ، العدد 11.

² - لطماني ويسام ، فتحي مزيان ، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، ص 59.

قد ورد تعريف صاحب المشروع في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بمهنة المهندس المعماري بأنه : " كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكةا أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم و التشريع المعمول به " ¹.

ب - الخلف الخاص (المقتني) :

و هو كل من انتسب قانون ملكية المشروع العقاري بعد انجازه أو تحصل عليه بصفتة مستفيدا أو شاغلا شرعيا له ، بموجب التشريعات المعمول بها ، و لقد نص المشرع الجزائري صراحة في الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات بموجب المادة 178-02 بقولها : و يستفيد من الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتالين الى غاية انقضاء اجل الضمان.

و بقي الأمر على ما هو عليه دون وجود نظير لهذا النص في التشريعات العقارية ، الى أن تدخل المشرع العقاري بمقتضى القانون 11-04 في المادة 49 منه بموجب فقرتها الثالثة فائلة : " و يستفيد من الضمانات المالكون المتوالون على البناية " ².

المطلب الثاني: الفرق بين المسؤولية المدنية و الجزائية للمرقي العقاري :

ما لا شك فيه أن التمييز بين نوعي المسؤولية المدنية و المسؤولية الجنائية كان له الأثر الكبير في الكشف عن الأساس المشترك بين الجرائم التي يترتب عليها التعويض المادي ، و هو تعويض بسبب الإهمال أو التقصير من الشخص المرتكب للجريمة ، و من أجل ذلك ظهرت فكرة الخطأ الذي يعد أساس المسؤولية المدنية عن الفعل الضار ، و عليه فان الأضرار التي تلحق بالغير هي مسؤولية قانونية و هي ترتب أثر محدد هو التعويض الذي يكفل تنفيذه ما يعرف قانونا بالجزاء القانوني لذا تختلف المسؤولية المدنية عن المسؤولية الجزائية في الكثير من الأمور أهمها :

الفرع الأول : من حيث مجال المسؤولية المدنية و الجزائية :

يدور مجال المسؤولية المدنية حول الأضرار التي تلحق الفرد في ذمته المالية نتيجة إخلال الغير بالتزاماته عقدية كانت أو قانونية . فهي ضيقة النطاق ، محدودة النتائج ³ في حين يدور مجال المسؤولية الجزائية حول الضرر اللاحق بالمجتمع ، و إن كان ذلك الضرر غير مباشر ، لأنه يصيب فردا يطلق عليه مصطلح الضحية

¹ - المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، العدد 32 .

² - رحمانى أمال نظرة ، بن زينب نبيلة ، المرجع السابق ، ص 22-23.

³ - حواثرة سامية ، أساس المسؤولية المدنية المهنية ، مجلة بحوث في القانون و التنمية ، المجلد 01 ، العدد 01 ، سنة 2021 ، ص 40 .

المساس به في جسمه أو ماله أو شرفه يعد مساسا بالمجتمع كله نظرا لطبيعة القواعد التي تحكم المسؤولية الجزائية.

دائرة المسؤولية المدنية أوسع من دائرة المسؤولية الجزائية لأن هذه الأخيرة مقصورة على حالات الإخلال بأوامر أو نواهي منصوص عليها صراحة في القوانين الجزائية بينما المسؤولية المدنية يكفي في قيامها الإخلال بواجب قانوني و بما أن الواجبات القانونية لا حصر لها فان دائرة المسؤولية المدنية تكون لا حد لها.

الفرع الثاني : من حيث أساس المسؤولية المدنية و الجزائية :

المسؤولية الجزائية هي مخالفة لواجب قانوني تحميه قوانين العقوبات بنصوص خاصة ، أما في المسؤولية المدنية فهو إخلال بأي واجب قانوني و لو لم يكن مما تكفله قوانين العقوبات ، لا تخضع المسؤولية المدنية لمبدأ الشرعية¹ كون الأخطاء المدنية غير محصورة في مجموعة من النصوص متجددة بحسب المكان و الزمان ، أما بالنسبة للمسؤولية الجزائية فخاضعة لمبدأ الشرعية ، فهي تخضع لمبدأ لا عقوبة و لا جريمة إلا بنص قانوني² . و يترتب على اختلاف أساس المسؤوليتين عدة نتائج من بينهما :

- 1- أن العقوبة عن الجريمة الجنائية تتناسب مع جسامة خطأ المتهم (حين أن التعويض عن الفعل الضار ، في المسؤولية المدنية لا علاقة له بجسامة خطأ المسؤول .)
- 3- في المسؤولية المدنية الجزاء هو : التعويض .
- 4- في المسؤولية الجزائية الجزاء هو : العقوبة .

الفرع الثالث : من حيث الجزاء في المسؤوليتين المدنية و الجزائية :

يعالج الضرر في المسؤولية المدنية بحسب نوعه ، إما بالتعويض المالي و إما بالتنفيذ العيني ، فالهدف من إعمالها هو جبر الضرر اللاحق بسبب الإخلال القانوني أو التعاقدية. و بالتالي يقع الجزاء فيها على الذمة المالية للمخل لا على شخصه .

أما في المسؤولية الجزائية ، فالجزاء شخصي مالي ، قد يصيب المتعدي في شخصه و جسده و حريته ، بالحبس أو السجن حسب نوع الجرم المرتكب ، كما يقع عليهما معا ، ذلك أن الهدف من توقيع الجزاء هو عقاب الفاعل على إتيانه للفعل المجرم ، و ردع الغير لعدم الوقوع في نفس المخالفة للقواعد الآمرة للتقنين

¹ - علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص 7 و ما بعدها.

² - زواش ربيعة ، المسؤولية الجزائية ، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون العقوبات و العلوم الجنائية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، 2016-2017 ، ص 15.

الجزائي ، ثم الاقتصاص للمجتمع من مرتكبي الأفعال الجرمية ، لأنه و كما سبق بيانه أن الضرر فيها يقع على المجتمع برمته.¹

الفرع الرابع : من حيث أطراف المسؤولية المدنية و الجزائية :

يمكن القول بأن أطراف المسؤولية المدنية هما كل من المتضرر و المسؤول المخل بالالتزام القانوني أو العقدي ، و لا يمتد أثرها الى الغير إلا في حالات معينة ، في حين أن أطراف المسؤولية الجزائية هم كل من الضحية و هو المضرور من الجريمة الذي أهدرت مصالحه المحمية بنصوص قانونية² ، المتهم و النيابة العامة ممثله للحق العام - المجتمع.

و في الأخير يقودنا الاختلاف بين المسؤوليتين المدنية و الجزائية من خلال الجوانب أعلاه الى الاختلاف الحتمي في أحكامهما . أهم الفروقات كما يلي :

1- قيام المسؤولية الجزائية دون المدنية حالة عدم تحقق الضرر:

مثاله جريمة حمل السلاح بدون ترخيص ، فالشق الجزائي للفعل ثابت لأنه مجرم في حين أن الشق المدني غير محقق لأنه يقوم أساسا على تعرض الغير للضرر.

2- الاختصاص :

امتداد اختصاص المحاكم الجزائية الى النظر في الدعاوى المدنية المرتبطة بالدعوى الجزائية ، و هو ما يصطلح عليه المشرع بالدعوى التبعية.

3- التقادم :

تنص المادة 133: (معدلة) تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار . بينما تتقادم الدعوى الجزائية بحسب طبيعة الجرم بمضي 10 سنوات حسب المادة 7 و 8 و 9 على التوالي من قانون الإجراءات الجزائية التي تنص : " تتقادم الدعوى العمومية في مواد الجنائيات بانقضاء عشر سنوات كاملة تسري من يوم اقتراف الجريمة إذا لم يتخذ في تلك الفترة أي إجراء من إجراءات التحقيق أو المتابعة.

¹ - ريمان حسينة ، المرجع السابق ، ص 11.

² - فاطمة العربي ، رضا الضحية و أثره على المسؤولية الجنائية في جرائم الاستغلال الطبي بين القانون و الشريعة الإسلامية ، مجلة المعيار ، المجلد 26 ، العدد 64 ، سنة 2022 ، ص 502.

فإذا كانت قد اتخذت إجراءات في تلك الفترة فلا يسري التقادم إلا بعد عشر سنوات كاملة من تاريخ آخر إجراء و كذلك الشأن بالنسبة للأشخاص الذين لم يتناولهم أي إجراء من إجراءات التحقيق أو المتابعة ، بحيث تتقادم الدعوى العمومية في مواد الجرح بمرور ثلاث سنوات كاملة ، و يتبع في شأن التقادم الأحكام الموضحة في المادة 7. ¹

لا تنقضي الدعوى العمومية بالتقادم في الجنايات و الجرح الموصوفة بأفعال إرهابية و تخريبية و تلك المتعلقة بالجريمة المنظمة العابرة للحدود الوطنية أو الرشوة أو اختلاس الأموال العمومية ، لا تتقادم الدعوى المدنية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الجنايات و الجرح المنصوص عليها في المادة 3 من قانون الإجراءات الجزائية. أي تسري آجال التقادم في الدعوى العمومية المتعلقة بالجنايات و الجرح المرتكبة ضد الحدث ابتداء من بلوغه سن الرشد المدني . (المادة 4 من نفس القانون) و هذا ما يلزم أن يكون التقادم في مواد المخالفات بمضي سنتين كاملتين. ويتبع في شأنه الأحكام الموضحة في المادة 7. ²

4- الإثبات :

تخضع الدعوى المدنية لمبدأ الإثبات ، فالقاضي لا يحكم إلا بناء على الدليل ³ فله الحق في طلب تكملته بمختلف الطرق المقررة للإثبات، كما قد يتقيد بوسيلة واحدة بحسب طبيعة الموضوع ، في حين تخضع الدعوى الجزائية لمبدأ الإقناع الشخصي للقاضي ⁴ ، الذي له سلطة واسعة في التقدير في القضايا الجزائية ، و المحدودة نوعا ما في غيرها من جرح و مخالفات ، لكن ليست بدرجة التقييد في المسائل المدنية.

5- قاعدة الجزائي يوقف المدني :

كأصل عام ، النظر في الدعوى العمومية يوقف النظر في الدعوى المدنية المرتبطة بها و الأطروحة أمام الجهة المدنية أيا كانت ، ذلك أن للحكم بالبراءة أو الإدانة الأثر المباشر في الحكم المدني. و أوضح مثال على ذلك : رفع دعوى تطليق أو طلاق على أساس ارتكاب جريمة الزنا .

6- التنازل :

الأصل العام ، هو جواز التنازل عن الدعوى المدنية نظرا لطبيعتها و أطرافها كونها تتعلق بالأفراد ، و تدور حوا الضرر في حين لا يجوز التنازل عن الدعوى الجزائية لارتباطها بالمجتمع و كونها تهدف الى الردع بالدرجة

¹ - المادة 08 من قانون الاجراءات الجزائية. (أضيفت بالقانون رقم 04-14 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004)

² - المادة 09 من نفس القانون .

³ - عمر بن سعيد ، ماهية الاثبات و محله في القانون و القضاء المدني الجزائري ، مجلة أفاق للعلوم ، المجلد 04 ، العدد 13 ، 2018 ، ص62.

⁴ - علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص10.

الأولى. غير أن نصوص القانون العقابي و الواقع وضعا استثناءات لذا الأصل العام أن " يعاقب بالحبس من عشر أيام على الأقل الى شهرين على الأكثر و بغرامة من 8.000 دج الى 16.000 دج ¹.
الأشخاص و شركاؤهم الذين يحدثون جروحا أو يعتدون بالضرب أو يرتكبون أعمال عنف أخرى ، أو التعدي دون أن ينشأ عن ذلك أي مرض أو عجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز خمسة عشر يوما و يشترط أن لا يكون هناك سبق إصرار أو ترصد أو حمل سلاح.

كل من تسبب بغير قصد في إحداث جروح أو إصابة أو مرض لا يترتب عليه عجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر و كان ذلك ناشئا عن رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة النظم.

7- قوة الشيء المقضي فيه :

يتقيد القاضي المدني عموما بما جاء في الحكم الجزائي من حيث البراءة أو الإدانة. غير أن هذا لا يعني أن لا يجتهد في إعطاء تكييف مدني للفعل المستحق للتعويض.. غير أن المتهم قد يحصل على البراءة بالنسبة لفعل الجروح الخطأ في حادث مرور ، و على أساس المادة 08 من الأمر 15/74 المعدل و المتمم بالزامية التأمين على السيارات و نظام التعويض عن حوادث المرور أن القاضي يمنح التعويض للمتضررين.²

¹ - المادة 442 معدلة بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 29 ذي القعدة 1427 الموافق 20 ديسمبر 2006 المعدد و المتمم للأمر رقم 66-

156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966 ، ج ر ، العدد 84.

² - تنص المادة 08 من الأمر 74-15 المؤرخ في 06 محرم 1394 الموافق 30 يناير 1974 المتعلق بالزامية التأمين على السيارات و بنظام التعويض عن الأفراد "كل حادث سير سبب أضرارا جسمانية ، يترتب عليه التعويض لكل ضحية أو ذوي حقوقها..... في المادة 13.

خلاصة الفصل الأول :

نستنتج من خلال هذا الفصل من دراستنا لأهم النصوص القانونية المرتبطة بالنظام القانوني لمهنة المرقي العقاري بالجزائر ابتداء من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وصولاً إلى القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و مراسيمه التنفيذية نجد أن المشرع قد أولى عناية جد هامة للنشاط العقاري لما له من أهمية استراتيجية في تطوير البني التحتية للاقتصاد الوطني ، فحين اكتسبنا أن المرقي العقاري قد يكون شخص طبيعي معنوي عام كالجماعات المحلية...و قد يكون شخص طبيعي أو معنوي خاص يخضع للقانون الخاص. و لكي يلتحق و يمارس هذه المهنة لابد أن يستنفذ الشروط القانونية التي تكون متزامنة مع بعضها البعض فين حين أضفنا أهمية الحقوق التي يتمتع بها هذا الأخير مع عدم نسيان التزاماته.

و في الأخير تناولنا ماهية المسؤولية العقدية من خلال تأصيلها بداية باعتبارها نوعاً من أنواع المسؤولية المدنية ، التي عرفناها وبيننا الفرق بينها و بين المسؤولية الجزائية. لننتقل إلى المسؤولية العقدية أين عرفناها و بيننا أركانها و شروطها.

الفصل الثاني

الجزاءات المترتبة على مخالفة
الترقية العقارية

الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الترقية العقارية

إن دراسة أي نوع كان من المسؤوليات لا يجب أن تخلو من جانب مهم ألا وهو جانب الالتزامات، ذلك أن البحث في وجود المسؤولية من عدمها ينطلق أساسا من وجود التزام يقع على عاتق الشخص المراد مساءلته كون انه قد خالف هذا الالتزام ، و بالنسبة للمرقي العقاري باعتباره الشخص الممارس لنشاط الترقية العقارية و النشاط الذي يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية ، ونظرا لأن القيام بهذا النشاط أصبح يتخذ شكلا مهنيا منظما وفقا للمرسوم التنفيذي 12-84 ، فان المرقي العقاري باعتباره القائم بهذا النشاط أصبح يمارس مهنة عقارية أضيفت إلى بقية المهن المعروفة في المجال العقاري على غرار مهنة الوكيل العقاري و المهندس المعماري، و ما هذا إلا إدراكا من المشرع بأهمية هذا النشاط و من ثمة ضرورة تأطيره و ضبط ممارسته.

و ضمن هذا السياق تدخل المشرع لتنظيم التزامات المرقي العقاري باعتباره جزء مهم من التنظيم القانوني لمسؤوليته ككل ، و هو لم يكتف في تنظيمه لهذه الالتزامات بالأحكام الواردة ضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في قانون 11-04 ، و إنما خصص له إطارا تنظيميا مستقلا أراد من خلاله أن يظهر بشكل صريح وواضح الطابع المهني لهذه الالتزامات و من ثمة الطابع المهني للمسؤولية المترتبة على عاتق المرقي العقاري في حال عدم احترامه لهذه الواجبات و المتمثل في المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري بحيث قسمنا هذا الفصل بعنوان الجزاءات المترتبة على مخالفة الترقية العقارية الى مبحثين المبحث الأول تناولنا دراسة الجزاءات المدنية و المبحث الثاني تناولنا دراسة الجزاءات الادارية و الجنائية للمرقي العقاري.

المبحث الأول: الجزاءات المدنية

وضع المشرع التزامات المرقى العقاري ضمن الاهتمامات الرئيسية و الأساسية في تنظيم المهنة ، و يظهر ذلك جليا من خلال وضع هذه الالتزامات ضمن مسائل النظام العام فقد وردت بصيغة الأمر، ولعل المسائل الجوهرية أقرها المشرع بما يضمن نزاهة الممارسة التجارية في مجال الترقية العقارية و يكرس حماية كاملة و فعالة للمقتنين ، و رتب على مخالفة بعض هذه الالتزامات عقوبات جزائية تطبق على المرقى العقاري تناولنا في المطلب الأول مسؤولية المرقى العقاري عن أخطائه الشخصية و في المطلب الثاني دعوى المسؤولية.

