



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون تيارت
الملحقة الجامعية السوقر

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

في الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

المسؤولية القانونية للمرقي العقاري عن أعمال البناء

تحت إشراف:

د. بخباز عبد الله

من اعداد الطالبتين :

- رحماني أمال نظرة

- بن زينب نبيلة

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذة محاضر (أ)	د. سنوسي علي
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر (ب)	د. بخباز عبد الله
عضوا مناقشا	أستاذ مساعد (ب)	د. مداح العربي
عضوا مدعوا	أستاذة محاضر (ب)	د. داودي منى

السنة الجامعية : 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

نحمد الله العلي القدير على توفيقه بإتمام هذه المذكرة واعترافاً لأهل الفضل وتعبيراً
عن إمتنانا تتقدم بالشكر والتقدير إلى استاذنا الدكتور بخباز عبد الله الذي قبل الاشراف
على هذه المذكرة وصبر علينا وأثار لنا طريق البحث العلمي بإرشادنا وتقديم النصائح
لأعضاء لجنة المناقشة الذين بالرغم من انشغالهم قبلوا مناقشة هذه المذكرة، وتصويبها

وإثرائها ، فجزاهم الله عنا كل خير

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهود في سبيل

تعليمنا ومساعدتنا على اكتساب العلم والمعرفة

إهداء

الى مهد حياتي وسيدة سروري الغالية دوما امي الحبيبة؛ حفظها الله ورعاها.

الى تاج فخري وعزتي والدي حفظه الله ورعاه

الى إخوتي محمد وهشام

الى أخواتي غنية ،خليدة ، منيرة، وابن أختي الكتكوت هارون

أهدي عملي هذا إلى كل طالب علم اراد أن يبحر في هذا المجال.

بن زينب نبيلة

إهداء

اهدي هذا العمل المتواضع الى الوالدين الكريمين

اللذين هما السبب بعد الله عز وجل

في نجاح مسيرتي الدراسية وإتمام هذه المذكرة، حفظهم الله وأطال في عمرهما

والى كل اخوتي

والى كل أساتذتي الذين رافقوني طيلة المشوار الجامعي في جامعة ابن خلدون.

رحماني آمال نظرة

قائمة المختصرات:

ج. ر. ج. ح: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

د. ب. ن: دون بلد النشر

د. د. ن: دون دار النشر

د. س. ن: دون سنة النشر

ص. ص: من الصفحة الى الصفحة

ص : الصفحة

ق. م. ج: القانون المدني الجزائري

ق. ع. ج: قانون العقوبات الجزائري

مقدمة

تعد الحاجة الى السكن من أولويات الفرد التي يسعى الى اشباعها ببذل الجهد الكبير سواء من ماله أو وقته، ولعل ما يميز هذا العصر هو الازدياد الرهيب في عدد السكان والذي أدى الى الطلب المتزايد على السكن، ونتيجة للتطور الذي عرفته البشرية سواء من الناحية العلمية أو الاجتماعية ادرج المسكن في الكثير من التشريعات القانونية كأحد الحقوق الأساسية التي ينبغي توفيرها لكل مواطن، ووضعت العديد من البرامج وانتهجت عدة سياسات تصب كلها في اطار القضاء او على الاقل التخفيف من حدة أزمة السكن، ويعتبر نشاط الترقية العقارية احدى هذه السياسات أو الآليات التي انتهجتها الجزائر، حين قام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم هذا النشاط وذلك من خلال قانون 86-07 الملغى الصادر في 1986/03/04 وهو يجسد نظام الإسكان وفق استراتيجية جديدة اطلق عليها مصطلح الترقية العقارية، التي أعطت في مطلع هذا القانون تطور آخر للسكن والسياسة العمرانية بصفة عامة حيث فتح المجال للخواص للاستثمار في مجال البناء والاسكان وتخفيف العبء على الدولة باعتبارها كانت هي المحتكرة للنشاط العقاري في ظل النظام الاشتراكي، ومن اهم ما استحدثه هذا القانون انجاز برامج سكنية موجهة للبيع دون الاهتمام بالبنائيات المعدة للنشاط الاقتصادي مع الاعتماد الشبه الكلي للمواطنين على الدولة في توفير سكن ملائم.

ساهمت هذه الاسباب في فشل القانون المذكور أعلاه المتعلق بالترقية العقارية في حل الأزمة حيث أبرز محدوديته خصوصا بمرور الجزائر من النظام الاشتراكي الى نظام الاقتصاد الحر وهذا من خلال دستور 89، حيث أن النشاط العقاري لم يواكب هذا التغيير مما نتج عنه عرقلة لنشاط الترقية العقارية، الأمر الذي تطلب اقرار نظام الجديد لها بآليات ووسائل تكمن من مواكبة التوجه الاقتصادي الجديد من اجل التكييف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن، وتجلى هذا في صدور المرسوم التشريعي 93-03 الملغى المتعلق بالنشاط العقاري حيث وسع من نطاق الترقية العقارية اذ أصبحت بموجبه نشاطا تجاريا لم يعد يقتصر على السكن بل شمل أيضا المحلات ذات الاستعمال الحرفي والصناعي والتجاري من حيث انجازها أو تجديدها، اضافة الى توسيع مجالات تدخل ليشمل عمليات البيع بالإيجار على حد سواء، كما أضفى عن المعامل صفة التاجر، نص عن ضمانات اضافية لحماية للمشتري سواء في معاملات البيع عن التصاميم أو بمقتضى عقد الإيجار.

رغم اهمية مرسوم التشريعي رقم 93-03 الا انه لم يعالج التجاوزات التي قد تطرأ عمليات الترقية العقارية، منها عدم التقيد بالمعايير المطلوبة لتسليم السكنات، عدم الالتزام بطرق الدفع المتفق عليها في العقد، عدم احترام الضمانات القانونية الممنوحة للمقنتي.

مسايرة للتطورات التي عرفها قطاع السكن واستدراكا للنقائص التي طالت المرسوم التشريعي المذكور أعلاه ويهدف إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة القائمين بها والتزاماتهم القانونية وتحديد مسؤوليتهم، وسن جزاءات ردعية بما يوافق حماية الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية ، صدر قانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/07 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، من خلال مجموعة من المراسيم التنظيمية التي جاءت لإعطاء دفع ونفس جديد لنشاط المرقيين العقاريين في إنجاز البرامج السكنية.

كما قام بالنص على إجراءات أخرى ، والذي ألزم المشرع من خلالها جميع المرقيين المبادرين بإنجاز هذه المشاريع السكنية بضرورة احترام الالتزامات القانونية التي تربطهم بالمكاتب، سواء تعلق الأمر بالالتزامات التي تنشأ قبل إنجاز هذه السكنات ، أو تلك يلتزم بها المرقي العقاري بعد الإنتهاء الكامل ، ونظرا للأهمية البالغة التي أولاهها المشرع الجزائري ،لمهنة المرقي العقاري باعتبار أن هذا الأخير يعتبر من المشاركين الاساسيين في النشاط العقاري من خلال اتساع مجال تدخله في نشاطات الترقية العقارية على الخصوص ، بحيث لم يقتصر عمله في عمليات التشييد والبناء لمختلف المشاريع السكنية ، بل امتد دوره الى القيام بعمليات اخرى في ظل القانون الجديد حيث نظم العلاقة بين المرقي العقاري مع جميع الاشخاص المتدخلة في النشاط العقاري او المكاتب المستقبلين للسكنات او الاشخاص المهنية المتدخلة في عمليات البناء عبر جميع المراحل التي تمر بها عملية إنجاز هذه السكنات.

حيث أنه كذلك عمد المشرع 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 المرقيين العقاريين الخواص ، وذلك بعدم احترامهم لمختلف الالتزامات التي تقع على عاتقهم في مواجهة المكاتب الراغبين في الحصول على ملكية السكنات وهذه هي الاخيرة هي محل دراستنا.

اهمية الدراسة:

يعتبر موضوع الترقية العقارية من أكثر المواضيع الحساسة في وقتنا الراهن خاصة فيما يتعلق بالمرقي العقارية و ما يترتب عليه من التزامات وضوابط حتى تضمن للمقتمني حقه وتحفظ له هو أيضا حقوقه وعدم وقوعه في إشكالات من شأنها أن تعرقل نشاط الترقية العقارية الذي صار ينشط بوتيرة متسارعة بما يتوافق مع متطلبات الحياة

اسباب اختيار الموضوع:

1) أسباب ذاتية

رغبتنا الشخصية لمعرفة المسؤولية المترتبة على المرقي العقاري وكذلك زيادة الوعي القانوني في مجال الترقية العقارية وسبل الحصول على اجراءات مضبوطة.

2) اسباب موضوعية:

لأن مسؤولية المرقي العقاري تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية الذي يعتبر من اهم المواضيع العصرية ألا وهو قطاع السكن الذي يعتبر من متطلبات العصر وأهم حق من حقوق الانسان كذلك تعرض العديد من المشتريين لعمليات النصب والاحتيال من قبل المرقيين العقاريين وكان من الضروري البحث عن اسباب هذه المسائل والحلول التي وضعها المشرع للحد منها، وكذا تحديد مسؤولية المرقي العقاري.

اشكالية الدراسة:

مما سبق ذكره نكون بصدد اشكالية

- الى اي مدى وفق المشرع الجزائري حماية مقتمني العقار في اطار الترقية العقارية؟ وماهي المسؤولية المترتبة عنه في مجال التشييد؟

منهجية الدراسة:

للإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على منهجين المنهج الوصفي والتحليلي لأنه يتسنى لنا وصف مسؤولية المرقى العقاري المترتبة على عاتقه في اخلاله لقواعد الترقية العقارية وايضا ملائم لمعالجة هذه المواضيع التي تتطلب تحليل النصوص القانونية .

الهدف من الدراسة:

تهدف دراستنا لهذا الموضوع الى تبيان مختلف الالتزامات والضمانات التي تقع على عاتق المرقى العقاري وتحديد مسؤولية الاطراف وما يترتب عليهم في حالة حدوث اضرار, وكذا توفير اكبر قدر ممكن من الحماية سواء للمشيدين او المقتنين.

الدراسات السابقة:

- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.

- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2018/2017.

صعوبات البحث :

كون أي بحث لا يخلو من الصعوبات , واجهتنا ايضا بعضا منها حيث تجلت في نقص الكتب المتخصصة في مجال بحثنا هذا راجع لحدثة القانون 04-11 .

خطة البحث:

لمعالجة هذا الموضوع اقترحنا أن نقسم هذا الموضوع إلى فصلين

يتناول الفصل الأول: المسؤولية المدنية للمرقى العقاري ويشمل هذا الفصل مبحثين الأول: مسؤولية المرقى العقاري عن أخطائه الشخصية والثاني: المسؤولية المدنية العشرية.