المطلب الأول : مسؤولية المرقى العقاري عن أخطائه الشخصية

تعتبر المسؤولية المدنية الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتق الشخص المكلف بأدائها و قد أخذت حيزا واسعا من الاهتمام على اعتبارها من مصادر الالتزام ، و قد قسمت إلى نوعين المسؤولية التقصيرية و العقدية.

الفرع الأول : شروط و حالات قيام المسؤولية العقدية

يمكن القول بأن نطاق المسؤولية العقدية هو المجال الذي تقوم فيه المسؤولية العقدية التي تم تعريفها بأنها جزاء الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد¹ ، أو بطريقة أخرى نعني به شروط المسؤولية العقدية كما يسميها البعض ، و هناك من الفقهاء من أدرج نطاق المسؤولية في شرطين أساسيين و هما : وجود عقد صحيح والإخلال بالتزام عقدي ، غير أن هناك من أضاف شرط ثالث هو : قيام المسؤولية العقدية في اطار عقدي أمثال الدكتور علي فيلاي :

1/ وجود عقد صحيح :

يكون العقد قائما بأركانها و شروط صحته ، بقاؤه و حدوث الإخلال به أثناء سريانه ، فلا تقوم المسؤولية العقدية أثناء مرحلة المفاوضات ، كما لا تقوم على العقد الباطل أو القابل للإبطال الذي تقرر إبطاله². كما حالة انعدام العقد كخدمات المجاملة و الإحسان، ولا يمكن قيام المسؤولية العقدية إلا بوجود عقد بين

¹ - سماحي فاطمة ، بن شريف أمينة ، المرجع السابق ، ص 06.

² - ريمان حسينة ، المرجع السابق ، ص 15.

الأطراف و أن يكون هذا العقد صحيحا ، فلا مجال لقيام المسؤولية العقدية إذا لم يعقد العقد بعد كأن يتضرر أحد الأطراف في مرحلة المفاوضات مثلا ، و لا تطبق كذلك إذا كان العقد منعما أصلا بين المسؤول والمضور ، كأن يقدم أحدهما خدمة للثاني من باب الإحسان أو المجاملة ، مثل ما هو الأمر في النقل المجاني¹.

و يرى الدكتور حسن علي الذنون و محمد سعيد الرحو أنه لا يمكن وضع قاعدة جامدة في كل حالات هذا النقل ، و إنما نستطيع تقديم معيار هو "البحث عن نية الطرفين" فإذا اتضح من الظروف و الملابسات أن نية الطرفين انصرفت الى خلق التزامات بينهما فلا شك أننا نكون هنا أمام عقد نقل و أن المسؤولية الناجمة عن الإخلال بهذا الالتزام هي مسؤولية عقدية. ولا مجال لهاته المسؤولية اذا كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال و تقرر إبطاله ، و ليس أمام المضور الا المسؤولية التقصيرية كما تستبعد المسؤولية العقدية في حالة الضرر الذي يصيب الأطراف بعد انقضاء الرابطة العقدية بسبب فسخها أو لأي سبب اخر الا أن هناك حالات يبقى فيها حتى بعد انتهاء العقد ، اذ يظل العامل ملزما بالحفاظ على أساس العمل بعد انتهاء العقد.

2/ الإخلال بالتزام عقدي :

أن ينشأ الضرر مباشرة عن عدم تنفيذ الالتزام المقرر في العقد أساسا من طرف المتعاقدين² . و نشير في هذا الموضوع الى أن المادة 107 من القانون المدني الجزائري تعدت في تنفيذ العقد الى ما هو من مستلزماته قانونا أو عرفا أو عدالة ، بحسب الالتزام ، فالبيع لا يتوقف عند تسليم المبيع ، بل يتعداه الى ضمان التعرض و الاستحقاق و العيوب الخفية . فللمضور إذن أن يدفع بالمسؤولية العقدية عند الإخلال بالالتزامات التي تضمنها العقد صراحة و كذلك التي تدخل في دائرة التعاقد لكونها من مستلزمات العقد في ضوء الأحكام القانونية و العرفية و كذا العدالة و طبيعة المعاملة³ مثلا : مسؤولية رب العمل عن ضمان سلامة العامل مسؤولية عقدية كون قوانين العمل تنص على هذا الضمان.

¹ - د/ علي فيلاي ، الالتزامات ، العمل المستحق للتعويض ، الجزء الثاني ، دون طبعة ، دار موفم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2002م ، ص18-19.

² - ريمان حسينة ، المرجع السابق ، ص 15.

³ - د/ علي فيلاي ، المرجع نفسه ، ص 19.

كذلك عقد التعليم في جانب تعليم التلميذ تلتزم المدرسة بضمان سلامته خاصة إذا كان التلميذ داخلي ، و مسؤوليتها في ذلك مسؤولية عقدية¹. بالإضافة إلى ذلك قيام المسؤولية في إطار العلاقة العقدية و معنى ذلك أن يكون المتعاقد المدني أو الغير إذا كان تابعا له هو المتسبب في عدم تنفيذ الالتزام هو الذي أحل بالالتزامات التي تحملها بموجب العقد من جهة ، و أن يكون المتضرر هو المتعاقد معه ، لذلك اذن لا مجال للمسؤولية العقدية الا اذا قامت في إطار العلاقة العقدية.

3/ قيام المسؤولية في إطار عقدي :

بالإضافة إلى الشرطين السابقين يضيف الدكتور علي فيلاي شريطا آخر ألا و قيام المسؤولية في إطار العلاقة العقدية و معنى ذلك أن يكون المتعاقد المدين أو الغير إذا كان تابعا له هو المتسبب في عدم تنفيذ الالتزام هو الذي أحل بالالتزامات التي تحملها بموجب² العقد من جهة ، و أن يكون المتضرر هو المتعاقد معه أي الدائن من جهة ثانية و يستند هذا الشرط الى مبدأ نسبية آثار العقد ، و مفادها أن آثار العقد تقتصر على طرفيه، فلا تكسب الغير حقا و لا تحمله واجبا و يجوز للمستفيد من الاشتراط لمصلحة الغير سواء أكان صريحا أو ضمنيا أن يطالب المتعهد بمسؤولية عقدية إذا امتنع أو تأخر عن تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها ، كما يستطيع المستفيد من الدعوى المباشرة أن يدفع هو كذلك بالمسؤولية العقدية مثلا : يتضمن عقد نقل الأشخاص اشترطا ضمنيا لفائدة بعض أقارب المسافر مما يمكنهم من المطالبة بالمسؤولية العقدية.

و إذا تخلف شرط من الشروط الثلاث ، فلا مجال لتطبيق المسؤولية العقدية بل تكوم العبرة بالمسؤولية التقصيرية و بعبارة أخرى تعتبر المسؤولية التقصيرية بمثابة الشريعة العامة التي يعتد بها ما لم تتوفر شروط المسؤولية الاستثنائية (العقدية) .

الفرع الثاني : شروط و حالات قيام المسؤولية التقصيرية

مما لاشك فيه أن الأفعال الشخصية في المسؤولية التقصيرية تصدر من المسؤول نفسه ، و هي المسؤولية التي تقوم على أساس الخطأ الواجب الاثبات ، هذا من جهة كما يصدر عن الأعمال الشخصية دعاوى وجزاءات مترتبة عنها من جهة أخرى ، و من جهة أخرى يمكن القول أن المسؤولية التقصيرية عرفت تطورا ملحوظا من

¹ - د/ حسن علي الذنون ، د/ محمد سعد الرحو ، المرجع السابق ، ص 258.

² - د/ علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص 20.

خلال نظريتين : حيث الأولى تستلزم وجود خطأ لقيام المسؤولية الواجب الاثبات و الذي أساسه هو نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري¹ ، أما الثانية تستلزم وجود الضرر لقيام المسؤولية التقصيرية عن العمل الشخصي و يقع على المضرور عبء اثبات الخطأ المرتكب من طرف المسؤول و اثباته .

سميت بالمسؤولية التقصيرية عن الأفعال الشخصية نتيجة لعمل شخصي يصدر من طرف المسؤول نفسه ، فهي تقوم على أساس الخطأ واجب الاثبات ، فالخطأ هنا غير مفترض ، بل يكلف المضرور بإثبات الضرر الذي أصابه و هي كقاعدة عامة في المسؤولية التقصيرية.

كما هي شروط المسؤولية العقدية ثلاثة كذلك هي شروط المسؤولية التقصيرية :

أولاً : الخطأ

يشترط المشرع الجزائري لقيام المسؤولية التقصيرية ، توفر عنصر التعدي الذي يكون في احلال بالتزام قانوني يكون خارجا عن التزاماته التعاقدية أو بقاعدة قانونية أو تعسف في استعمال الحق بمحض ارادته سواء كان عن قصد أو اهمال أو تقصير و يشترط عنصر الادراك عند الفاعل حتى يسأل ، و يصبح ملزم بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعه خطئه الشخصي ، لا يسأل المتسبب في الضرر الذي يحدثه بفعله أو امتناعه أو بإهمال منه أو عدم حيظته الا اذا كان مميزا².

ثانياً : الضرر

يعتبر الضرر شرط ضروري لقيام المسؤولية التقصيرية ، فلا يكفي وجود الخطأ لوحده لقيام المسؤولية بل يجب الاثبات أنه نتج عنه ضرر ، فاذا قام المضرور بهذا الاثبات افترضت مسؤولية المرقى العقاري ، و افترض أيضا أن الضرر يرجع سببه الى تقصير أو اهمال من طرف المرقى العقاري ، يشترط على المضرور اثبات الضرر الموجب للتعويض للرجوع على المرقى العقاري طبقا للقواعد العامة.

يعبر الضرر عن مصلحة المضرور عند رفع دعوى التعويض المناسب حسب الخسارة المادية و المعنوية التي تلحق بحق الضحية ، و يشمل التعويض في المسؤولية التقصيرية الضرر المباشر دون الضرر غير المباشر و هو ما يؤكد محتوى المادة 01/182 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه : "..... و يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاته من كسب ، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ، المنضمم القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.

² - المادة 125 من القانون المدني السابق الذكر.

للتأخر في الوفاء به و يعتبر الضرر نتيجة طبيعية اذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول .¹ فالمرشع الجزائري اعتمد على الضرر المباشر في تقدير التعويض ، و تجدر الاشارة الى أن التعويض في اطار المسؤولية التقصيرية يشمل الضرر المباشر المتوقع (يقصد بالضرر المتوقع ، الضرر الذي يكون في حسابان الأطراف عند التعاقد أي من الممكن توقع حصوله أثناء تنفيذ العقد ، و يستوي في ذلك أن يكون مقررا بقوة القانون أو مبني على الاتفاق)¹.

و من الأضرار المتوقعة مثلا توقع تأخر اجال التنفيذ ، يعد من الأسباب التي جعلت المرشع الجزائري يحدد نسبة مبلغ عقوبة التأخير ب 10 بالمائة منه و ذلك بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و اجالها و كفاءات دفعها².

التي جاء فيها : لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير ، تحت أي ظرف ، عشرة بالمائة من سعر البيع المتفق عليه . و نفس الشيء جاء به القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 320 منه ، فيما يخص نسبة الاقتران المقدر ب 15 بالمائة من التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق حالة مبادرته بفسخ العقد.

ثالثا : العلاقة السببية

يقصد بذلك كل فعل أيا يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير...³ ، و على المضور اثبات العلاقة السببية ليستحق التعويض ، الا أنه قد تتعدد الأسباب في حدوث الضرر ، لهذا أخذ كل من القانون و القضاء الجزائري بالسبب المنتج أو الفعال⁴.

بالرجوع الى محتوى المادة 126 من التقنين المدني الجزائري التي جاء فيها : " اذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر ، و تكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي الا اذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض . " ففي اطار نشاطات الترقية العقارية، يحتاج المرقي العقاري الى

¹ - العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، التصرف القانوني ، العقد و الارادة المنفردة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 ، ص 191.

² - مرسوم تنفيذي رقم 13-431 ، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و اجالها و كفاءات دفعها ، ج ر عدد 66 صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

³ - المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

⁴ - علي فيلاي ، نفس المرجع ، ص 18.

أشخاص آخرين يستند اليهم مهام انجاز المشروع كالمقاولين و المهندسين المعماريين وغيرهم و لا يمكن استبعاد تدخلهم في الجانب التقني و التنفيذ للمشاريع التي يقوم بها المرقي العقاري ، لذلك فان مسؤولية هذا الأخير مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه عما سببت أخطاؤهم من أضرار للغير ، و لا يمكن نفي مسؤوليتهم إلا بإثبات السبب الأجنبي (المادة 127 من التقنين المدني الجزائري) .

تجدر الإشارة هنا أن المشرع الجزائري ، لم ينظم العلاقة بين المرقي العقاري و المتدخلين في عملية الانجاز ، لهذا تطبق القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية و تحمل تبعية الهلاك و المسؤولية على الأشياء الموجودة مكان تنفيذ عملية الانجاز (أنظر المواد 176 إلى 187 من التقنين المدني الجزائري . و كذا المواد 551 الى 557 من نفس التقنين) ، فقد تقوم المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري عند عدم أخذ احتياطاته اللازمة في مكان تنفيذ أشغال البناء ، و يصيب الغير بأضرار مادية بسبب هذه الأشغال نتيجة سقوط جزء أو كل من البناء قبل التسليم النهائي و دخوله في مدة الضمان العشري المترتب على المسؤولية العقدية .

ان العلاقة السببية شرط ضروري في المسؤولية ، سواء كان أساسها الخطأ أو دون ذلك¹ ، فلا يكفي الخطأ و الضرر لقيام المسؤولية بل لابد أن يكون الخطأ هو السبب في وقوع الضرر ، لكن يصعب الأمر لما تعدد الأسباب و تنفاوت من حيث دورها في احداث الضرر . فعندما يقع الخطأ يترتب عليه ضرر فان البحث عن العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر سيصطدم بمجموعة متعددة من العوامل التي أدت لحدوث الضرر .

و يشترط القانون على من لحقه الضرر اثبات وجود هذه السببية بين الخطأ الذي صدر عن الشخص الأول و بين الضرر الذي لحق به ، حتى تتمكن من المطالبة بالتعويض ، فاذا لم ينشأ عن خطأ المسؤول ضرر فلا يعقل بأي حال من الأحوال ، أن يطالب المضرور بالتعويض عن ضرر يسببه الغير ، و المدعي عليه اذا أراد المسؤولية عنه يجب أن ينفي علاقة السببية و ذلك من خلال اثبات السبب الأجنبي الذي لا دخل له فيه.²

¹ - عزري الزين ، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الادارة في مجال العمران ، مجلة العلوم الانسانية ، ب م ، العدد 22 ، سنة 2004 ، ص 92 .

² - صبري سعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2004 ، ص 93 .

المطلب الثاني : دعوى المسؤولية

الأصل في أن دعوى أي مسؤولية كانت تقوم بناء على أطراف لها

الفرع الأول : سبب الدعوى و تقادمها

تقوم الدعوى على ثلاثة عناصر أساسية هي أشخاصها و موضوعها و السبب ، فالادعاء لا يقوم الا بين أشخاص فالدعوى انما هي طلب شخص حقه من اخر امام القضاء¹ فيكون أطرافها من يدعي لنفسه حقا و هو المدعي و الذي يوجه له الادعاء و المدعى عليه ، و اما موضوعها ما ينصب عليه طلب المدعي الحكم به في مواجهة الخصم ، و أخيرا لا بد من سبب يستند اليه الادعاء ، و ترمي فكرة السبب بالتعاون مع المحل الى تحديد الشيء المطلوب القضاء به من الناحية الموضوعية ، فهذا الشيء لا يتحدد فقط بتحديد ما يطلب المدعي من القضاء (أي المحل) ، و انما أيضا بتحديد سبب الدعوى ، فاذا اختلف السبب كنا بصدد دعويين لا دعوى واحدة ، و قد تعددت الاتجاهات بشأن تحديد السبب ، فالبعض يرى أن السبب هو الأساس القانوني الذي يستند اليه المدعي و الذي تبني عليه الدعوى ، و يتحدد من خاصية مجردة بصرف النظر عن الوقائع ولكن أرجح الآراء ، هو انه يجب النظر الى مجموعة الوقائع القانونية المجردة ، فالسبب الذي يحدد معالم دعوى معينة ليس النص القانوني المجرد و لكن العناصر و الظروف الواقعية أساس الدعوى و يترتب على ذلك أن المدعي اذا استند الى وقائع معينة كسبب لدعواه فان الدعوى تظل واحدة لوحدة السبب و لو غير المدعي تكييفه لهذه الوقائع أو غير القاعدة القانونية التي يستند اليها في دعواه ، لكنه جعل مضى المدة سببا في السقوط و ليس سببا للتقادم.²

¹ - المادة 2 من قانون المرافعات المدنية.

² - عبد الرحمن خلفه ، التقادم و أثره في انقضاء الدعوى العمومية في الجرائم الماسة بالشرف و الاعتبار ، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية ، المجلد 30 ، العدد 03 ، سنة 2016 ، ص 453.

أولا : أطراف الدعوى المدنية

أ / المدعي :

المدعي في دعوى المسؤولية هو الذي يقيم الدعوى¹ و المتضرر من الفعل الخاطئ الذي صدر عن المسؤول و الذي بخطئه تسبب له بضرر سواء أكان هذا الضرر قد أصابه مباشرة أو ارتد عليه من ضرر أصاب غيره ، و يشترط في المدعي أن يكون أهلا لمباشرة الدعوى طبقا لما تقضي به القواعد العامة في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري و ذلك بإثبات صفته و مصلحته و الأهلية ، فاذا انتفت مثلا أهلية التقاضي يجوز مباشرة هذا الحق عن طريق الولي أو الوصي أو القيم و يكون تمام الأهلية ببلوغ 19 سنة كاملة متمتعا بكامل قواه العقلية طبقا لنص المادة 40 ق.م.ج.²

و ان موضوع الدعوى التي يباشرها المضرور هي المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر وما فاته من كسب ، كما أن سبب الدعوى هو اخلال المسؤول بالتزامه المتمثل في عدم الاضرار بالغير اذ أن كل ضرر أصاب المضرور يكون سببا للمطالبة و الادعاء الحاصل و اعادة التوازن له بتعويضه فسبب الدعوى لا يقصد به النص القانوني الذي يعتمد عليه المدعي في دعواه ، بل يعني الوقائع القانونية المنتجة و التي يتمسك المضرور بها كسب لدعواه بغض النظر عن التكييف القانوني لها.

ب / المدعى عليه :

المدعى عليه هو الشخص المسؤول عن الفعل الضار أو نائبه أو خلفه سواء كان مسؤولا عن فعله الشخصي أو مسؤولا عن فعل غيره أو مسؤولا عن الشيء الذي هو في حراسته . واذا تعدد المسؤولون عن الفعل الضار فهؤلاء جميعا متضامنون فيما بينهم بالتساوي و هذا ما نصت عليه المادة 126 ق.م.ج. و مثال ذلك الفريق الطبي الجراحي فالمضرور يستطيع أن يرفع دعوى على جميع المسؤولون بالتضامن أو يرفعها على واحد منهم أو أكثر حتى يطالبه بالتعويض فاذا دفع المدعي عليه التعويض جاز له الرجوع على الباقي

¹ - بن هاشم سارة ، الدعوى المدنية ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاسلامية تخصص شريعة و قانون ، جامعة أحمد دراية، أدرار ، 2019-2020 ، ص 17.

² - تنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري : كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ، و لم يحجز عليه ، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة .

بمقدار كل واحد و مسؤوليته. لكن هذا التضامن يختلف في المسؤولية العقدية عنه في المسؤولية التقصيرية ففي الأولى اذا التزم أكثر من مسؤول فكل واحد مسؤول عن التزامه في حدود العمل الذي قام به أما في الثانية فيبقى التضامن بينهم قائما .

ج / شركة التأمين :

أردت أن أدخل شركة التأمين طرفا في دعوى المسؤولية بغرض أن بعض الأعمال يتطلب القانون فيها التأمين ، كالتأمين على حوادث المرور و التأمين على المسؤولية الطبية ، فالغرض من التأمين من المسؤولية ليس اصلاح الضرر الذي تعرض اليه الغير و لكن جبر الضرر¹ ، فالمرشع الجزائري اعترف بنظام التأمين من المسؤولية الطبية و ألزمها ، فالمسؤول إذا أمن على مسؤوليته و التأمين على المسؤولية الطبية واجب و هذا أقرته المادة 167 من قانون التأمين الجزائري الصادر بالأمر 95-07 المؤرخ في 1995/01/25 إذ تقضي : يجب على المؤسسات الصحية المدنية ولكل أعضاء السلك الطبي و الشبه الطبي و الصيدلاني الممارسين لحسابهم الخاص أن يكتتبوا تأمينا لتغطية مسؤوليتهم المهنية تجاه مرضاهم و اتجاه الغير. و عليه يمكن للمضرور أن يرفع دعوى قضائية ضد المسؤول (المؤمن له) يطالب فيها بالتعويض و هي دعوى أقرها القانون على المؤمن له الذي كان قد أبرم عقد التأمين في هذه المسؤولية كما يمكن له أن يرفع دعوى مباشرة على المؤمن لأن هذه الدعوى تستند إلى القانون لا إلى عقد التأمين.² إذ نعلم أن العلاقة الأصلية في عقد التأمين هي بين المؤمن و المؤمن له و المضرور يعد أجنبيا عن العقد و لكن بواسطة هذه الدعوى يتسنى له الحصول على التعويض مباشرة من المؤمن باعتباره مدين مدينه و لكل دائن و لو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين إلا ما كان منها خاصا بشخصه أو غير قابل للحجز ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولا إلا إذا أثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق و أن هذا الإمساك من شأنه أن يسبب عسره أو أن يزيد فيه ، و لا يجب على الدائن أن يكلف مدينه بمطالبة حقه ، غير أنه لا بد أن يدخله في الخصام³ .

¹ - نبيل صالح العرابوي ، علاقات التأمين بالمسؤولية المدنية و تأثير تأمين المسؤولية على نظام المسؤولية المدنية ، المجلة الجزائرية للقانون البحري و النقل ، ب م ، العدد 02 ، 2014 ، ص131.

² - الدكتور ابراهيم أبو النجا ، التأمين في القانون الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ، 1992 ، ص 52.

³ - المادة 189 من القانون المدني الجزائري .

ثانيا : موضوع الدعوى

يكمن موضوع دعوى المسؤولية في الطلب الذي يتقدم به المدعي أي التعويض عن الضرر الذي أصابه و لا يجوز للقاضي أن يزيد عما طلبه المدعي و إلا قضى فيما لم تطلبه الخصوم ، مع امكانيته أن يحكم بأقل من ذلك ، بحيث لا يجوز للمدعي أن يزيد مقدار ما يطلبه من تعويض في الاستئناف لأول مرة لأن ذلك يعد طلبا جديدا ، يمكن للمدعي أن يطلب تعويضا مؤقتا على أن يعود بعد ذلك في دعوى جديدة إلى طلب التعويض النهائي عندما تثبت المسؤولية نهائيا أو عندما يتحدى كمدى الضرر. يغيرالقاضي كيفية التعويض دون أن يكون في ذلك تعديل في الطلبات فقد يطلب المدعي مبلغا من النقود ليحكم القاضي بإيراد مرتب و قد يطلب تعويضا عينيا فيحكم له بتعويض نقدي ، قد يغير المدعي من كيفية التعويض الذي طلبه و يكون ذلك لأول مرة في الاستئناف كما لو طلب تعويضا نقديا أمام المحكمة الابتدائية ثم طلب في الاستئناف تعويضا عينيا مصحوبا بتهديد مالي.

ثالثا : سبب الدعوى

السبب " CAUSE " في دعوى المسؤولية هو اخلال المسؤول بمصلحة مشروعة للمضرور سواء كانت الوسيلة " MOYEN " التي يتمسك بها المضرور هي أن المسؤول ارتكب خطأ عقديا أو خطأ تقصيريا و سواء كان الخطأ التقصيري خطأ ثابت أو خطأ مفترضا و سواء كان الخطأ المفترض يقبل اثبات العكس أو لا يقبل فليست هذه كلها الا وسائل يستند اليها المدعي في دعواه و قد ينتقل أثناء الدعوى من وسيلة الى أخرى فيستند مثلا الى الخطأ العقدي ثم يتركه الى الخطأ التقصيري فهو في ذلك كله قد غير الوسائل التي يستند اليها دون أن يغير سبب دعواه ، بل يجوز للقاضي و قد رفعت الدعوى أمامه بالاستناد الى الخطأ العقدي أن يبني حكمه على خطأ تقصيري دون أن يكون بذلك قضى في شيء لم تطلبه الخصوم ، فهو انما استند الى وسائل لم تبدها الخصوم و هذا جائز.

يبدأ حساب مدة تقادم السند التنفيذي ، المحددة ب15 سنة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ابتداء من تاريخ سريان أحكامه على المدة المتبقية لتقادم السند التنفيذي الذي بدأ سريانه في ظل القانون القديم.¹

¹ - أنظر المادة 7/2 من القانون المدني.

الفرع الثاني: عبء الإثبات

في هذا المقام نبين عبء إثبات الضرر و الخطأ و العلاقة السببية

أولا : عبء إثبات الضرر :

يقع إثبات عبء الضرر على المدعي حيث يثبت ما أصابه من ضرر و لا يستطيع أن يخطو في دعوى المسؤولية خطوة قبل أن يثبت ذلك و كاستثناء وضع المشرع قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس على وقوع الضرر و يكون ذلك في الشرط الجزائي حيث لا يكون التعويض المحدد في الاتفاق مستحقا إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر¹ و يغلب أن يقع هذا في المسؤولية العقدية و لكنه يتصور في المسؤولية التقصيرية إذا اتفق الطرفان على إعادة الشيء إلى أصله كتعويض عن خطأ تقصيري ووضعا شرطا جزائيا و المفروض عند وجود شرط جزائي أن إخلال المدين بالتزامه قد أصاب الدائن بالضرر وقد قدر المتعاقدان في الشرط الجزائي مدى هذا الضرر و قيمته ، بحيث تعد هذه قرينة قانونية تعفي الدائن من إثبات الضرر و لكنها تقبل إثبات العكس ، فللمدين أن يثبت أن الدائن لم يلحقه أي ضرر. و أن القاعدة في الإثبات المدني أن البيئة على من يدعي خلاف الثابت أصلا أو عرضا أو ظاهرا أو خلاف قرينة قانونية.²

ثانيا : عبء اثبات الخطأ :

الأصل أن اثبات الخطأ يقع على المدعي و الخطأ يكمن في انحراف الشخص عن السلوك المألوف للشخص العادي و هذا الانحراف واقعة مادية أكثر ما تثبت من طريق قرائن قضائية متتابعة تنقل عبء الإثبات من جانب الى جانب فالمدعي يبدأ بإثبات واقعة تقوم قرينة قضائية على وقوع الخطأ ، فينتقل عبء الإثبات الى المدعى عليه فيثبت هذا واقعة أخرى تقوم أيضا قرينة قضائية على انتفاء الخطأ من جانبه فيعود الإثبات الى المدعي و هكذا الى أن يعجز أحد الطرفين عن اثبات ما يزحج عنه القرينة القضائية التي ألقاها عليه خصمه فيكون هو العاجز عن الإثبات هذا هو الأصل.

¹ - المادة 184 من نفس القانون .

² - سعادته العيد ، عبء الإثبات في القانون الوضعي الجزائري ، مجلة المفكر ، المجلد 09 ، العدد 02 ، 2014 ، ص 191 .

ثالثا : عبء اثبات السببية

الأصل هنا أن عبء اثبات السببية يقع على المدعي فهو الذي يثبت ليس فحسب الضرر الذي وقع عليه و الخطأ الذي وقع من بل أيضا علاقة السببية ما بين الخطأ و الضرر. ولكن هذه القاعدة يرد عليها استثناءات يقررها القانون فهي قرائن قانونية كلها قابلة لإثبات العكس ، يقيمها القانون على وجود السببية و يقيم القانون هذه القرائن حيث يقيم قرائن الخطأ فهو اذا أقام قرينة على الخطأ قابلة أو غير قابلة لإثبات العكس يقيم إلى جانبها قرينة على السببية تكون دائما قابلة لإثبات العكس ، فالمكلف بالرقابة تقوم ضده قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس على الخطأ و تقوم ضده كذلك قرينة قانونية قابلة هي أيضا لإثبات العكس على السببية و يستطيع أن ينفي كلا من القرينتين ، فينفي قرينة الخطأ بإثبات أنه لم يقصر في الرقابة و ينفي قرينة السببية بإثبات أن الضرر كان لا بد واقعا حتى لو لم يقصر أي بإثبات السبب الأجنبي . وعليه لو وضعنا الاستثناءات جانبا ، تبين أن مجال تطبيقها في العمل محدود ، ذلك أن المدعي إذا أثبت الضرر و الخطأ ففي أكثر الأحوال و من الناحية العملية المحضة تقوم في ذهن القاضي شبهة قوية في أن الخطأ هو الذي أحدث الضرر و من ثم تقوم قرينة قضائية على علاقة السببية تنقل عبء الإثبات إلى المدعي عليه فيطالب هذا بنفي هذه العلاقة و يستطيع ذلك اذا أثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي و هذا ما جعل المشرع الجزائري أن ينص على السبب الأجنبي¹ و من يفهم أن عبء الإثبات من الناحية العملية المحضة تقع على عاتق المدنين لا على عاتق الدائن.

¹ - المادة 127 و المادة 176 من القانون المدني الجزائري .

المبحث الثاني: الجزاءات الإدارية والجنائية للمرقي العقاري

سعى المشرع الجزائري من خلال قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وكل نصوصه التنظيمية إلى ترقية مهنة المرقي العقاري، لكنه في المقابل أراد الموازنة بين مصالح المرقي العقاري من جهة وحماية المكتسبين من جهة أخرى، بالتشديد في إلتزاماته ومسؤوليته المهنية عن طريق إخضاعه للرقابة والجزاءات الإدارية التي تصل إلى السحب النهائي للإعتماد، بالإضافة إلى عقوبات جزائية ردية في شكل عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية في حالة إخلاله بالإلتزامات التي أقرها هذا القانون أو في حالة تحايله أو تدليس في العقود التي يبرمها أو يكون طرفا فيها، وهذا ما سنتناوله في المطلبين المذكورين أدناه.

المطلب الأول: الجزاءات الإدارية للمرقي العقاري

إن مهنة المرقي العقاري ككل مهنة لها قواعد و أخلاقيات تفرض على كل شخص إحترامها تحت طائلة تطبيق عقوبات تأديبية أو إدارية في حالة مخالفتها، وقد سبق من قبل وأن عرفنا أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لعب دور المراقب لكل مرقي عقاري منحرف، يتكون هذا الأخير من مجلس تأديبي يفرض العقوبة المناسبة حسب جسامة الخطأ المرتكب ، بحي اكتفى المشرع من خلال القانون 93-03 بالجزء العام.¹ ومن خلال مواد القانون رقم 04/11 المتضمن تنظيم مهنة المرقي العقاري فإن المشرع الجزائري لم يحرص فقط على ضبط إلتزامات المرقين العقاريين وإلزامهم بالإخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وإنشاء المجلس الأعلى للمرقين العقاريين الذي يسهر على إحترام قواعد أخلاقيات المهنة²، كما حرص على وضع لجنة إعتقاد تابعة لوزارة السكن والعمران تدرس طلبات كل راغب في الإلتحاق بالمهنة لتمنحه الإعتماد، وتقوم بدراسة حالات سحب الإعتماد من المرقي العقاري المخالف لقواعد المهنة تجسيدا للجزاءات الإدارية التي تتميز بأنه اجزاء تتوقعه الإدارة العامة³ الواردة في نص المادة 64 من القانون 04/11 ، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في فرعه الأول حالات سحب الإعتماد سواء كان سحبا مؤقتا أو نهائيا أو تلقائيا، أما الفرع الثاني فتم تخصيصه لمعرفة الجهة المختصة بمعاينة وسحب الإعتماد وكذا الإجراءات المتبعة لتنفيذ هذه العقوبات.

¹ - بن بوعيشة شهيناز ، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري ، مجلة القانون العقاري ، المجلد 05 ، العدد 02 ، 2018 ، ص 41.

² - المادة 24 من القانون رقم 04/11.

³ - خذرية أنور، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص دولة و مؤسسات ، جامعة يحيى فارس ، المدينة ، 2021-2022 ، ص 34.

الفرع الأول: حالات سحب الإعتدال

طبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 04/11 يتعرض المرقي العقاري صاحب الإعتدال إلى عقوبة إدارية من طرف الوزير المكلف بالسكن وال عمران والمدينة في حالة الإخلال بإلتزاماته، والمتمثلة في السحب المؤقت، السحب التلقائي أو السحب النهائي للإعتدال وهذا ما سنأتي على تفصيله.

أولا: السحب المؤقت للإعتدال

يعتبر السحب المؤقت لإعتدال المرقي العقاري عقوبة مشددة، لأن المشرع لم ينص على عقوبات إدارية أخف كتوجيه إنذار لتحذير المرقي العقاري حتى لا يعيد إرتكاب المخالفة قبل توقيع هذه العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات، و حرمانه من بعض الإمتيازات الممنوحة له، بالمقابل يعتبر السحب المؤقت لمدة ستة (06) أشهر كما جاء في نص المادة 64 أخف مقارنة بالسحب النهائي.