اما الفصل الثاني فبحثنا فيه عن المسؤولية الادارية والجزائية للمرقي العقاري ويشمل هذا الفصل مبحثين، الأول المسؤولية الادارية والثاني المسؤولية الجزائية.

الفصل الأول:
المسؤولية المدنية
للمرقي العقاري

تمهيد:

للمرقي العقاري عدة التزامات مهنية وتعاقدية مفروضة على عاتقه ، وجب عليه الالتزام بها ، وإذا أحل بها ترتبت عليه عدة مسؤوليات، نذكر منها المسؤولية المدنية ، نتيجة إخلاله بالالتزامات التعاقدية حيث تسبب ضرر للغير بفعل خطأ المرقي العقاري، وعند حدوث الضرر للغير لا حاجة لإثبات الخطأ استنادا لفكرة تحمل التبعية التي تهدف لحماية الضحية على حماية المسؤول¹ وتكون هذه الأخيرة أثناء فترة الانجاز فعدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزامه أو التقصير في تنفيذه بخلاف ما التزم به في العقد يترتب مسؤولية عقدية وتقصيرية² ، ويشترط لقيام هذه المسؤولية توافر ثلاثة شروط أساسية تتمثل في : الخطأ ، الضرر ، العلاقة السببية بينهما .

فالمرقي العقاري هو مسؤول مدنيا اتجاه المقتني بكل التزاماته التعاقدية التي تقتضى منه تنفيذ العقد بحسن نية ، بأن يلتزم طبقا للقواعد العامة بما ورد في العقد و ما هو من مستلزماته وفقا للعرف و العدالة و القانون بحسب طبيعة الالتزام ، ما لم تطرأ حوادث استثنائية لم يكن بالوسع توقعها عملا بنص المادة 107 من القانون المدني³) يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه و بحسن نية ، ولا يقتصر العقد على الزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب ، بل يتناول أيضا ما وهو من مستلزماته وفقا للقانون و العرف و العدالة ، بحسب طبيعة الالتزام)

وهناك مسؤولية أخرى بعد الانجاز و تسليم البناء وتسمى بالمسؤولية العشرية ، أو الضمان العشري ، وتحدد هذه المسؤولية بفترة زمنية 10 سنوات تبدأ من نهاية الالتزام الذي كان على عاتق المرقي العقاري وفق ما هو منصوص عليه في العقد وهو تشييد البناء و تسليمه حاليا من العيوب.

و تعتبر المسؤولية العشرية ضمانا كلاسيكيا من أجل تغطية واصلاح العيوب الخفية التي قد تشوب البناية طيلة 10 عشر سنوات ، و تعتبر من بين الضمانات الخاصة التي استخدمها المشرع الجزائري لتكفل الحماية للمستفيد ، و كإلزام جديد يقع على عاتق المرقي العقاري ، إضافة للمسؤولية التقصيرية و العقدية التي حددتها

¹ . علي فيلاي، التزامات الفعل المستحق للتعويض، دار موقع للنشر، الجزائر، دون سنة، ص 05.

² . بلحاج العربي النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، التصرف القانوني العقد و الإرادة المنفردة ، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية 2008 ص 248 .

³ . الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني، ج. ر. ج العدد 78، الصادرة في 1975/09/30 ، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 .

الأحكام العام للقانون المدني الجزائري ، ولقد تجسدت المسؤولية العشرية في قوانين خاصة تشمل المتدخلين في عمليات التشييد و البناء بهدف توزيع هذا الالتزام و تحميله لكل من ساهم في تخدم جزئي أو كلي للبناء ، و تعيينها بشكل يحقق المساواة في تحمل المسؤولية و إحاطة المتضرر بضمانات تكفل له الحماية¹.

بما أن نشاط الترقية العقارية يتسم بحركية اقتصادية وديناميكية تنموية ودرجة عالية من المخاطرة حسب تصنيف شركات التأمين²، لذا حمل المشرع الجزائري المرقي العقاري عدة مسؤوليات من أهمها المسؤولية المدنية التي سوف نتطرق إليها في الفصل الأول.

¹ . اقلولي ولد رابح صافية ، إقلولي ولد رابح صافية ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري ، مجلة القانون العقاري ، العدد 01 - 20 مارس 2017 . ص 271 .

² . تكاري هيفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التأمين، دراسة في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، جامعة تيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2011-2012 . نقلا عن محمد حسين منصور، أحكام التأمين، مبادئ وأركان التأمين، الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، ص 245.

المبحث الأول : مسؤولية المرقي العقاري عن أخطائه

تقوم المسؤولية الشخصية المستحقة للتعويض عند ممارسة الشخص لحرية من حرياته أو لرخصة من رخصه لتكون بصدد المسؤولية التقصيرية أو بمناسبة استعمال حق من الحقوق عن طريق التعسف في استعمال الحق.¹ و عليه متى أخل المرقي العقاري بالتزام قانوني بسبب خطأه أو إهماله، أو تقصير منه يجب أن يثبت الضرر دون حاجة لإثبات الخطأ وذلك بهدف حماية المقتني من المرقي .

و بالرجوع لأحكام الترقية العقارية فإن المرقي العقاري ملزم بتحقيق نتيجة بإنجاز بناء خال من عيوب و كل خلل في البناء يفترض مسؤوليته ما لم يثبت السبب الأجنبي ، ليكون الالتزام بالإصلاح أو التعويض على أساس الضرر و ليس الخطأ ، أما إذا كان الخطأ عقدي نتيجة إخلال المتعاقد بالتزاماته التعاقدية المترتبة عن عقد صحيح ، وسبب ضرر للمتعاقد ، تترتب مسؤولية المرقي العقاري التعاقدية ، وحتى نفرق بين المسؤوليتين العقدية والتقصيرية نفصل في كل منهما بالتطرق لأركان كل مسؤولية فيهم .