وعملا بنص هذه المادة فقرة 1 فإن المرقي العقاري قد يتعرض لعقوبة السحب المؤقت للإعتدال وذلك حسب الحالات التالية¹:

- في حالة تقصير المرقي العقاري في تنفيذ جزئي وغير مبرر لإلتزاماته تجاه المقتنين.

- في حالة عدم إحترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة التي تقضي بإحترام المهنة.

- في حالة تقصير إلتزاماته المهنية والتعاقدية.

مما سبق يتضح أن المشرع الجزائري قرر عقوبة السحب المؤقت لترخيص مزاولة المهنة ليس على أساس سحب قرار إداري غير مشروع وقعت فيه الإدارة بالخطأ أو أنها القرار الصحيح والعقوبة المقررة بسبب تقصير في تنفيذ الإلتزامات المهنية والتعاقدية وليس لعدم أو إمتناع عن التنفيذ، ويكون أيضا في حالة مخالفة أخلاقيات المهنة، غير أنه خص التعمد في الإخلال بإلتزاماته في حالات السحب النهائي للإعتدال².

¹ - نص المادة 64 فقرة 1 من القانون 04/11 على ما يلي: " يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:

- السحب المؤقت للإعتدال لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر:

* في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي لإلتزاماته تجاه المقتنين.

- في حالة عدم إحترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.

* في حالة تقصير المرقي العقاري في إلتزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه".

² - مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة الماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2006، ص 90.

ثانيا: السحب النهائي للإعتماد

يعد السحب النهائي أشد وأخطر عقوبة تنتفي معها صفته كمركبي عقاري، وذلك إذا توافرت أحد الحالات التالية المحصورة في نص المادة 64 فقرة 2 من نفس القانون والمتمثلة في¹:

- في حالة عدم إستيفاء المرقبي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد.
- في حالة تجاهل المرقبي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للإلتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا أنهى المرقبي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد.
- إذا قصر المرقبي العقاري في إلتزاماته كما تم الإتفاق عليها إتجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

نخلص مما سبق أن المشرع الجزائري حرص على تسهيل شروط وإجراءات الإلتحاق بمهنة المرقبي العقاري، ومنحه الإعتماد، بالمقابل شدد في تنفيذ عقوبة السحب النهائي للإعتماد للتخلص من كل مرقبي عقاري لا يحترم مبادئ وأهداف هذه المهنة.

ثالثا: السحب التلقائي للإعتماد

أوردت المادة 64 فقرة 3 أربع حالات للسحب التلقائي تتمثل في ما يلي²:

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

إنطلاقا مما سبق فإن السحب التلقائي للإعتماد لا يعد عقوبة في حالة وفاة المرقبي العقاري أو كان موضوع عجز جسماني أو عقلي لإنعدام الخطأ في جانب المرقبي العقاري، رغم ذلك أورد المشرع ضمن العقوبات الإدارية بخلاف حالة ثبوت غش ضريبي تعمد المرقبي العقاري وحالة التصفية القضائية لإرتكابه جنحة الإفلاس بالتقصير أو بالتدليس وعدم إستفادته من التسوية القضائية.

ويمكن أن تكون العقوبات الإدارية المذكورة محل طعن يودعه المرقبي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن وال عمران.

¹ - المادة 64 فقرة 2 من القانون 04/11.

² - المادة 64 فقرة 3 من نفس القانون.

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بمعايمة المخالفات وإجراءات تنفيذها

سحب الإعتماد من المرقى العقارى لا يتم بمجرد إرتكابه المخالفة، ولكن لابد من دراسة الملفات من طرف لجنة مختصة على مستوى وزارة السكن والعمران¹، وعليه نتناول في هذا الفرع الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات في مجال الترقية العقارية والإجراءات الواجب إتخاذها بعد المعاينة والجهة المكلفة بإتخاذ قرار سحب الإعتماد من المرقى العقارى.

أولاً: الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات المرتكبة من طرف المرقى العقارى:

تعاين المخالفات الهيئة التابعة للسكن والعمران المحددة في المادة 66 من القانون 04/11 التي تنص على: "زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون".

لقد ميزت هذه المادة بين نوعين من هؤلاء الأعوان، والمتمثلة في أعوان وضباط الشرطة القضائية والمذكورين ضمن نص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية و الأعوان المتخصصين في مجال التعمير المذكورين في مضمون المادة 66 من القانون رقم 04/11.

يستخلص مما سبق أن المشرع راعى عند ضبطه لموضوع معاينة المخالفات المتعلقة بقانون الترقية العقارية الطابع التقني لهذه المهنة، وبالتالي أوكل مهمة المعاينة لأشخاص ذوي كفاءات في هذا المجال كالمهندسين المعماريين والمدنيين إلى جانب من لهم سلطة الضبط الإداري بصفة عامة، بحيث جعل المحاضر التي يقومون بإعدادها هي أساس قرار سحب الإعتماد.

ثانياً: الإجراءات الواجب إتخاذها بعد معاينة المخالفات

تكلف هذه اللجان زيادة على منح الإعتماد بالتحقيق في حالة وجود مخالفة تستحق العقوبة الإدارية، يحرر العون المؤهل قانوناً محضر يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها²، يوقع عليها العون الذي عاين المخالفة والمخالف في حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في المحضر ويعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس³.

¹ - المادة 65 فقرة 2 من القانون 04/11 التي نصت على: "... تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

² - المادة 67 من نفس القانون.

³ - المادة 68 فقرة 1 و 2 من نفس القانون.

يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل في أجل لا يتعدى 7 أيام من تاريخ معابنة المخالفة إلى الوالي المختص إقليمياً¹، دون الإخلال بحق الطعن لدى الوزير المكلف بالسكن طبقاً لنص المادة 65 من نفس القانون².

عند تحليل نص المادة 68 من قانون 04/11 يتبين لنا أنه بواسطة هذا المحضر يمكن تحريك الدعوى العمومية في حالة قيام المسؤولية الجزائية، أي أن الأفعال المرتكبة تشكل جريمة بمفهوم القانون 04/11 فبناء على هذا المحضر يمكن لوكيل الجمهورية أن يحرك الدعوى العمومية. لكن السؤال المطروح هو بشأن الدعوى المدنية التي لا يمكن تحريكها إلا بطلب من المتضرر سواء كانت دعوى مدنية مستقلة أمام القسم المدني أو دعوى مدنية تبعية أمام القسم الجزائي في حين أن المادة جاءت بصفة العموم بنصها على الجهة القضائية المختصة³.

يحق للمرقى العقاري الذي سحب منه الإعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن وال عمران عملاً بنص المادة 65 من القانون رقم 04/11. ليسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكاب مخالفة أو عدم منحه الآجال القانونية الممنوحة له لإنتسابه أو دفع الإشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وأثبت إستعداده لتسوية الوضعية، 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 وإثبات عدم ارتكاب المخالفة المعاقب عليها⁴، غير أن هناك مخالفات لم يقتصر فيها المشرع على عقوبة إدارية فقط بل ينص على فرض عقوبات جزائية حددها في الفصل السادس من القانون 04/11 دون الإخلال بالعقوبات المحددة بموجب نصوص خاصة أو في قانون العقوبات.

¹ - المادة 67 من القانون 04/11.

² - المادة 68 فقرة 1 و 2 من نفس القانون .

³ - حميل نواره، دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقى العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 243/19، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 59، العدد 1، 2022، ص 16.

⁴ - مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 91.

ثالثا: الجهة المكلفة بإتخاذ قرار سحب الإعتماد من المرقى العقارى

تتخذ العقوبة الإدارية في حق المرقى العقارى من قبل اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن وال عمران وهذا ما نصت عليه المادة 65 فقرة 2 من القانون 04/11، فاللجنة هي من تقوم بإتخاذ العقوبة المقررة وفقا لنوع العقوبة المرتكبة، ففي المرسوم التنفيذي رقم 84/12 نجد أن المادة 16 التي تحدد مهام اللجنة تقضي أنه من بين المهام التي تقوم بها لجنة دراسة و إبداء الرأي حول قرار سحب الإعتماد من المرقى العقارى، مما يدل على أن الرأي الذي تبديه حول إتخاذ قرار السحب يبقى رأيا إستشاريا.

وتنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12: " تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقارين يرأسها ممثله تدعى في صلب النص لجنة وتتكون من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.

- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.

- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام الأمانة.

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم إختصاصه أن يساعدها في الأشغال".

يتم تعيين أعضاء هذه اللجنة لموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة إنتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين يتم إستخلافه حسب الأشكال نفسها، عملا بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12¹ الملاحظ أن المجلس الأعلى للمرقين العقارين لا يوجد ضمن التشكيلة بالرغم من أنه من بين مهامه السهر على الحفاظ على أخلاقيات المهنة، ولكن هذا لا يمنع اللجنة من الإستعانة به والتعاون معه لإتخاذ القرار، ونحن نستحسن أن يكون ضمن التشكيلة بنص صريح وبالنظر للمهام الموكلة إليه²

¹ - تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 84-12 " يعين أعضاء لجنة الاعتماد المنصوص عليها أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالسكن ، بناء على اقتراح من السلطات التي يتتبعونها إليها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد ، و في حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين ، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها.

² - مسكر سهام، نفس المرجع ، ص 422.

المطلب الثاني: الجزاءات الجنائية للمرقي العقاري

في حالة مخالفة المرقي العقاري للإلتزامات الملقاة على عاتقه والتي حددها قانون العقوبات و بعض القوانين الأخرى، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها القانون، ولدراسة محتوى هذا الموضوع تطرقنا في الفرع الأول لأنواع الجرائم المرتكبة من طرف المرقي العقاري سواء الجرائم التي تمس بالأشخاص أو الجرائم التي تمس بالأموال، أما الفرع الثاني فكان عبارة عن سرد بعض المواد القانونية التي تبين الجزاءات أو العقوبات في حالة إرتكاب هذه الجرائم.

الفرع الأول: أنواع الجرائم المرتكبة من طرف المرقي العقاري

حدد المشرع الجزائي النطاق القانوني ولكن قد يتجاوز المرقي العقاري حدود كل هذا النطاق منه للعقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون العقوبات وبعض القوانين الأخرى.

أولاً: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

قد يقع المرقي العقاري تحت طائلة العقاب وفقاً لقانون العقوبات الذي لم يوضع له بوجه خاص إلا أنه يجوز تطبيقه عليه ، وبذلك يمكن أن تصنف الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات إلى جرائم ضد الأشخاص وجرائم ضد الأموال.

1- الجرائم التي تمس بالأشخاص

يكون المرقي العقاري مسؤولاً بوصفه فاعلاً أصلياً عن القتل الخطأ والجرح الخطأ متى تخدم العقار وتسبب في وفاة المقتني وإصابته، وذلك لخطأ إرتكبه في الإنجاز¹.

جريمتي القتل والإصابة الخطأ:**أ- الأساس القانوني لجريمتي القتل والإصابة الخطأ**

يعرف القتل الخطأ بأنه "إزهاق روح إنسان بصفة غير عمدية"، أما الجروح غير العمدية فهي "كل ضرر باطني أو خارجي يلحق بجسم الإنسان أو صحته".

لا يمكن تسليط أي عقوبة ما لم يوجد نص قانوني، فلا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون طبقاً لنص للمادة الأولى من قانون العقوبات، كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونه أو عدم إحتياطه أو

¹ - غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمبتدئي البناء، الكويت، مجلة الحقوق، السنة التاسعة عشرة، العدد الثالث، سبتمبر 1995، ص 97.

عدم إنتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 1000 إلى 20.000 دج.¹

كما نصت المادة 289 من نفس القانون: "إذا نتج عن الرعونة أو عدم الإحتياط إصابة أو جرح أو مرض أدى إلى عجز عن العمل لمدة تجاوزت ثلاثة أشهر فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 15.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين"، كما تضاعف العقوبة في حالة إرتكاب الجريمة في حالة سكر أو محاولة التهرب من المسؤولية الجنائية والدنية وهذا ما نصت عليه المادة 290 من قانون العقوبات.²

كما نصت المادة 442 فقرة 2 من نفس القانون: "يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر وبغرامة من 8.000 دج إلى 16.000 دج:

كل من تسبب بغير قصد في إحداث جروح أو إصابة أو مرض لا يترتب عليه عجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر وكان ذلك ناشئا عن رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة النظم".
وبذلك فإن المشرع جرم أفعالا تمس بالسلامة الجسدية للإنسان حتى ولو لم تكن عمدية، ومع أن هذه القواعد عامة إلا أنه يمكن تطبيقها على المرقين العقاريين.³

ب- أركان جرمي القتل والإصابة الخطأ

لقيام هذه الجريمة لابد من توافر الأركان التالية:

● **الضرر:** تعد جرائم القتل والجروح الخطأ جرائم مادية، بمعنى لا عقوبة فيها إلا إذا حدث ضرر، يتمثل الضرر في القتل في إزهاق روح، أما الجرح فهو يتمثل في إصابة الشخص في جسده مما يؤدي إلى عجزه عن العمل.

● **الخطأ أو الركن المعنوي:** إن المشرع الجزائري لم يعرف الخطأ غير المقصود، وترك الأمر للقضاء والفقهاء، وأشهر تعريف جاء به الفقه "الخطأ هو انحراف عن السلوك الواجب إتخاذة لتحقيق النتيجة المقصودة"⁴.

¹ - المادة 288 من قانون العقوبات .

² - نصت المادة 290 من قانون العقوبات: "تضاعف العقوبات المنصوص عليها في المادتين 288 و 289 إذا كان مرتكب الجريمة في حالة سكر أو حاول التهرب من المسؤولية الجنائية أو المدنية التي يمكن أن تقع عليه وذلك بالفرار أو بتغيير حالة الأماكن أو بأية طريقة أخرى".

³ - سيدهم مختار، المسؤولية الجزائية للطبيب في التشريع الجزائري، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2011، ص 25.

⁴ - يحي عبد القادر، المسؤولية الجزائية للطبيب على ضوء القانون الجزائري و الإجتهد القضائي، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2011، ص 47 و 48.

وهناك من عرفه على أنه: "إخلال الجاني بواجبات الحيطة والحذر التي تتطلبها الحياة الإجتماعية"، فكلما كان السلوك متجاوزا لواجبات الحيطة والحذر، ونتج عن السلوك جريمة، كان مسؤولا عنه .
 إكتفى المشرع الجزائري بذكر صور الخطأ التي وردت في المادة 288 من قانون العقوبات، وقد جاءت هذه الصور على سبيل الحصر، تتمثل فيما يلي:

– **الرعونة:** يعني هذا التصرف سوء التقدير، ونقص في الدراية والطيش، كما يقصد بالرعونة عدم القيام بالإلتزامات المهنية والقانونية على أحسن وجه أو عدم توفر الكفاءات المهنية المطلوبة للقيام بالمهنة المسندة إليه أو مزاوله مهنته.

فالرعونة في بعض الأحيان تكون أثناء مزاوله مهنة المهندس، المقاول، والمرقي العقاري صاحب المشروع، وهو سوء إختيار التصميم الهندسية التي تقام على أرض مستقرة في حين تنجز هذه التصميم على ذات طبيعة مخالفة، أو عدم أخذ الإحتياطات اللازمة عند وضع التصميم في منطقة لها مميزات مناخية كالعواصف والفيضانات¹.

– **عدم الإحتياط:** أن يستخف الجاني بفعله رغم علمه بما يمكن أن ينتج عنه من نتائج ضارة.
 ففي حالة ما إذا قام مهندس التصميم بوضع أعمدة الأساسات لمسافات متباعدة غير تلك المنصوص عليها وفق التقنيات الفنية في أصول البناء مما يترتب عليه إضعاف مقاومته للضغط بحيث تكون المسافة بين الأعمدة الكبيرة، فيتسبب ذلك في حدوث إختلال في المقاومة، مما ينتج عنه حدوث إنشقاق في الأساسات كما يمكن أن يتجسد عدم الإحتياط في عدم الحرص والتأكد من الخلط الجيد للإسمنت والرمل أي الخرسانة أثناء عملية الإنجاز، مما يترتب إضعاف مقاومة المبنى².

– **الإهمال وعدم الإنتباه:** تتحقق هذه الصورة بإغفال الجاني بإتخاذ ما يقتضيه واجب الحيطة والحذر وما تمليه قواعد الخبرة الإنسانية العامة توقعاً للنتائج الصادرة، ويعتبر الإهمال تصرف سلبي بحيث يحدث الخطأ نتيجة تصرف سلبي من طرف الجاني نتيجة لترك واجب أو نتيجة إمتناع عن تنفيذ أمر ما .

¹ - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، تخصص قانون جنائي، جامعة الجزائر، 2001، ص 152.

² - بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة نيل شهادة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2013/2014، ص 55.

ونشير إلى أن قانون الترقية العقارية لم يتطرق إلى هذه الصورة، وذلك في مختلف القوانين والمراسيم المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ولم يفرق بين الخطأ والعمد في الجرائم المترتبة في هذا المجال¹.

- **عدم مراعاة الأنظمة والقوانين:** بمعنى مخالفة القواعد الآمرة في القوانين والأنظمة بغض النظر عن وجود عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال، ولا يمكن للجاني الإحتجاج بجهل تلك الأنظمة، تشمل كلمة أنظمة القرارات والمراسيم التنظيمية والمقتضيات القانونية التي تضع تدابير تساعد على تجنب الحوادث. لقد نصت على هذه الصورة من الخطأ المادة 288 من ق ع، حيث حددت عقوبتها بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة مالية من 1.000 دج إلى 20.000 دج، وبما أن الأطراف المتدخلة في مجال الترقية العقارية تخضع لمراسيم ولوائح تنظم مهنتهم وتبين المقاييس والأصول الفنية الواجب إحترامها والعمل بها، فكل خطأ في تطبيق هذه القواعد والنصوص يترتب عنه مسؤولية جنائية.

● **العلاقة السببية بين الخطأ والضرر:** حتى يكون الجاني مسؤولاً عن النتيجة المعتد بها لقيام الركن المادي للجريمة، يجب أن يتسبب فعله في إحداثها، وباعتبار أن القتل والجروح الخطأ من الجرائم غير العمدية فإنه يجب توفر الرابطة السببية بين الخطأ والضرر كونه ركن من أركان الجريمة، وهناك عدة نظريات فيما يتعلق بهذه العلاقة منها نظرية تعادل الاسباب وكذلك نظرية السبب المنتج لحدوث النتيجة وذلك لوجود أسباب أخرى تتفرع عنه، وكذلك نظرية السببية الملائمة، بالرجوع للمشرع الجزائري نجد أنه لا يوجد نص صريح يأخذ بأحد هذه النظريات، وبذلك يتوجب الرجوع إلى الإجتهد القضائي، أين نجد أن القضاء الجزائري أخذ بهذه النظريات حسب كل جريمة، وبالرجوع للمادة 288 من قانون العقوبات الجزائري نجد أنه ليس ضروريا أن يكون الخطأ هو السبب الوحيد والمباشر في الوفاة أو الجرح.

2- الجرائم التي تمس بالأموال:

تتمثل هذه الجرائم التي تمس بأموال الشخص في جريمة النصب والإحتيال وجريمة الغش.

أ- **جريمة النصب وأركانها:** تعرف جريمة النصب على أنها الإستيلاء على مال الغير بوسيلة يشوبها الإحتيال تسفر عن تسلم ذلك المال.

وتجد هذه الجريمة أساسها القانوني كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود مخالصات أو إبراء من إلتزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في

¹ - عبد الرحمان خليفي، محاضرات في القانون الجنائي العام دراسة مقارنة، ص 162 و 163.

ذلك وكان ذلك بالإحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما بإستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة حالية أو إعتقاد 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، وبغرامة من 500 إلى 20.000 دج.¹

وإذا وقعت الجنحة من قبل شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أذونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشر سنوات والغرامة إلى 200.000 دج."

وإنطلاقاً من المادة المذكورة أعلاه يمكن إستخلاص أركان جريمة النصب والتي تتمثل في مايلي:

● **الركن المادي:** يتكون الركن المادي لجريم النصب من ثلاث عناصر:

– النشاط وهو فعل الإحتيال وهو إستعمال وسيلة من وسائل التدليس التي نص عليها القانون على سبيل الحصر.

– النتيجة التي تترتب على هذا الفعل وهي تسليم المجني عليه ماله إلى المجني.

– علاقة سببية بين النشاط والنتيجة.

1* إستعمال المرقى العقاري وسيلة التدليس: لا يعاقب المشرع على الكذب المجرد للمرقى العقاري على

المقتني، لأن المشرع الجنائي لا يعاقب على التدليس أياً كانت صورته كما هو الشأن في القانون المدني وإنما يعاقب عليه على درجة معينة من الخطورة، ويختلف التدليس والغش في القانون الجنائي في القانون المدني إختلافاً كبيراً، فالقانون المدني يحكم ببطلان العقد إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أياً كان نوع هذه الحيلة، سواء كان السكوت المعتمد عن ملابسة أو واقعة إذا ثبت المدلس عليه ما كان ليرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة، أو كان عبارة عن أكاذيب على درجة من الجسامه بحيث لولاها لما تم العقد بين المتعاقدين، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية لأن القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة، وذلك كما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة، على طرق التدليس التي وردت على سبيل الحصر وهي:

¹ – المادة 372 من قانون العقوبات .

- إستعمال طرق إحتيالية: لا تقوم جريمة النصب إلا بالكذب، ومع ذلك فهذا الأخير غير كاف لوحده مهما كانت الغاية منه، فمن الضروري لقيام الجريمة وجود فعل خارجي أو تصرف مادي يضفي عليه المصدقية، وبالتالي يشترط أن يستعمل المرقى العقاري أسماء أو صفات كاذبة أو أية مناورة كاذبة.

- الشيء محل الإستلام: قد يكون محل الإستلام أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود مخالصات أو إبراء من إلتزامات، والملاحظ أن المادة 372 ق ع ج ذكرت فقط المنقولات والقيم المنقولة دون ذكر العقارات.

- الإستلام: لا يكفي استعمال أسماء أو صفات كاذبة أو مناورات إحتيالية، وإنما يجب أن يهدف المرقى العقاري لإستلام أموال، ولا تقوم جريمة النصب دون هذا الركن على رغم أهمية ركن الإستلام في جريمة النصب، إلا أن هذه الجريمة يمكن أن تقوم قبل أن يرتب الإستلام توابعه القانونية، ذلك أن المشرع يعاقب على الشروع وهذا الأخير بطبيعة الحال يكون قبل الإستلام.¹

*إستعمال المرقى العقاري لطرق إحتيالية:

يلزم لإعتبار ما صدر من الجاني من قبيل الطرق الإحتيالية أن تتوفر فيه ثلاث عناصر وهي قيام الإحتيال على تغيير الحقيقة (الإدلاء بإدعاءات كاذبة)، وأن يدعم الجاني هذا الإدعاء بمظاهر خارجية، وأن يكون من شأن هذا الإدعاء إيهام المجني عليه بأمر من الأمور التي نص عليها القانون على سبيل الحصر، وتقوم جريمة النصب أساسا على تغيير الحقيقة أي على الكذب والغش والخداع.²

وتطبيق ما سبق على جريمة نصب المرقى العقاري على المقتني فقد يلجأ المرقى العقاري إلى إبراز أوراق أو مستندات منسوبة للغير تتمثل في إستعانة المرقى العقاري بأشياء يرتبها بطريقة معينة، بحيث تصبح دليلا على ما يدعي من أقوال، وقد تتمثل هذه الأشياء في أشياء مادية يبرزها للمجني عليه المقتني أو أن يخلق نحو نفسه، فقد يلجأ المرقى العقاري إلى إبراز أوراق أو مستندات منسوبة للغير، عن طريق إبراز مخططات هندسية تبين تصميم الشقة بالمخالفة كوجود حمام سباحة أو غير ذلك من المميزات التي تكون محل إعتبار عند المشتري

¹ - المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري.

² - وليد تركي، حماية مشتري العقار في طور الانجاز من الاعلانات المضللة في القانون رقم 11-04، مجلة العلوم الانسانية لجامعة أم البواقي، العدد 09، 2018، ص 94.

المقتني في إتخاذ قراره بالتعاقد، كذلك قد يلجأ المرقى العقاري إلى الإستعانة بميزانية مزورة لإثبات ملائمة المالية ويمكن بواسطتها من سلب مال المقتني، كأن تكون الميزانية منسوبة لمكتب محاسبة معروف¹.

* استعانة المتهم بشخص آخر متفق ومتواطئ معه لتدعيم وتأييد أقواله: حتى تتحقق الطرق الإحتيالية يجب أن يتجاوز النشاط الجنائي حد إبداء الأقوال الكاذبة إلى نطاق تدخل الغير لمساعدته عن طريق تأييد هذه الأقوال، توضيح ذلك أن تدخل طرف آخر غير الجاني يبدو للمجني عليه أن هذا التدخل لمصلحته مما يجعله أكثر تصديقا أو إطمئنان الأقوال الجاني، ورغم أن القانون يستلزم في الشخص العادي قدر من الحيطة والحذر بحيث تجعله لا يستسلم للأقوال الكاذبة والمظاهر بسرعة²، إلا أن القانون وضع أهمية للأقوال والتأييدات التي تصدر من الغير لما لها أثر على إقناع المجني عليه بكل ما صدر من الجاني، وحتى تعتبر الطرق الإحتيالية متحققة عندما يستعين الجاني بالغير لتأييد أقواله يجب أن يتوفر على شرطين:

- أن يكون تدخل الشخص الثالث قد تم بناء على سعي الجاني وتدييره.

- أن يكون تأييد الشخص الثالث لإدعاءات الجاني مستقلا عنها وصادرا عن شخصه.

* استعمال أسماء أو صفات كاذبة: الإسم الكاذب هو إسم غير حقيقي يلجأ الجاني إلى إستخدامه لتصد حمل الغير على الإعتقاد الخطأ في كونه صاحب الإسم الحقيقي، إعتقادا يدفعه إلى تسليم ماله.

2* النتيجة المترتبة على الفعل وهي الإستلاء على مال الغير: إن النتيجة المترتبة على جريمة النصب هي أن يقوم المجني عليه بتسليم ماله إلى الجاني بناء على الطرق الإحتيالية التي وقعت عليه، ونلاحظ أن المشرع إستعمل عمدا عبارات عامة بغية حماية الغير ويجب أن يتحسد التسليم في الواقع بالإستلاء على الشيء مادي ملموس سواء كان مالا أو سندا، ولا يقع النصب شأنه شأن السرقة إلا على المنقول فلا يعتبر نصبا الوصول بالتدليس إلى الحصول على عقار، ويشترط كذلك أن يكون للمنقول قيمة مالية.

3* العلاقة السببية بين وسيلة التدليس وسلب مال الغير: يشترط لقيام جريمة النصب أن تكون علاقة سببية بين الوسائل الإحتيالية المستعملة وتسليم الأشياء وهذا يقتضي أن يكون التسليم لاحقا على إستعمال

¹ - محمد فتحي شحنة ابراهيم دياب، الحماية الجنائية للمشتري العقاري تحت التشديد، مكتبة الوفاء القانونية، طبعة 2015، الإسكندرية، مصر، ص 65.

² - باعلي حفيظة ، جريمة النصب في ظل قانون العقوبات الجزائري ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة أكاديمي في مسار الحقوق تخصص قانون جنائي ، جامعة غرداية ، 2017-2018 ، ص 28.

التدليس، ويجب أيضا أن تكون الوسائل الإحتيالية من شأنها أن تؤدي إلى تسليم المال نتيجة الخداع الضحية بها¹.

● الضرر: حسب نص المادة 372 ق ع ج فإن جريمة النصب لا تقوم إلا إذا ألحق المرقى العقاري ضررا بالمقتني، فمال الغير حسبما ورد في المادة السالفة الذكر هو مال المقتني الذي خطط المرقى العقاري للإستيلاء عليه، وهذا يشكل ضررا بالمقتني.

● القصد الجنائي: يعد النصب جريمة عمدية تقوم على النية الإجرامية، فالمرقى العقاري يجب أن يشعر بالضرر الذي لحق بالمقتني، وأن يكون قد استعمل الوسائل الإحتياطية بنية النصب على المقتني للإستيلاء الجزئي أو الكلي لماله.

ب- جريمة الغش: لم يعرف المشرع الجزائري جريمة الغش تاركا الأمر للفقهاء والقضاء، وبالرجوع لفقهاء القانون نجد أنهم عرفوه كما يلي: "كل فعل عمدي إيجابى ينصب على سلعة معينة أو خدمة، ويكون مخالفا للقواعد المقررة في التشريع أو في أصول البضاعة متى كان من شأنه أن ينال من خواصها أو فائدتها أو ثمنها بشرط عدم علم المتعامل الآخر به"² والغش في مجال البناء: "استخدام مواد البناء بإضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة، تغيير من خواصها وتؤثر في صلابة البناء وتماسكه وقدرته على المقاومة، الهدف منه التقليل من التكاليف نظرا للإرتفاع الفاحش في أثمان مواد البناء.

تستند جريمة الغش على الأساس القانوني بالعقاب الحبس من شهرين إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 2000 إلى 20.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط كل من يخدع أو يحاول أن يخدع المتعاقد:

- سواء في الطبيعة أو في الصفقات الجوهرية أو في التركيب، أوفي نسبة المقومات اللازمة لكل هذه السلع.

- سواء في نوعها أو مصدرها.

- سواء في كمية الأشياء المسلمة أو هويتها.³

وفي جميع الحالات فإن على مرتكب المخالفة إعادة الأرباح التي حصل عليها بدون حق".

¹ - ليزلي علي / لاني عمر، مسؤولية المرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2018/2017، ص 71.

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

³ - المادة 429 من قانون العقوبات الجزائري.

كما نصت المادة 430 منه: " ترفع مدة الحبس إلى خمس سنوات و الغرامة إلى 500.000 دج إذا كانت الجريمة أو العقوبة أو الشروع فيها المنصوص عليهما 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 التحليل أو المقدار أو الوزن أو الكيل أو التغيير عن طرق الغش تركيب أو وزن أو حجم السلع أو المنتجات، ولو قبل البدء في هذه العمليات".
- والملاحظ أن هاتين المادتين تتعلق بالخداع في المواد بصفة عامة وليست خاصة ببناء عكس المشروع الفرنسي، الذي جرم الغش في الكمية أو النوعية وأبعاد البناء والمواد المستخدمة فيه أو التي تم توريدها¹، ومع ذلك فالغش في إستخدام مواد البناء لا يختلف عن الغش في معناه العام.
- إن المشرع من خلال المادة 429 المذكورة أعلاه جرم الغش عن طريق الخداع، أما جنحة الغش فهي متعلقة بأنواع معينة من المواد تتمثل في المواد الغذائية والطبية وهذا حسب ما جاء في المادة 431 وما يليها من قانون العقوبات الجزائري وليس لها علاقة بمواد البناء، لذا تقتصر الدراسة على الغش عن طريق الخداع.
- الخداع هو " القيام بأعمال أو أكاذيب من شأنها إظهار الشيء على غير حقيقته أو إلباسه بمظهر يخالف ما هو في الحقيقة والواقع².

بالرجوع إلى محتوى نص المادة 429 ق ع ج فإن جريمة الغش عن طريق الخداع تقوم على أركان وتتمثل في:

- الركن المادي: لم تتضمن المادة المذكورة أعلاه وسائل الخداع وإكتفت بذكر خصائص المواد التي يمكن أن يقع عليها الخداع، وتتمثل فيما يلي:
- الخداع في طبيعة السلعة: ويكون بالتغيير الجسيم في خصائص الشيء، إما بفقده لطبيعته، أو بجعله غير صالح للإستعمال.
- الخداع في مكونات السلعة: وذلك يخص المواد التي حددت النصوص القانونية والتنظيمية العناصر التي تدخل في تركيبها.

¹ - المادة 59 من القانون الصادر سنة 1957.

² - بودالي محمد، شرح جرائم الغش في بيع السلع والتدليس في المواد الغذائية والطبية دراسة مقارنة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، ص 09.

- الخداع في الخصائص الجوهرية للبضاعة: أي الخصائص الأساسية التي تتضمنها المادة والتي تقوم عليها القيمة الحقيقية للبضاعة.

- الخداع في نوع البضاعة.

- الخداع في كمية البضاعة.

- الخداع في مصدر البضاعة¹.

بالنسبة للخداع في مواد البناء فهو أن يستعمل المرقى العقاري مواد غير مطابقة للمواصفات والشروط والمقاييس المطلوبة وهذا لإنخفاض سعرها في السوق.

● الركن المعنوي: جريمة الغش عن طريق الخداع جريمة عمدية، وبالتالي يجب أن يتوفر القصد الجنائي لدى المرقى العقاري بمعنى أن تتصرف إرادته لهذه الجريمة مثال ذلك أن يستعمل مواد بناء أقل جودة من المواد المتفق عليها وهو يعلم بذلك، ويعلم أن فعله مجرم ومعاقب عليه قانونياً².

ثانياً: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

ونشير هنا للجرائم المذكورة في قانون الترقية العقارية وكذا قانون التهيئة والتعمير.

1- الجرائم المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية:

يتميز القانون 04/11 عن المرسوم التشريعي 03/93 بالتشديد في الجزاءات المفروضة على المرقى العقاري، وذلك بفرض عقوبات تختلف باختلاف الجريمة المرتكبة، والملاحظ في استقراء مواد قانون 04/11 أن هناك إلتزامات تخضع للقانون المدني جرمها المشرع الجزائري نظراً لأهميتها وخطورة عدم تنفيذها من قبل المرقى العقار.

أ- جريمة الشروع في الأشغال دون ترخيص إداري مسبق: فرض المشرع الجزائري على المرقى العقاري ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل الشروع في أي نشاط معماري، ويخلف هذا الترخيص جريمة يعاقب عليها القانون.