المطلب الأول: حالات قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري

تنشأ المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري عند الإخلال بالتزامه عن خطأ أو إهمال منه أو تقصير، ويتعرض لنفس الجزاءات التي يخضع لها المدين في العقود الملزمة للجانبين ألا وهو التنفيذ العيني، التعويض، والفسخ، وهذا ما جاء في المادة 124² من القانون المدني الجزائري "كل عمل أي ما كان يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض" المسؤولية التقصيرية لا تتحقق الى بتوافر أركانها الثلاث وهم الخطأ والضرر والعلاقة السببية.

الفرع الأول: الخطأ العقدي

يحدث خطأ عند قيام المرقي العقاري عند الإخلال بالتزامات المنصوص عليها في العقد الترقوي بمسؤوليات المهنية، أو التأخر في تقيدها، ضمن الآجال المحددة وهذا ما يؤثر على مواعيد تسليمها ضمن الآجال المتفق

¹ . مصطفى بوبكر ، أساس المسؤولية التقصيرية بين الخطأ و الضرر في القانون المدني الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون تخصص قانون خاص ، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق ، 2011 - 2012 ص 50 .

² . المادة 124 من القانون المدني .

عليها، هنا يحدث ضرر للغير وهذا ما يعرف بالعلاقة السببية بين الخطأ والضرر هنا اذا اثبت الضرر، يعد المرقي العقاري مسؤولاً عن خطئه بالتعويض كما هو منصوص عليها في المادة 124 من القانون المدني السابق ذكره¹.

الفرع الثاني: الضرر

يحدث الضرر في نشاط الترقية العقارية عند اخلال المرقي العقاري بالتزاماته وعند حدوث ضرر يجب اثباته على من يدعي حدوثه، ومنتفع العقار في اطار الترقية العقارية يمكن أن يتعرض للضرر بنوعيه سواء مادي أو معنوي، وفكرة الضرر هي ناتجة عن التزام المرقي العقاري بضمان سلامة المقتني وعدم الحاق الأذى به².

الضرر الذي يلحق مقتني العقار قبل اتمام انجاز البناء يختلف عن الضرر الذي يعقب انجاز البناء او كذا الضرر الذي يحدث في عقد بيع على التصاميم الخاص منه والمدعم، وعقد حفظ الحق يختلف عن ذلك الذي يحدث في عقد الايجار، ومثل ذلك أن عقد بيع عقار مبني بنوعية وكذا عقد الايجار تطبق عليهم الأحكام العامة كون أن التعاقد فيهم يتم وفق الاجراءات العادية، مع بعض الخصوصية بالنسبة للسكن الترقوي العمومي (LPP)³ والضرر الذي يحدث أثناء تشييد العقار يكون في عقد البيع على التصاميم بنوعية الخاص والمدعم، وكذلك عقد حفظ الحق، حيث لا يحدث ضرر مادي بالمقتني في جسمه لأن العقار غير صالح للسكن حيث يكون شاغر، فالضرر يحدث بعد شغل المقتني البناء بعد اتمام انجازه وهنا تطبق عليه احكام المسؤولية بعد التسليم كنحو ضمان اتمام اشغال البناء او المسؤولية العشرية، فهنا الضرر الجسدي مستبعد حدوثه، لكن في الشق المالي يكون هناك ضرر لعدة أسباب اهمها التأخر في انجاز البناء أو عدم مطابقة البناء للشروط القانونية والبنود التعاقدية.

¹ المادة 124 القانون المدني الجزائري.

² موافي بناني احمد، الالتزام بضمان السلامة مجلة المفكر ع-10، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، 2014، ص420.

³ ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج اخضر باتنة 1، 2013-2014، ص 109.

الفرع الثالث: العلاقة السببية

لقيام المسؤولية العقدية لا يكفي اخلال أحد الأطراف بالتزاماته، أو حدوث الضرر فقط، بل يجب أن تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر حتى تكتمل المسؤولية، حيث يكون الخطأ هو الذي أدى إلى الضرر، وعلى من يدعي الضرر يثبت ذلك ليستحق التعويض، وقد تعدد الأسباب في حدوث الضرر، لهذا القضاء الجزائي اخذ بنظرية المقنع و الفعال¹.

وكذلك تكون مسؤولية مشتركة اذا كانوا متضامين² في التزامهم، الا اذا حدد نصيب مسؤولية كل منهم في الالتزام كما جاء في نص المادة 126 من القانون المدني "اذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي، إلا اذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض"

لأن في الترقية العقارية يحتاج المرقي العقاري الى اشخاص يتشاركون في انجاز المشروع العقاري، كالمقاولين والمهندسين المعماريين.... وغيرهم، لذلك مسؤوليتهم مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه ان سببت اخطائهم ضرراً للغير ولا يمكن نفي مسؤوليتهم الى اثبات السبب الاخير³.

المطلب الثاني: المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

حتى تقوم المسؤولية العقدية على المرقي العقاري لا بد من وجود عقد صحيح بإضافة الى حدوث خطأ في عقد البيع في الترقية العقارية، الذي يعتبر إخلال المرقي العقاري بالتزاماته وأن يسبب هذا الخطأ الضرر للمقني.