ب- جريمة عدم إفراغ عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق في نموذج الذي حدده التنظيم: أشار المشرع الجزائري إلى هذه الجريمة في قانون الترقية العقارية، ثم صدر مرسوم تنفيذي 431/13 وجاء بنموذجي

¹ - كالم حبيبة، حماية المستهلك، المرجع السابق، ص 102 إلى 105.

² - بودالي محمد، شرح جرائم الغش في بيع السلع والتدليس في المواد الغذائية والطبية دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 21.

عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق، وبذلك أصبح من الواجب على المرقي العقاري إتباعهما وإلا تعرض للعقوبة بإعتبار أن عدم إفراغ العقدين في النموذجين اللذان حددهما التنظيم يعد جريمة قائمة بذاتها.

ج- جريمة المطالبة أو قبول التسبيق أو إيداع أو إكتتاب سند تجاري قبل التوقيع على عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق: تعد هذه الجريمة إلتراما قانونيا وجريمة في نفس الوقت.¹

د- جريمة عدم تبليغ المقتني لنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية.

هـ- جريمة عدم إحترام آجال تحويل الملكية.

و- جريمة عدم إكتتاب تأمين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.²

ن- جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات.

ر- جريمة عدم إعلام البيانات والمعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري، مرجعية رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

ز- جريمة عدم حصول المرقي العقاري على إعتماد لممارسة المهنة.

تنص المادة 4 من قانون 04/11: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية.

لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكون حاصلا على إعتماد، ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون".

يعتبر الإعتماد بمثابة ترخيص للمرقى العقاري لممارسة نشاط الترقية العقارية ولقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي³ 84/12 الشروط الواجب توفرها حتى يتم منح الإعتماد سواء كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا.

¹ - تنص المادة 71 من قانون 04-11.

² - بن عيسى محمد ، المرجع السابق ، ص135.

³ - المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر رقم 11 الصادرة بتاريخ 2012/02/26 المعدل بالمرسوم التنفيذي 96/13 المؤرخ في 2013/02/26، ج ر رقم 13 الصادرة بتاريخ 2013/03/26.

2- الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير:

* جريمة عدم الحصول على رخصة البناء:

أ- تعريفها: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء واكتفى بالنص على ضرورة الحصول عليها قبل أي عملية بناء، ويمكن تعريفها بأنها وثيقة إدارية تجسد قرار إداري إنفرادي مسبق تهدف إلى إحترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا ترتيبات المخطط العمراني وتسمح بمراقبة المباني المقرر انشاؤها¹.

نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد بنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

إنطلاقاً من هذه المادة نجد أنه لا يمكن للمرقي العقاري المباشرة في البناء دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق المتمثل في رخصة البناء، وقد أكد المشرع الجزائري ذلك خلال القانون² 15/08 وذلك من خلال المادة 05 منه التي نصت: "يمنع القيام بتشييد أي بناية ... دون الحصول المسبق على رخصة البناء".

ب- أركان جريمة البناء دون رخصة: كسائر الجرائم تقوم جريمة البناء دون ترخيص مسبق على الأركان

التالية:

- الركن المادي: يقوم هذا الركن على عنصرين، فعل البناء وعدم وجود ترخيص.
- فعل البناء: عرف القضاء الفرنسي البناء: "كل عقار مبني يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه"، يجب أن يكون ناشئاً بعمل إنساني وأن يتصل بالأرض وأن يستقر وجوده.
- عدم وجود ترخيص: أي أن المرقي العقاري لم يطلب رخصة البناء من الجهات المختصة أو أنه قوبل طلبه بالرفض ومع ذلك شرع في البناء، وإذا وقعت الجريمة ثم تحصل المرقي العقاري على تلك الرخصة بشكل لاحق على الشروع في الأعمال فإن التصريح لا يسري بأثر رجعي.

● الركن المعنوي: تعتبر جريمة البناء دون رخصة جريمة عمدية يستلزم توافر القصد الجنائي فيها.

¹ - أفلولي / أولد راجح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ولقع وأفاق، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ص 45.

² - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة بنايات وإتمام أشغالها.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لإلتزاماته المهنية

لا يتم البيع قبل الإنجاز إلا من قبل المرقى العقاري المعتمد والمقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويترتب على اكتسابه صفة المرقى العقاري والتاجر إلتزامات مهنية يترتب على مخالفتها عقوبات جزائية قررها المشرع لإلزامه بالحفاظ على قواعد المهنة وحماية الأشخاص الذين يتعاملون معه.

أولاً: العقوبات المقررة لمخالفة إلتزاماته التجارية

يترتب على المرقى العقاري القيام بالإلتزامات المترتبة على التجار، ويلتزم 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 وقفه¹، ومنحه الإعتماد كمركبي عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري أو نشاطه التجاري لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، وعليه من يخالف هذه الإلتزامية يتعرض لغرامة مالية قدرها 10.000 دج إلى 500.000 دج، ويعذر في أجل ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، وإلا يتم غلق محله التجاري أو حل شركته التجارية بقرار ولائي عملاً بنص المادة 10 من القانون رقم 06/13.²

ويعاقب كل من لم يقيم بإيداع حسابات الشركة بغرامة الصلح تقدر ب 100.000 دج يبلغ بها في أجل سبعة أيام، ولمرتكب المخالفة أجل ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ تبليغ إقتراح غرامة الصلح لدفع مبلغ الغرامة لدى قابض الضرائب في مكان إقامته أو مكان إرتكاب المخالفة، وتتوقف المتابعة الجزائية عند تسديد غرامة الصلح عملاً بنص المادة 09 المعدلة لنص المادة 35 مكرر من القانون رقم 06/13.

كما يلتزم المرقى العقاري الذي تحصل على الإعتماد بالتصريح بنشاط مهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأجيل فيه حسب ما يلي: 5000 دج تضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر تأخير³.

¹ - مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري في بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 426.

² - المادة 10 من القانون رقم 06/13، المؤرخ في 06/13، المعدلة للمادة 37 من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 08/04، 2004/08/14،

المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر العدد 39، الصادرة في 2013/07/31، ص 35.

³ - المادة 07 من القانون 17/04 المؤرخ في 2004/11/10 المعدل والمتتم للقانون رقم 14/83 المتضمن إلتزامات المطابقة في حالة التأمينات الإجتماعية، ج ر العدد 72، المؤرخة في 2004/11/13.

إضافة إلى إلتزامه بالتصريح بالموظفين خلال 10 أيام تحت طائلة عقوبات مالية في حالة المخالفة قدرها 1000 دج عن كل عامل لم يتم إنتسابه، ويضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر من التأخير¹. وتنص المادة 59 من الأمر² رقم 01/15 على معاقبة كل مستخدم لم يقيم بالعمل على إنتساب العمال الذين يوظفهم إلى الضمان الإجتماعي في الآجال المحددة قانونا بغرامة تتراوح بين 100.000 دج إلى 200.000 دج عن كل عامل غير منتسب، وبعقوبة الحبس من شهرين إلى ستة أشهر أو إحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود يعاقب المستخدم بغرامة تتراوح بين 200.000 دج و 500.000 دج عن كل عامل غير منتسب وبعقوبة الحبس من شهرين إلى 24 شهرا.

في حالة عدم التصريح السنوي للموظفين الأجراء (DAS) خلال 30 يوما من نهاية كل سنة إلى هيئة الضمان الإجتماعي المختصة³، يلتزم المرقى العقاري بدفع غرامة قدرها 15% من مبلغ الإشتراكات المستحقة تضاف إليها زيادة 15% عن كل شهر تأخير، وإذا أغفل ذكر عامل غرامة قدرها 1000 دج عن كل عامل أو مغالطة عملا بأحكام المادة 16 مكرر من القانون 17/04.

وفي حالة دفع أجرة للعمال تقل عن الحد الأدنى للأجر المضمون يعاقب المستخدم بغرامة مالية تتراوح من 10.000 دج إلى 20.000 دج وتتضاعف العقوبة حسب عدد المخالفات، وفي حالة العود تتراوح الغرامة المالية من 20.000 دج إلى 50.000 دج وتتضاعف حسب عدد العمال المعنيين عملا بنص المادة 149 من الأمر رقم 01/15.

ويعاقب بغرامة تتراوح بين 10.000 دج و 20.000 دج عن كل مخالفة تثبت بتشغيل عامل أجنبي بدون جواز العمل المؤقت طبقا للمادة 55 من الأمر رقم 01/15.

ويقع على المرقى العقاري بصفته صاحب العمل دفع إشتراكات للضمان الإجتماعي بإقتطاعها عند دفع كل أجر أي كان شكله أو طبيعته القسط المستحق على العامل، ويترتب على عدم دفع هذه الإشتراكات زيادة قدرها 5% تطبق على مبلغ الإشتراكات المستحقة، وتدفع الإشتراكات الرئيسية بنسبة 1% عن كل شهر تأخير إضافي، وتسري مهلة الشهر الجديد إبتداء من تاريخ إستحقاق الدين⁴.

¹ - المادتين 10 و 13 من القانون 17/04، نفس المرجع.

² - الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر عدد 40، الصادرة في 2015/07/23.

³ - المواد 14 و 15 و 16 من القانون 17/04.

⁴ - المادة 24 من القانون 11/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بالالتزامات المكلفين في مجال الضمان الإجتماعي، ج ر العدد 28 المؤرخة في 1983/07/05، المعدل والمتمم بموجب القانون 17/04.

وفي حالة عدم التصريح بحادث العمل خلال 48 ساعة¹ ماعدا حالات القوة القاهرة ومع عدم احتساب أيام العطل 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 الإجتماعي قدرها 0.1%.

كما يلتزم بدفع الضرائب المستحقة عليه، وكل من خفض أو حاول تخفيض الكل أو البعض من وعاء الضريبة أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها بإستعماله مناورات الغش، تطبق عليه غرامة جزائية تتراوح بين 5.000 دج و 20.000 دج والسجن من سنة إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين عملا بالمادة 119 من قانون التسجيل².

يعاقب كل من ثبتت مسؤولية إرتكابه لجريمة التفليس بالتقصير بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 25.000 دج إلى 200.000 دج، وعن التفليس بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج، ويجوز علاوة على ذلك الحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 09 مكرر 1 من هذا القانون لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر، عملا بنص المادة 51 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20/12/2006، المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

ثانيا: العقوبات المترتبة على مخالفة إلتزاماته المهنية المنظمة طبقا للقانون 04/11

أورد المشرع عقوبات جزائية لبعض الإلتزامات المهنية للمرقي العقاري المرتبطة بنشاط الترقية العقارية الذي يرى بأن لها أهمية تستحق ردع كل من يخالفها، لا سيما في حالة بيع السكن الترقوي، ولعل أهمها ممارسة المهنة بدون الحصول على الإعتماد لمحاربة كل الأشخاص المنتحلة لهذه الصفة، ومنع النصب على كل راغب في التعاقد لا سيما في إطار البيع قبل الإنجاز.

أ- ممارسة المهنة دون الحصول على الإعتماد: بالرجوع لنص المادة 77 من القانون رقم 04/11 يعاقب المخالف في حالة ممارسة المهنة بدون الإعتماد بنفس العقوبات المنصوص عليها في نص المادة 243 من قانون العقوبات المتعلقة بجريمة إنتحال المهنة أو صفة بعقوبة الحبس بثلاثة أشهر إلى سنتين وغرامة

¹ - المواد 13 و 14 و 15 من القانون رقم 17/83 المؤرخ في 02/06/1983، المتعلق بجوالات العمل والأمراض المهنية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 05/07/1983.

² - مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص 428.

20.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى العقوبتين، والنصب والإحتيال عملا بنص المادة 372 من قانون العقوبات بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج¹. ويجوز أن يحكم علاوة على ذلك بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في نص المادة 14 من قانون العقوبات "يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة، وفي الحالات التي يحددها القانون، أن تحظر على المحكوم عليه ممارسة حق أو أكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في المادة 09 من مكرر1، وذلك لمدة لا تزيد عن 5 سنوات، وتسري هذه العقوبة من يوم إنقضاء العقوبة السالبة للحرية أو الإفراج عن المحكوم عليه"، ويتمثل الحرمان من ممارسة الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية المذكورة في المادة 9 مكرر1 فيما يلي:

-العزل أو الإقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة.

-الحرمان من حق الانتخاب أو الترشح ومن حمل أي وسام.

-عدم الأهلية لأن يكون مساعدا محلفا أو خبيرا أو شاهدا على أي عقد، أو شاهدا أمام القضاء إلا على سبيل الإستدلال.

-الحرمان من الحق في حمل الأسلحة، وفي التدريس، وفي إدارة المدرسة أو خدمة مؤسسة للتعليم بوصفه أستاذا أو مدرسا أو مراقبا.

-عدم الأهلية لأن يكون وصيا أو قيما.

-سقوط حقوق الولاية كلها أو بعضها.

وبالمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر عملا بنص المادة 372 الفقرة الثالثة من قانون العقوبات.

ب- الإخلال بواجب الإعلام: وفي حالة الإخلال بواجب الإعلام يعاقب بغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج² عملا بنص المادة 76 من نفس القانون.

ج- 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 دج إلى

¹ - تنص المادة 372 فقرة 1 من قانون العقوبات المعدل والمتمم: "كل من توصل إلى إستلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالفات أو إجراء من إلتزامات وإلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالإحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما بإستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو إعتقاد مالي أو بإحداث أمل بالفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أي واقعة أخرى وهمية أو الخشبية من وقوع شيء منها ...".

² - المادة 30 من القانون رقم 04-11.

2.000.000 دج أو بإحدى العقوبات، إذا زور في وثائق رسمية بهدف تغيير الحقيقة وإعطاء معلومات خاطئة ومزورة فإنه يعاقب طبقاً لأحكام المادة 216 من قانون العقوبات بالحبس من 10 سنوات إلى 20 سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج، ويعاقب بالسجن من خمس سنوات إلى 10 سنوات إذا إستعمل ورقة يعلم أنها مزورة عملاً بنص المادة 218 من قانون العقوبات¹.

د- **مخالفة قواعد البناء:** يعاقب المرقى العقاري في حالة عدم إحترام عقود التعمير، أو تنفيذها مخالفة لقواعد البناء والتعمير طبقاً لأحكام المواد 76 و 77 و 78 من القانون رقم 29/90 بعقوبات إدارية وجزائية، تتمثل العقوبة الإدارية في الهدم، وفي حالة ثبوت المخالفة ترفع دعوى إستعجالية لوقف الأشغال وهي تدير مؤقتة²، وترفع دعوى موازية في الموضوع يمكن للقاضي المختص بأن يأمر بإعادة مطابقة ما تم انجازه بناء لرخصة البناء أو الهدم أو إعادة الموقع إلى ما كانت عليه، تتبع الإجراءات المحددة في نص المادة 12 من القانون 05/04 التي تدرج ضمن أحكام القانون رقم 29/90 المادة 76 مكرر 4 عندما ينجز بناء دون رخصة، والمادة 13 التي تدرج نص المادة 76 مكرر 5 في حالة المطابقة، أما العقوبات الجزائية تتمثل في غرامة ما بين 3.000 دج و 300.000 دج وإمكانية الحكم بالحبس لمدة ستة أشهر في حالة العود في المخالفة.

هـ- **عدم أخذ الإحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث:** يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل الإحتياطات اللازمة في مكان تنفيذ مشروع بناء، فقانون العقوبات يعاقب على فعل الإهمال وعدم أخذ الإحتياطات ومراعاة القوانين والأنظمة واللوائح المهنية.

على المرقى العقاري أخذ الحيطة والحذر لتفادي وقوع أي حوادث وإلا فإنه يتعرض إذ ما أدى إهماله في أخذ الإحتياطات اللازمة في مكان إنجاز المشروع بالقتل، إلى عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات وغرامة مالية تتراوح من 1.000 دج إلى 20.000 دج، وفي حالة ما إذا لحق الضرر بالضحية وسبب عجز كلي نتيجة الإهمال لمدة تفوق 3 أشهر، يتعرض المرقى العقاري في هذه الحالة لعقوبة تتمثل في الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح ما بين 5000 دج إلى 15.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين³.

¹ - المادتين 214 و 215 من قانون العقوبات الجزائري المعدل والمنتم.

² - 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، 2001/2000، ص 26.

³ - تنص المادة 288 من قانون العقوبات الجزائري: "كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونه أو عدم إحتياطة أو عدم إنتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 1000 إلى 20.000 دج".