الفرع الأول: وجود عقد صحيح

لا يمكن الادعاء بالمسؤولية العقدية إلا بوجود عقد صحيح بين أطرافه فدائماً يرتبط الأطراف بمقتضى عقد صحيح ينبغي تنفيذ التزاماته، وحدث اخلال أو الإمتناع عن تنفيذ سريانه يرتب مسؤولية عقدية، فلا يصح

¹. فلالي علي، المرجع سابق، ص 319.

². المادة 126 من القانون المدني، سبق الاشارة اليه.

³. المادة 127 من القانون المدني ، سبق الاشارة اليه.

الادعاء بقيام هذه المسؤولية إذا كان المتعاقدين¹ في مرحلة التفاوض دون إبرام عقد تمهيدي مثل وعد بالبيع أو عقد حفظ الحق، لأن إبرام أحد هذه العقود يمكن ترتب مسؤولية عقدية التي يتضمنها هذا الاتفاق التمهيدي، وعليه تقوم مسؤولية المرقي العقاري عند إخلاله بالالتزامات² وتقوم مسؤوليته أيضا إتجاه المتدخلين في عملية البناء الذين تربطهم علاقة تعاقدية مثل عقد مقاول، وفي حالة عدم وجود أي عقد تقوم المسؤولية التقصيرية مثال علاقته مع المقاولين من الباطن، وعليه لا يرتبط المرقي العقاري فقط بالمكاتب أو المستفيد بل أيضا مع المتدخلين في عملية تشييد السكن الترقوي وهو مسؤول عنهم في حالة قيام مسؤولياتهم³ ولا تطبق كذلك المسؤولية العقدية على المرقي العقاري إذا كان العقد منعما بينه وبين المقتني أو المشتري، كذلك لا مجال لتطبيق المسؤولية العقدية إذا كان العقد باطلا أو قابل للإبطال وقد تقرر بطلانه، كما تستبعد المسؤولية العقدية في حالة الضرر الذي يصيب الأطراف بعد إنقضاء الرابطة العقدية بسبب فسخها أو لأي سبب آخر، فيعود المتعاقدين للإحالة الى فاعليها قبل التعاقد ويعتبر كأن لم يكن، ومن ثم وجب قيام المسؤولية التقصيرية⁴.

الفرع الثاني: وجود خطأ عقدي

- يجب أن يتوفر هذا الشرط كي تقوم مسؤولية المرقي العقاري العقدية، ومفاد هذا الشرط هو عدم وفاء المرقي العقاري بالتزامه الناشئ من العقد⁵.

يؤخذ الخطأ العقدي في إخلال المرقي العقاري بالتزام عقدي نتيجة ملاحظة أو التأخير في تنفيذ التزامه التعاقدية سواء كان هذا الإخلال ناتج عن قصد أو إهمال ومهما كان عدم التنفيذ كلياً أو جزئياً ومتأخراً ومعيباً، فإن

¹. مطر حمد ناصر البريكي، التطوير العقاري وحسم منازعات عقود وحدات التطوير العقاري تحكيما، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2017، ص ص 102-103.

². فتحي ويس، مسؤولية المماريين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص 270.

³. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية الالتزامات)، مصادر الالتزام العقد والارادة المنفردة (صيغة جديدة ومنقحة) دار الهدي الجزائر، 2012، ص 310.

⁴. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، اطروحة دكتوراه، قانون عقاري زراعي، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2015-2016، ص 382.

⁵. مطر حمد ناصر البريكي، مرجع سابق، ص 310.

مسؤوليته تترتب ما لم يثبت السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية¹ وهذا ما أكدته المشرع المادة 176 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ إلتزامه، ما لم يثبت إستحالة التنفيذ نشأ عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه" وهذه المادة تقرر مبدأ المسؤولية العقدية وبالالتزام بالتعويض جزاء عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد.

- يتحقق الخطأ العقدي بمجرد عدم الوفاء المرقي العقاري بالالتزامات ولا يؤثر في تحقيقه أن يكون عدم الوفاء راجع الى عمله الشخصي كعدم التزامه بتسليم مسكن طبقا للمواصفات المحددة في العقد أو الى فعل الغير في تنفيذ الالتزام كالمقاول أو المهندس المعماري فإذا وجد عيب في البناء المنجز نتيجة أخطاء المقاول أو المهندس يتحملها المرقي العقاري اتجاه المضرور²، وعليه كل اخلال بالالتزام تعاقدية عجز فيه المشتري أو المقتني كمطالبة المرقي بالتنفيذ العيني ورتب عدم تنفيذه ضررا لهذا الأخير أصبح من حقه المطالبة بالتعويض عن هذا الضرر ولهذا شرط في قيام المسؤولية العقدية حدوث ضرر³.

الفرع الثالث: الضرر

لا يكفي الاخلال بالالتزام تعاقدية وحده لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، فلا بد من توفر الضرر الذي يسببه هذا الخطأ لقيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري، لأن انتفاء الضرر يؤدي الى انتفاء المسؤولية العقدية، ويقع عبئ اثبات الضرر على عاتق المقتني أو المستفيد الذي يدعي أن الخطأ المنسوب الى المرقي العقاري قد تسبب فيه هذا الأخير وعلى من يدعي وقوع الضرر إثباته بكافة طرق الاثبات، كالقرائن والبينة، فلا يكفي لمسائلة المرقي العقاري لمجرد إخلاله بالالتزام التعاقدية، وإنما يتعين وقوع ضرر جراء هذا الاخلال، فإخلال المرقي العقاري بإلتزامه في إنجاز البناية أو عدم مطابقتها أو عدم تسليم في البناء المتفق عليه يؤدي حتما إلى أضرار مالية تصيب المضرور، فيلتزم هذا الأخير بالتعويض عنها⁴.