كما تنص المادة 289 من نفس القانون: "إذا نتج عن الرعونة أو عدم الإحتياط إصابة أو جرح أو مرض أدى إلى عجز عن العمل لمدة تجاوزت ثلاثة أشهر فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 15.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين"

الفرع الثالث: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لإلتزاماته التعاقدية

لا يخضع إلزامية تنفيذ عقد البيع قبل الإنجاز لإرادة أطرافه، بل أصبح المشرع يتدخل بفرض قواعد أمرّة تخص بعض هذه الإلتزامات، مما يؤدي إلى توقيع جزاءات مدنية مختلفة دون أن يرتب أدنى مسؤولية جزائية، ولكثرة وجود المشاكل القانونية تدخل المشرع من خلال قانون 04/11 بفرض مجموعة من الجزاءات على المرقى العقاري الذي يخالف بعض الإلتزامات التعاقدية¹.

أولاً: العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانوناً ونظام الملكية المشتركة

يجب أن يتم بيع أو حجز العقار قبل الإنجاز إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وطبقاً لنموذج كل عقد وفقاً لما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 341/13، وفي حالة المخالفة يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من سنتين ولغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملاً بنص المادة 70 من القانون رقم 04/11.

وفي إطار عقد حفظ الحق يلتزم بتحرير عقد البيع ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق إثر الإستلام المؤقت للبناء أو جزء من البناء المحفوظ وعليه احترام هذه الآجال تحت طائلة تطبيق الغرامة المالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملاً بنص المادة 73 من القانون 04/11. وعلى هذا الأساس ألزم المشرع المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البنائات القانونية، والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب أن يوضح فيه على وجه الخصوص الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب في بيع عقارها، وعلى العموم فإن نظام الملكية المشتركة يحدد مصير الأجزاء المشتركة، والأجزاء الخاصة وكيفية الإنتقاء بها، وكذا بالقواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسيير الأملاك²، ويقوم المرقى العقاري بتبليغ نظام الملكية المشتركة بعد إعدادها إلى المقتني قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وفقاً للنموذج المحدد لها³، وفي حالة إحلال المرقى العقاري بهذا الإلتزام يتعرض لعقوبة جزائية حيث تنص المادة 72 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على: "يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ

¹ - نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتور، تخصص قانون كلية الحقوق ومراس، جامعة أحمد بوقرة. 2017/2018، ص 382.

² - المادة 748 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/03/2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر العدد 14، الصادرة في 16/03/2014.

المقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج".
 ما يلاحظ من خلال هذا النص أن المرقى العقاري ملزم بتبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في العقد¹.

ثانيا: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا

لقد ألزم المشرع المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بإككتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بالإضافة إلى إككتاب التأمينات القانونية الأخرى، ونظرا لما يلعبه الإككتاب لدى الصندوق من دور في حماية المتعاقدين مع المرقى العقاري في حالة توقفه عن البناء، ونظرا لما تحتله وثيقة التأمين في مجال البناء من أهمية حيث أنها تغطي مسؤولية كل الأشخاص الذين لهم دور في إنجاز مشاريع البناء ونظرا للأخطار والحوادث الجسيمة التي يمكن أن تنجر من إنجاز مشاريع البناء سواء البشرية التي يمكن أن يتعرض لها العمال المتواجدين في مكان إنجاز المشروع أو التي يمكن أن تحدث بعد إنجاز المشروع وتسليمه للمستفيدين وسواء المادية كالتهدم الجزئي أو الكلي للمبنى²، فإن المشرع حرص على معاقبة المرقى العقاري في حالة مخالفته لهذا الإلتزام، حيث تنص المادة 74 من القانون رقم 04/11: "يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من القانون، بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج".
 وبالرجوع إلى الأمر رقم 07/95 المتضمن قانون التأمين المعدل والمتمم، نجده قد نص على غرامات مالية في حالة عدم الإمتثال لإلزامية الحصول على وثيقة التأمين، المنصوص عليها في القسم الرابع من الفصل الثاني تحت عنوان الرقابة على إلزامية التأمين والعقوبات المقررة لذلك، حيث يعاقب المخالف بهذا الإلتزام بغرامة تتراوح من 5.000 دج إلى 100.000 دج³.

وعلى المرقى العقاري احترام طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم وعدم الإستفادة من التسبيق أو أي دفع في إطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحرير عقد البيع، وفي حالة مخالفة ذلك تطبق عليه العقوبات المقررة في

¹ - محمد سالمي، المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي تبسة الجزائر، 2021/2020، ص 77.

² - نوي عقيلة، نفس المرجع، ص 384.

³ - حيث تنص المادة 184 من الأمر 07/95 المعدل والمتمم: "يعاقب على عدم الإمتثال لإلزامية التأمين المشار إليها في المواد 163 إلى 172 و 174 أعلاه بغرامة مالية يتراوح مبلغها ما بين 5.000 دج و 100.000 دج".

نص المادة 71 من القانون 04/11، ولقد شاعت هذه المخالفة في ظل التطبيقات 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 البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج".

بالرجوع إلى القانون الفرنسي فإنه يعتبر كل دفع أو قبول تسبيق قبل توقيع العقد في القطاع المحمي عندما يكون محله إنجاز بناء أو بناءات ذات استعمال سكني ومخالف لطرق الدفع المحددة في المواد 261 فقرة 12 و 261 فقرة 15 و 262 فقرة 8 يعاقب عليها بجنحة عدم احترام الدفع المنتظم طبقا لنص المادة 236 فقرة 1 من قانون البناء والتعمير الفرنسي بالحبس لمدة سنتين وغرامة مالية قدرها 9000 أورو¹، ويمكن الحكم بإحدى هاتين العقوبتين، 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 263 فقرة 2 من نفس القانون معاقبة المرقى العقاري بجنحة اختلاس أموال في حالة تحويل المبالغ والدفعات أو مبلغ الضمان لحسابه قبل إنجاز البناء أو استعمال الدفعات والأقساط في تمويل مشاريع أخرى².

بخلاف المشرع التونسي فإنه يعتبر عدم احترام طرق الدفع وآجال استحقاقها جنحة النصب والإحتيال يعاقب بالحبس لمدة خمس سنوات طبقا للمادتين 15 و 19 من قانون العقوبات التونسي.

كما يلتزم المرقى العقاري بتوفير كل الضمانات اللازمة المحددة في نص المادة 55 من القانون رقم 04/11، واكتتاب التأمينات المطلوبة لضمان مسؤوليته و مسؤولية المتدخلين في عملية الإنجاز وهذا الإلتزام يعتبر من النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفته أو إستبعاده أو حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري تحت طائلة بطلان هذا الإتفاق أو البند المكتوب في عقده، وقد حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية أيضا حددها في نص المادة 74 من القانون رقم 04/11، والتي تعاقب المرقى العقاري على المكتتب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

الملاحظ أن المشرع قضى بعقوبات موحدة بين اخلال بالضمانات الواجبة اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والتأمينات الإلزامية، ولم يحيلنا فيما يخص هذه الأخيرة لنص المادة 185 من القانون المتضمن قانون

¹ - محمد سلمي، المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 79.

² - ليزلي علي / لاني عمر، مسؤولية المرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2018/2017، ص 89.

التأمينات التي تعاقب كل شخص الزامية التأمين المحدد في المادتين 185 من القانون المتضمن قانون التأمينات التي تعاقب كل شخص 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 نقترح أن تتضمن المادة 74 من القانون رقم 04/11 الإحالة على نص المادة 185 من الأمر 07/95، وهي عقوبة أخف من العقوبة المقررة في نص المادة 74 من القانون رقم 04/11، إلا إذا قرر تشديدها فعليه أن يستثني تطبيق المادة 185 من الأمر 07/95 وأن يعدلها وفق ذلك.

بالرجوع إلى التشريع الفرنسي فإن نص المادة 243 فقرة 3 من قانون التأمين¹ تعاقب على عدم الخضوع لإلزامية التأمين العشري بعقوبة جزائية تتمثل في دفع غرامة تقدر ب 75.000 أورو وبالحبس لمدة ستة أشهر، أما المشرع التونسي يقضي في حالة عدم الإلتزام بالتأمينات الإلزامية بالحبس من 16 يوما إلى خمس سنوات بالنسبة المشيدين والمقاولين من الباطن والمراقبين التقنيين في حالة مخالفة في أشغال البناء عملا بالمادة 21 من القانون رقم 1986.

نلاحظ أن المشرع الجزائري شدد العقوبة مقارنة بالتشريع الفرنسي لأنها قد تصل للحبس لمدة سنتين غير أن المشرع التونسي قد تصل إلى 5 سنوات، وبالتالي فهو شدد العقوبة أكثر من المشرع الجزائري. لا يعتبر المشرع الجزائري هو الوحيد الذي قرر جزاءات جزائية لمخالفة قواعد المهنة والإلتزامات التعاقدية، ونحن نراها ضرورية لأنها تخص مخالفات لها تأثير في صمعة 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 وما يحققه من أرباح الذي قد يفضل دفعها على إلتزام بتنفيذ الإلتزامات، بخلاف العقوبات بالحبس فإنها تكون أكثر فعالية في ردع المرقى العقاري بحسب وجهة نظرنا ما لم ترفع قيمة هذه الغرامات.

العقوبات لا تقف في وجه المرقى العقاري الملتزم بقواعد المهنة وأخلاقياتها وينفذ إلتزاماته التعاقدية، لا نعتبرها عائق غير مشجع للإلتحاق بالمهنة إنما هي حجة يدفع كل من يخال على عدم تطبيق القانون، غير أن تنفيذ هذه الجزاءات على أرض الواقع تقتضي تفعيل رقابة مستمرة ومحيدة، وإلا تبقى حبرا على ورق ما لم يتم

¹ - ليزلي علي / لاني عمر، مسؤولية المرقى العقاري، المرجع السابق، ص 91.

إكتشافها ومتابعة مخلفاتها، والسنوات القادمة هي التي ستكشف عن فعالية هذه الجزاءات في ردع المخالفين لأحكام القانون 04/11 وإن كان المرقى العقاري سيبتكر أساليب للتهرب من تطبيق هذا القانون¹. وما سبق هو ما نعتقده، كون العقوبات الواردة في القانون رقم 04/11 هي عقوبات تخص المرقى العقاري، ومنه فإن هذا القانون يعتبر أشد من حيث العقوبات المترتبة في حالة عدم الإمتثال لمختلف الضمانات والتأمينات القانونية في مجال الترقية العقارية، سواء من حيث مقدار الغرامة أو من حيث نوع العقوبة التي تصل إلى حد حبس المرقى العقاري².

¹ - ليزلي علي/ لافي عمر، مسؤولية المرقى العقاري، المرجع السابق، ص 91.

² - نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 385.

خلاصة الفصل الثاني

نستنتج من خلال هذا الفصل أن تنظيم مهنة المرقى العقاري من المواضيع المهمة و الأساسية في التشريع الجزائري بسبب الفوضى و المشاكل التي عرفها نشاط الترقية العقارية من جهة ، و من جهة أخرى نظرا لكثرة الاحتمالات التي عاشها المواطن من قبل المرقيين العقاريين ، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري إلى وضع ضوابط قانونية صارمة لممارسة مهنة المرقى العقاري ، و الهدف الرئيسي منها هو توفير الحماية القانونية لمقتني العقار بحكم العلاقة القوية التي تربطها بالمرقى العقاري ، كما حرص المشروع على ضرورة تقييد هذا المرقى بشروط صارمة ضمانا لتطوير نوعية المشاريع و النشاطات العقارية و سرعة تنفيذها بالجزائر.

خاتمة

خاتمة:

من خلال بحثنا في موضوع المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري لمسنا إرادة المشرع وإتجاهه منذ ظهور الترقية العقارية خلال الثمانينات نحو إرساء إطار قانوني يضبط به بشكل عام هذا النشاط، وذلك لما له من أهمية ولما قد ينتج عنه من خطورة في نفس الوقت، حيث كان تركيز المشرع منصبا حول القائم به بإعتباره الفاعل الأساسي، والذي عرف بتسميات مختلفة مما يتناسب والسياسة المعتمدة في كل مرحلة من المراحل القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية والطابع الذي كانت تتميز به.

ولقد كانت أولى التسميات المعتمدة هي المكتب أو المترشح للترقية العقارية في قانون 07/86 نظرا للطابع المدني للترقية العقارية، غير أن هذه التسمية عرفت تغييرا في ظل المرسوم 03/93 حيث أصبح يعرف القائم بالترقية العقارية بالمتعامل في الترقية العقارية، إلى غاية صدور القانون 04/11 الساري المفعول الذي أصبح يطلق على الفاعل الرئيسي في مجال الترقية العقارية تسمية المرقي العقاري تأثرا بالقانون الفرنسي.

وعليه فإن المشرع قد أقر من خلال مواد القانون رقم 04/11 والمراسيم التنفيذية المنظمة لمهنة المرقي العقاري جملة من الجزاءات وعلى رأسها المسؤولية المدنية للمرقي العقاري المهني التي أخذت بعدا خاصا على ضوء التنظيم الواسع لإلتزاماته المهنية، حيث تثير مخالفته من جانب قواعد المسؤولية العامة إلى جانب إثارتها لأحكام المسؤولية العقدية التي ألزمت المشرع الجزائري إلى التدخل لتنظيم الإلتزامات المهنية للمرقي العقاري، بالإضافة إلى المسؤولية الإدارية التي يمكن من خلالها سحب إعتقاد المرقي العقاري الذي يخوله ممارسة هذا النشاط ولكن بدرجات متفاوتة تتناسب مع جسامة الإخلال المقترف، وفضلا عن المسؤولية الجنائية التي تظهر في مخالفة شروط وقواعد ممارسة مهنة المرقي العقاري والهدف هو تحقيق المصلحة العامة وحماية المقتني بصفته الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، بحيث أعاد المشرع ضبط إلتزامات المرقي العقاري بما يضمن حقوق المتعاقد.

ولعل أهم النتائج المتوصل إليها من خلال تصفح طيات هذا البحث المتواضع نذكر مايلي:

خاتمة

- التشريعات والقوانين التي سنت لتنظيم مهنة المرقى العقاري ميزها التذبذب وعدم الاستقرار ويتجلى ذلك خاصة في التباين في ضبط وتحديد المصطلحات الخاصة بالقطاع.
- وضع جدول خاص بالمرقين العقاريين هو من يمنح الإعتماد لممارسة المهنة، حيث يعتبر هذا الإعتماد بمثابة الرخصة لممارستها.
- إن الفصل بين المرقى العقاري والمقاول في إطار الترقية العقارية هو في الغالب مجرد فصل نظري لأن الواقع يثبت أن المرقى العقاري غالبا هو المقاول، مما قد يضيف مزيدا من الغموض على هذا العقد، هل هو بيع عقار في طور الإنجاز أو عقد مقاول.
- المشرع الجزائري لم يتعرض لحالة المرقى العقاري كشخص معنوي وهذا يجعل المرقين العقاريين يمارسون نشاطات الترقية العقارية في شكل شخص معنوي للتهرب من المسؤولية الجزائية، بالنسبة للجرائم المنصوص عليها.
- رصد المشرع الجزائري عقوبات للممارسين غير الشرعيين للمهنة، كما حدد عقوبات سواء كانت مدنية أو إدارية أو جنائية في حالة الإخلال بالإلتزامات التي تفرضها ممارسة مهنة المرقى العقاري.
- هناك عقوبة إدارية وعقوبة جزائية مطبقتين على حالة واحدة وهي حالة عدم الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لذا يجب تعديل المادة 74 من القانون 04/11، فليس من المنطق تقرير عقوبتين مختلفتين على حالة واحدة.
- وعلى ضوء هذه النتائج حاولنا إعطاء مجموعة من الإقتراحات ومنها:
 - ضرورة الحزم في تطبيق القوانين المنظمة للمهنة وعدم التساهل فيها للنهوض بالقطاع.
 - ضرورة توحيد المصطلحات المستعملة في القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، كإستعمال مصطلح "عقار" أو "بنية".
 - ضرورة ضبط النصوص القانونية الخاصة بهذا المجال وتكييفها وفقا للتطورات العلمية والتكنولوجية الحديثة.
 - إعطاء الفرصة أكثر للخواص في إنجاز مشاريع كبرى لتخفيف العبء على الدواوين والوكالات التابعة للدولة.
 - إبرام شركات مع شركات أجنبية للإستفادة من التجارب الرائدة في هذا المجال.