¹. بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 267.

². إقلولي اولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 276.

³. محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 314.

⁴. إقلولي اولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 277.

الفرع الرابع: العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر

المقصود بالعلاقة السببية هو أن يكون الضرر الذي أصاب الدائن نتيجة لخطأ المدين، ولا يكلف المضرور إثباته أما السببية فيمكن نفيها بإثبات السبب الأجنبي الذي يتمثل في القوة القاهرة أو حادث مفاجئ أو خطأ الدائن نفسه أو خطأ الغير و المرقي العقاري بصفته صاحب المشروع فكل اخلال يفترض مسؤوليته ما لم ينفها وغالبا يتحرر من مسؤوليته بإثبات خطأ المقاول منفذ عملية الإنجاز أو خطأ المهندس المعماري أو المكلف بالرقابة على المشروع، أو خطأ أي متدخل عما قد يكون خطؤه هو السبب لكنه ليس السبب المنتج أو فعال للضرر أو لم يكن السبب المباشر¹ ما دام يتدخل أكثر من متدخل لتنفيذ المشروع موضوع البيع قبل الانجاز يلتزم المرقي العقاري وكل متدخل في المشروع لتأمين مسؤوليته المدنية المهنية لتتكفل شركة التأمين يتحمل دفع التعويضات اللازمة في حالة عدم ثبوت الخطأ المهني للمؤمن له، سواء كان عقدي أو تقصيري².

المبحث الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري

تحتل أعمال البناء والتشييد مكانة هامة، سواء على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، وحاجة الفرد الى سكن لا تقل اهمية عن حاجته الى العمل واذا كانت اعمال البناء تتميز بهذه الاهمية البالغة فإنه قد يترتب على تأديتها أضرار في غاية الخطورة، وحدوث مثل هذه الأضرار، قد تكون سبب السرعة في انجاز المباني وقد يكون بسبب لجوء المشيد الى استخدام مواد بناء معيبة او غير صالحة او غير مطابقة للمواصفات الفنية أو بتوفير كمية من هذه المواد قصد تحقيق أكبر قدر ممكن من الربح على حساب متانة وسلامة البناء³.

ان خطورة وجسامة الاضرار الناجمة على تخدم المباني جعلت المشرعين لا يكتفوا بإخضاع مسؤولية المشيد الى القواعد العامة في المسؤولية العقدية والتقصيرية بل خضوعهم لمسؤولية أخرى وهي المسؤولية العشرية أو الضمان العشري، الذي يسأل المشيد بموجبه عن تعويض الضرر الذي يصيب البناء خلال مدة 10 سنوات التالية من تاريخ تسليم الاعمال، اذا كان الضرر على درجة كبيرة من الخطورة وكان خفيا وقت تسلم الأعمال من

¹ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 318.

² مسكر سهام، مرجع سابق، ص 372.

³ في هذا المعنى: محمد سكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الاخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، 1985، ص 07.

رب العمل، وبناء على ما سبق قسمنا المبحث الى مطلبين: المطلب الأول اطراف الضمان العشري والمطلب الثاني الاضرار الداعية للمسؤولية العشرية .

المطلب الأول : أطراف الضمان العشري

تسعى غالبية التشريعات المقارنة إلى ضبط الإطار القانوني المحدد للمسؤولية القانونية لكل متدخل في عملية البناء والتشييد ، على غرار المشرع الجزائري الذي ألقى بهذه المسؤولية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين ، والمتدخلين 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 الأساس¹ . ولذلك ، نقوم في هذا المطلب بدراسة الأشخاص المسؤولة عن الضمان العشري (الفرع الأول) ، المستفيدون من الضمان العشري (الفرع الثاني) ، وتفصيل ذلك على النحو التالي :

الفرع الأول : الأشخاص الملزمون من الضمان العشري

اولا : مسؤولية المهندس المعماري

يقصد بالمهندس المعماري ذلك الشخص الذي يعهد إليه وضع التصاميم والنماذج الخاصة بالمشروع المزمع إنجازه ، والذي قد يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها² ولذلك من خلال ما ذكر في المفهوم الوارد أعلاه يتضح بأن المهندس المعماري يتدخل بشكل مباشر في عملية البناء ، وهو السبب الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إدخاله ضمن نطاق المشمولين بالمسؤولية ، بل واعتبره المشرع المسؤول الأول عن ضمان سلامة المنشآت والمباني لظالمنا كان معتمدا قانونا وخاضعا لأحكام القانون المنظم لمهنة الهندسة المعمارية³

¹ . المادة 46 من القانون رقم 11-04 ، سبق الإشارة اليه

² . شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 267.

³ . باخويا ادريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد الاستلام المشروع العقاري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري، جامعة البلدة، دون سنة، دون نشر، ص 61.