خاتمة

- عدم الإكتفاء بالطابع الردعي لمسائلة المرقى العقاري، إذ أن إقرار الجزاءات مهما كانت خطيرة لا يمكنها جبر الضرر الذي يلحق بالمكاتب، ولا إعادة ثقة الجمهور في المرقين العقاريين وفي نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، بل بالعكس كلما تزايدت هذه العقوبات كلما إرتفع عدد المرقين العقاريين الذين سحبت منهم إتماداتهم كلما تزايدت مخاوف الجمهور وتزعزعت ثقتهم في كل المرقين العقاريين.
- تفعيل الرقابة القبليّة بالمراقبة الميدانية الدورية للمرقين العقاريين، لأن شعور هؤلاء بوجود مثل هذه الرقابة من شأنه أن يعزز إصرارهم على تنفيذ إلتزاماتهم على أحسن وجه لتفادي العقاب الوحيدة، خاصة وأن الرقابة السابقة ذات طابع وقائي فهي أكثر فعالية من الرقابة اللاحقة.
- إعطاء أكثر فعالية لهيئة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، وذلك بعدم الإكتفاء بجعل قراراتها مجرد قرارات إستشارية وتوزيع صلاحيات التدخل هذه الهيئة في نشاط المرقى العقاري نظرا لما يؤدي إليه هذا الأمر من مساهمة في ضبط مسؤولية هذا الأخير.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولا : المصادر :

القوانين والأوامر :

1. قانون عدد 9 لسنة 1994 مؤرخ في 31 جانفي 1994 يتعلق بالمسؤولية و المراقبة الفنية في ميدان البناء ، الباب الثاني في المراقبة الفنية الفصل 6 و 7.
2. القانون التجاري، ج ر، عدد 101، الصادرة في 26/09/1975
3. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ، العدد 10 ، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.
4. قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و العمران، ج ر ، العدد 71.
- قانون المرافعات المدنية الصادر بالقانون رقم 130 تاريخ 5 أكتوبر 1959 و المعدل حتى القانون عدد36 لسنة 2010 المؤرخ في 5 يوليو 2010.
5. قانون العقوبات الجزائري المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966 المعدل و المتمم.
6. - القانون 97-02 المؤرخ في 31-12-1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ، ج ر ، العدد 89.
7. قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و العمران، ج ر ، العدد 71.
8. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام أشغالها.
9. القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991.
10. القانون المدني، المؤرخ في 2007/05/13، ج ر، عدد 31، الصادرة في 2007/05/13، المعدل و المتمم لأمر رقم 75 / 58 المؤرخ في 2007/05/13.
11. القانون 83/11 المؤرخ في 02/07/1983 المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الإجتماعي، ج ر العدد 28 المؤرخة في 05/07/1983، المعدل و المتمم بموجب القانون 04/17.

قائمة المصادر والمراجع

12. القانون رقم 17/83 المؤرخ في 02/06/1983، المتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 05/07/1983.
13. قانون 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1424 الموافق 26 أوت 2003.
14. القانون رقم 06/13 ، المؤرخ في 14/08/2004، المعدلة للمادة 37 من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر العدد 39، الصادرة في 31/07/2013.
15. القانون 17/04 المؤرخ في 10/11/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 14/83 المتضمن إلتزامات المطابقة في حالة التأمينات الإجتماعية، ج ر العدد 72، المؤرخة في 13/11/2004.
16. القانون الصادر سنة 1957 (أعيدت تسمية هذا القانون ليصبح قانون العلامات التجارية و المؤشرات الجغرافية) بموجب الأمر رقم 80 المؤرخ في 26 أبريل 2004.
17. القانون رقم 06-23 المؤرخ في 29 ذي القعدة 1427 الموافق 20 ديسمبر 2006 المعدل و المتمم للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966 ، ج ر ، العدد 84 .
18. القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها ، ج ر، العدد 44
19. قانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير 2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر العدد 14.
20. القانون 17/04 المؤرخ في 19 جمادى 1438 الموافق 16 فبراير 2017 ، العدد 11 ، ج ر .
21. قانون الاجراءات الجزائية المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966 المعدل و المتمم.
22. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتساب صفة المرقي العقاري ، ج ر ، العدد 02 ، 2013.
23. الأمر رقم 63-74 المؤرخ في 10-06-1974 م ، المتضمن انشاء و تحديد القانون الأساسي لدواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية ، ج ر العدد 49 مؤرخة في 18/06/1974.
24. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007.

قائمة المصادر والمراجع

25. الأمر رقم 76-93 مؤرخ في 23/10/1976 م ، المتضمن شروط احداث و تنظيم و سير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية ، ج ر ، عدد 12 مؤرخة في 09/02/1977 ، ص 229 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 1982 ، ج ر عدد 55 ، مؤرخة في 1982/12/25.

26. الأمر 74-15 المؤرخ في 06 محرم 1394 الموافق 30 يناير 1974 المتعلق بالزامية التأمين على السيارات و بنظام التعويض عن الأفراد.

27. الأمر 07/95 المعدل و المتمم المؤرخ في 25 يناير 1995.

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

ثانيا :المراجع

الكتب:

العامه:

29. ايمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2011 .

30. بودالي محمد، شرح جرائم الغش في بيع السلع والتدليس في المواد الغذائية والطبية دراسة مقارنة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005.

31. حسن علي الذنون ، محمد سعد الرحو ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن 2002.

32. د/ العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، بدون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1999.

33. د/ علي فيلاي ، الالتزامات ، العمل المستحق للتعويض ، الجزء الثاني ، دون طبعة ، دار موفم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2002.

34. الدكتور ابراهيم أبو النجا ، التأمين في القانون الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ، 1992.

35. صبري سعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، الطبعة الثانية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2004.

قائمة المصادر والمراجع

36. العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، التصرف القانوني ، العقد و الارادة المنفردة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001.

37. محمد فتحي شحنته ابراهيم دياب، الحماية الجنائية للمشتري العقاري تحت التشديد، مكتبة الوفاء القانونية، طبعة 2015، الإسكندرية، مصر.

ثالثا : المراسيم

38. المراسيم التنفيذية

39. المرسوم التنفيذي رقم :91-148 المؤرخ في 27 شوال 1411 الموافق 12 مايو 1991 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.

40. المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/5/1991 ، المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات ذلك و تنظيم عملها ، ج ر ، العدد 25 مؤرخة في 1991/05/29 .

41. -المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد احداث وكالات عقارية محلية للتسيير و التنظيم العقاريين المعدل بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 05-11-2003.

42. -المرسوم التنفيذي رقم 97 / 406 المؤرخ في 03/10/1997، المعدل والمتمم بالمرسوم 14/180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد 37، الصادرة في 2014/07/19 .

43. المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير 2012 ، المحدد لكفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين ، ج ر ، العدد 11.

44. المرسوم التنفيذي 12/84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر رقم 11 الصادرة بتاريخ 2012/02/26 المعدل بالمرسوم التنفيذي 13/96 المؤرخ في 26/02/2013، ج ر رقم 13 الصادرة بتاريخ 2013/03/26 .

45. المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فبراير 2012 ، ج ر ، العدد 11.

46. مرسوم تنفيذي رقم 13-431 ، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و اجالها و كفيات دفعها ، ج ر عدد 66 صادر بتاريخ 25 ديسمبر 2013.

47. المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 7 شعبان 1435 الموافق 5 يونيو 2014 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 2 رجب 1418 الموافق 3 نوفمبر 1997.

48. المرسوم التنفيذي رقم 14/99 المؤرخ في 04/03/2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر العدد 14، الصادرة في 16/03/2014.

المراسيم التشريعية

49. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق 1 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ، العدد 14.

50. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر ، العدد 32.

رابعا : المذكرات

أطروحات الدكتوراه

رسائل الدكتوراه

51. سهام مسكر، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.

52. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قانون أعمال، فرع تهيئة وتعمير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، سنة 2015.

53. نوي عقيلة ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، تخصص قانون ، جامعة أحمد بوقرة ، بومرداس ، 2017/2018.

مذكرات الماجستير

54. أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015.
55. بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة نيل شهادة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2014/2013.
56. بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغنام، 2017/2016.
57. ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-01-31.
58. عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2015.
59. عرباي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2010/2009.
60. 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، 2001/2000.
61. كالم حبيبة، حماية المستهلك، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2005.
62. مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة الماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2006.

رسائل الماجستير

63. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، تخصص قانون جنائي، جامعة الجزائر، 2001.
64. مكواط الجلاي، الضمان العشري في الصفقات العمومية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، دار البيضاء، 2010.

مذكرات الماستر

قائمة المصادر والمراجع

65. باعلي حفيظة ، جريمة النصب في ظل قانون العقوبات الجزائري ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة اكايمي في مسار الحقوق تخصص قانون جنائي ، جامعة غرداية ، 2017-2018 .
66. بن هاشم سارة ، الدعوى المدنية ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاسلامية تخصص شريعة و قانون ، جامعة أحمد دراية، أدرار ، 2019-2020.
67. خذرية أنور، العقوبات الادارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص دولة و مؤسسات ، جامعة يحي فارس ، المدينة ، 2021-2022.
68. رحماني آمال نظرة ، بن زينب نبيلة ، المسؤولية القانونية للمرقي العقاري عن أعمال البناء ، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2021-2022.
69. سماحي فاطمة ، بن شريف أمنة ، المسؤولية العقدية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2020/2021.
70. كمال بوحمار، الضمان العشري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الأعمال ، جامعة العربي بن مهدي ، ام البواقي ، 2013-2014.
71. لطماني ويسام ، فتحي مزيان ، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، جامعة مولود معمري تيزي وزو .
72. ليزلي علي/ لافي عمر، مسؤولية المرقي العقاري، مذكرة لنيل شهاد الماستر تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، 2017/2018.
73. ليزلي علي/ لافي عمر، مسؤولية المرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، 2017/2018.
74. محمد سالمى ، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة العربي التبسي ، تبسة الجزائر ، 2020/2021.
75. محمد سالمى، المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة العربي التبسي تبسة الجزائر، 2020/2021.
76. مصباح سمية، يجلالي فريدة ، المركز القانوني للمرقي العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص :القانون العقاري ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2017.

المجلات

77. بطوش كهينة ، التزامات المهندس المعماري في مجال البناء ، حوليات جامعة الجزائر ، العدد 32 ، 2018 .
78. بن بوعيشة شهيناز، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، المجلد 05، العدد 02، 2018 .
79. بوداود نشيدة ، المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، المجلد 08 ، العدد 02 ، سنة 2021 .
80. حمليل نواره، دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 243/19، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 59، العدد 1، 2022 م .
81. سعاد بلمختار ، ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز في القانون الجزائري ، مجلة الدراسات و البحوث القانونية ، المجلد 01 ، العدد 01 ، 2016 .
82. سعادنه العيد، عبء الإثبات في القانون الوضعي الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 09، العدد 02، 2014 .
83. سفيان ذبيح ، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 06 ، العدد 01 ، سنة 2020 .
84. سيدهم مختار، المسؤولية الجزائرية للطبيب في التشريع الجزائري، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2011م .
85. شعبان عياشي، أشخاص الضمان العشري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 37 ، العدد 2 ، سنة 2000 .
86. عبد الرحمن خلفه ، التقادم و أثره في انقضاء الدعوى العمومية في الجرائم الماسة بالشرف والاعتبار، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الاسلامية ، المجلد 30 ، العدد 03 ، سنة 2016 ،
87. عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الادارة في مجال العمران ، مجلة العلوم الانسانية، ب م، العدد 22، سنة 2004 .

88. عمر بن سعيد ، ماهية الاثبات و محله في القانون و القضاء المدني الجزائري ، مجلة أفاق للعلوم ، المجلد 04 ، العدد 13 ، 2018.
89. عمور محمد ، بقنيش عثمان ، الإطار القانوني لمنح العقار الموجه لنشاط الترقية العقارية بالجزائر ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد 9 ، 2017 .
90. غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمبتدئي البناء، الكويت، مجلة الحقوق، السنة التاسعة عشرة، العدد الثالث، سبتمبر 1995.
91. فاطمة العربي ، رضا الضحية و أثره على المسؤولية الجنائية في جرائم الاستغلال الطبي بين القانون والشريعة الاسلامية، مجلة المعيار، المجلد 26 ، العدد 64 ، سنة 2022 ، ص502. خواترة سامية، أساس المسؤولية المدنية المهنية ، مجلة بحوث في القانون و التنمية ، المجلد 01 ، العدد 01 ، سنة 2021.
92. كريم حرز الله، دور قواعد التهيئة و التعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 12 ، 2017.
93. لعور ريم رفيعة ، أثار عقد مقاوله انجاز البناء المبرم من طرف المرقي العقاري ، مجلة القانون العقاري و البيئية ، العدد2.
94. نبيل صالح العرباوي ، علاقات التأمين بالمسؤولية المدنية و تأثير تأمين المسؤولية على نظام المسؤولية المدنية ، المجلة الجزائرية للقانون البحري و النقل ، ب م ، العدد 02 ، 2014 .
95. النوعي أحمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة افاق علمية ، المجلد 11 ، العدد 04 ، سنة 2019.
96. وليد تركي ، حماية مشتري العقار في طور الانجاز من الاعلانات المضللة في القانون رقم 11-04 ، مجلة العلوم الانسانية لجامعة أم البواقي، العدد 09 ، 2018م.
97. يحي عبد القادر، المسؤولية الجزائرية للطبيب على ضوء القانون الجزائري والإجتهد القضائي، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص 2011.

الملتقيات :

98. أفلولي/أولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ولقع وأفاق ، المنظم يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح.
99. أم الخير بوقرة، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري (دراسة تحليلية)، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضاري، وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013م.
100. جمال و علي ، المسؤولية المدنية للمهندس و المقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة.

محاضرات :

101. زواش ربيعة ، المسؤولية الجزائرية ، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون العقوبات و العلوم الجنائية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، 2016-2017م.
102. عبد الرحمان خليفي، محاضرات في القانون الجنائي العام دراسة مقارنة.

صفحة	المحتويات
	شكر
	اهداء
	قائمة المختصرات
أ	مقدمة
	الفصل الأول: النظام القانوني للمرقي العقاري
06	المبحث الأول: ماهية المرقي العقاري.....
06	المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري.....
07	الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري و شروطه
15	الفرع الثاني: مهام المرقي العقاري وأنواعه.....
24	المطلب الثاني: حقوق و التزامات المرقي العقاري.....
24	الفرع الاول: حقوق المرقي العقاري.....
27	الفرع الثاني: التزامات المرقي العقاري:.....
33	المبحث الثاني : المسؤولية المدنية للمرقي العقاري.....
33	المطلب الأول : المسؤولية العقدية و الضمان العشري.....
33	الفرع الأول : المسؤولية العقدية.....
36	الفرع الثاني : الضمان العشري
42	المطلب الثاني: الفرق بين المسؤولية المدنية و الجزائئية
42	الفرع الأول : من حيث مجال المسؤولية المدنية و الجزائئية :
43	الفرع الثاني : من حيث أساس المسؤولية المدنية و الجزائئية
43	الفرع الثالث : من حيث الجزاء في المسؤوليتين المدنية و الجزائئية
44	الفرع الرابع : من حيث أطراف المسؤولية المدنية و الجزائئية
	الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة الترقية العقارية
50	المبحث الأول: الجزاءات المدنية.....
50	المطلب الأول : مسؤولية المرقي العقاري عن أخطائه الشخصية.....
50	الفرع الأول : شروط و حالات قيام المسؤولية العقدية.....
52	الفرع الثاني : شروط و حالات قيام المسؤولية التقصيرية
56	المطلب الثاني : دعوى المسؤولية

56	..... الفرع الأول : سبب الدعوى و تقادمها
60	..... الفرع الثاني :عبء الإثبات
62	..... المبحث الثاني: الجزاءات الإدارية والجنائية للمرقي العقاري
62	..... المطلب الأول: الجزاءات الإدارية للمرقي العقاري
63	..... الفرع الأول: حالات سحب الإعتماد
65	..... الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها
68	..... المطلب الثاني: الجزاءات الجنائية للمرقي العقاري
68	..... الفرع الأول: أنواع الجرائم المرتكبة من طرف المرقي العقاري
80	..... الفرع الثاني: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري لإلتزاماته المهنية
85	..... الفرع الثالث: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري لإلتزاماته التعاقدية
92	..... الخاتمة
96	..... قائمة المصادر والمراجع
106	..... فهرس الموضوعات

ملخص

الملخص :

تعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري من الأمور المستحدثة في قانون الترقية العقارية الجديد، من أجل معالجة الثغرات الموجودة في القانون السابق. بحيث تقتضي دراسة موضوع الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، الامام بمختلف الجوانب القانونية و التنظيمية التي تحيط بها ،يشمل ذلك التطرق للاطار القانوني المنظم لها ، بالاضافة الى التزامات التي يترتب عن مخالفتها جزاءات مدنية و أخرى ادارية و جنائية.

تناولنا في الفصل الأول النظام القانوني للمرقي العقاري و المتمثل في ماهية و أنواع و شروط الحصول والالتحاق بمهنة المرقي العقاري ، أما الفصل الثاني فتناولنا الجزاءات المترتبة على مخالفة الترقية العقارية.

Abstract:

The penal liability of the real estate developer is one of the innovations in the new real estate promotion law, in order to address the gaps in the previous law. So that the study of the subject of real estate promotion in Algerian legislation requires familiarity with the various legal and regulatory aspects that surround it, including addressing the legal framework regulating it, in addition to the obligations that entail civil, administrative and criminal penalties for violating it.

In the first chapter, we dealt with the legal system of the real estate upgrade, which is represented in the nature, types, and conditions of obtaining and joining the profession of the real estate upgrade. As for the second chapter, we dealt with the penalties resulting from violating the real estate promotion.