الجدير بالذكر أنه وفي ظل التوسع الكبير في الأدوار والمهام التي يمارسها المهندسون ، خاصة ما يتعلق بأعمال البناء والتأسيسات الكهربائية وتصاميم التهوية وشبكة توزيع المياه وصرفها ، وهي مهام تخرج عن نطاق أدوار المهندس المعماري في بعض الأحيان ، لذلك عمد المشرع الجزائري إلى استخدام مصطلح أوسع في " مكاتب الدراسات" ¹ هذا المصطلح الذي يجعل من الضمان العشري مسؤولية كل مهندس مشارك في عملية البناء مهما كان اختصاصه، لطالما يقوم بذلك في إطار عقد المقاول المبرم بينه وبين المرقي العقاري ، وباعتبار آخر ، تقوم المسؤولية العشرية للمهندس على عاتق كل من قام بتصميم البناء أو أشرف على تنفيذه أو قام بإختيار المقاولين ،ونسق بين أعمالهم ²

وبناء عليه إذا ما أقدم المهندس المعماري على تصميم معيب لبناء وترتب عن هذا العيب تخدم كله أو بعضه ،أو أصبح غير صالح للغرض الذي أقيم من أجله بسبب ،حينها يسأل المهندس مسؤولية عشرية عن ذلك ، ولا يستطيع إسقاط هذه المسؤولية إلا إذا أثبت أن العيب أو الضرر كان بسبب آخر غير الأعمال التي قام بها . وذلك صميم مانص عليه المشرع الجزائري في المادة 555 من القانون المدني ³ إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم"

أن المتتبع لعملية الإنشاء في أي مشروع عقاري يلاحظ بأن مرحلة التصميم تعتبر من أهم المراحل التي تبنى عليها باقي المراحل الأخرى ، وعليه فإن كل شخص يقوم بهذه التصاميم ،سواء المهندس المعماري أو المرقي العقاري أو حتى المقاول يكون مسؤولا وبشكل مباشر عن العيوب التي تظهر لاحقا على البناء الذي قام بتصميمه ⁴

¹ . أظنر المادة 46 من القانون 04-11 الصادر بتاريخ 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج. ر. ج رقم 14 الصادرة في 2011/03/06.

² . شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة دار الفكر العربي، مصر، 1985، ص 25.

³ . المادة 555 من القانون المدني، سبق الإشارة اليه.

⁴ . باخويا ادريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد الاستلام المشروع العقاري، مرجع سابق، ص 62.

واخطاء التصاميم متعددة ، فقد يرجع بعضها لأخطاء في أصول الهندسة المعمارية ، كأن يكون القائم بوضع التصميم غير حائز على المؤهل العلمي الذي يسمح له بذلك ، خاصة عندما يتم وضع هذه التصاميم من قبل المرقي العقاري او المقاول

من بين الاخطاء كذلك التي يمكن ان يرتكبها المهندس المعماري ، الخطأ في الإشراف على عملية التنفيذ ، كأن يحدد نسب التركيب أو المواد المستخدمة في عملية البناء بما لا يتفق والمعايير المعمول بها ، أو أن يتبع أسلوبا لا يتفق وطبيعة المواد المستخدمة أو لا يتماشى وطبيعة الأرض المقام عليها المشروع العقاري¹

وعموم القول ، إذا اقتصر عمل المهندس المعماري على وضع التصميم فقط ، دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ ، فإنه لا يكون مسؤولا سوى عن العيوب التي تنتج عن هذا التصميم ، وتخرج عن نطاق مسؤولية العيوب التي ترجع إلى طريقة التنفيذ ، غير أنه يسأل عن العيوب الأرضية إذا كان من الممكن كشفها وفقا لقواعد مهنته ، أما إذا كان من غير الممكن كشف ذلك وفق قواعد مهنته فإن العيوب التي تظهر بعد ذلك بسبب هذه الأرضية تدخل في حكم القوة القاهرة التي لا يسأل عنها المهندس²

ثانيا: مسؤولية المقاول

هو الشخص الذي تعهد له إليه عملية تنفيذ البناء أو المشروع وفقا لما قام المهندس المعماري بتصميمه ، وتحت إشرافه³

إن إخلال المقاول بإحدى الالتزامات التي يفرضها عليه عقد المقاولة يؤدي الى قيام المسؤولية العقدية العشرية للمقاول ، مع ملاحظة أنه وبالرغم من استقلال المقاول عن المهندس المعماري ، خاصة وأن كل منهما يرتبط بعقد مستقل مع المرقي العقاري ، إلا أن مسؤولية كلا منهما لا تتحقق بمعزل عن مسؤولية الآخر ونظرا لارتباطهما عمليا اثناء عملية الإنجاز

¹ . حسين يس ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاول البناء شروطها ونطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة بينها ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، مصر (دار المعارف) ، 1987 ، ص 778 .

² . حسين يس منصور محمد ، المسؤولية المعمارية ، دار الفكر الجامعي ، 2006 ، ص 99 .

³ . جمال وعلي ، " المسؤولية المدنية للمهندس والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع " ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 27 و28 فيفري 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ، ص 07 .

وكنتيحة لذلك ، يلتزم المقاول بعملية الإنجاز وفقا لما كلف به، وحسب المواصفات الواردة في التصميم والقواعد التي تحكم عملية البناء ، وإذا ما تبين وجود عيوب في البناء ناتجة عن سوء في التنفيذ أو عن غش في المواد المستعملة في عملية البناء ، اعتبر المقاول مخلا بالتزامه وقامت مسؤوليته العشرية ، ويجوز حينها لصاحب المشروع أو المستفيد منه أن يطالب بالتنفيذ العيني المتمثل في إصلاح الأضرار حسب الإمكان، أو المطالبة بإعادة البناء من جديد ، مع مراعات ما للقضاء من سلطة في رفض التنفيذ العيني ، والاكتفاء بالحكم بالتعويض النقدي¹

إن التزام المقاول في هذا الاطار هو التزام لتحقيق نتيجة ، لذلك لا يكفيه القول بأنه قام بتنفيذ العمل المطلوب منه فقط بل عليه أن يثبت هذا التنفيذ طبقا لما هو منصوص عليه في العقد ، وما هو متفق عليه في قواعد البناء المتبعة ، وغير مخالف لما تنص عليه القوانين المعمول بها في مجال البناء

جدير بالذكر أنه في حالة اشتراك أكثر من مقاول في المشروع ، كأن يكلف مقاول بالبناء، و يكلف آخر بأعمال النجارة ، وثالث بأعمال الدهان ، فكل واحد من هؤلاء يعتبر مسؤولا في حدود العمل المكلف به ، ويكون ملتزما بالضمان في هذه الحدود فقط اما إذا كان المقاول يستخدم مقاولين من الباطن يساعده فيهما يقوم به من أعمالهم ، ويلتزم بضمان هذه الأعمال كما لو كان الذي قام بها، لأن المقاول من الباطن يعتبر طرفا أجنبيا عن العلاقة التي تربط المقاول الأصلي بالمرقي العقاري ، فإنه لا يمكن تصور هذا التضامن دون مسؤولية المقاول الفرعي التي تقوم على أساس تنفيذ عقد المقاولة من الباطن في مواجهة المقاول الأصلي على أساس المسؤولية العقدية² ، وذلك ما أكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري بقولها " يتحمل المرقي العقاري خلال مدة (10) سنوات مسؤولية تضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين.....".

¹ قرّة فتيحة، احكام عقد المقاولة منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1987، ص 145.

² باخويا ادريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد الاستلام المشروع العقاري، مرجع سابق، ص 63.

ثالثاً: المرقي العقاري

يظهر المرقي العقاري في إطار ممارسته لنشاطه العقاري في صورتين ؛ إما باعتباره صاحب المشروع بالنسبة للمشاريع التي يبادر بإنجازها من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها ، أو باعتباره مجرد منفذ لعملية البناء لمصلحة طرف آخر .

ونظراً لتدخله المباشر في كلتا الحالتين ، قام المشرع الجزائري بإدخاله ضمن دائرة الضامنين ضماناً عشرينياً ، وذلك بمقتضى أحكام المادة 41 من القانون المتضمن نشاط الترقية العقارية ، حيث جاء فيها : " يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية طوال عشر سنوات ابتداء من تسليم شهادة المطابقة ، العيوب الخفية التي يتحملها أيضاً المهندسون المعماريون ، أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل " . والملاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري أطلق لفظ " المكتب " على المرقي العقاري ، وحمله المسؤولية بموجب أحكام الضمان العشري بالرغم من أن العقد الذي يربطه بالمشتري هو عقد بيع لا مقاوله ، وهو الأمر الذي يؤدي إلى التساؤل عما إذا كان يتعين على المشتري الرجوع على المرقي العقاري مباشرة ، أم ينبغي له الرجوع على المهندس المعماري والمقاول اللذين ارتبط معهما المرقي بعقد مقاوله ، على اعتبار أن الحق في الضمان ينتقل إلى مشتري العقار¹

لقد اعتبر المشرع الجزائري تاريخ تسليم شهادة المطابقة كتاريخ لبدأ سريان عشر سنوات الخاصة بالضمان العشري بالنسبة للمرقي ، وهو الأمر الذي يقضي على إشكالية عدم القدرة على معرفة تاريخ بداية الضمان في حالة عدم استعانة المرقي بمقاولين أو مهندسين لإنجاز المشروع لانعدام واقعة التسليم في هذه الحالة ، والإشكال يكون في حالة ما إذا استعان المرقي بخدمات المهندس المعماري والمقاول ، فهل يبدأ تاريخ الضمان العشري منذ تسليم شهادة المطابقة بالنسبة للمرقي ، أم منذ تاريخ تسليم الأعمال بالنسبة للمهندس والمقاول ؟ الأكيد هو أن المشرع الجزائري حمل المرقي العقاري المسؤولية الناتجة عن أي ضرر يلحق بالمشروع .

¹ . بن عبد القادر زهرة " نطاق الضمان العشري للمشيدين ، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي " ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، 2008-2009 ، ص 212 .

ومما يتوجب التذكير به أن المشرع الجزائري أجاز للمرقي العقاري الخاص أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء منها قبل تمام الإنجاز ، ويسمى ذلك بـ : " بيع العقار بناء على التصاميم " ، وهذا بدوره يطرح التساؤل حول مدى قيام الضمان العشري للمرقي العقاري على اعتبار أنه بائع في هذه الحالة ؟ للإجابة عن ذلك ، وجب الرجوع لأحكام القانون رقم : 95-07 المتعلق بالتأمينات¹ ، حيث تم تحميل المرقي العقاري المسؤولية المترتبة عن ذلك ، إلى جانب الأشخاص المتدخلون في عملية البناء ، ويكون ذلك في حالتين هما :

1- الحالة الأولى : التي يستعين فيها المرقي العقاري في إنجاز المشاريع بمقاولين ومهندسين معماريين بموجب عقد مقاوله يربطه بهم ، ففقي هذه الحالة يطلب منهم شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام المادة 554 من القانون المدني على أن تبلغ نسخة التأمين المذكورة إلى المشتريين يوم حياة ملكية البناية كأقصى حد ، وإذا أخل المرقي بهذا الإلتزام فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن ذلك.

2- الحالة الثانية : التي يتولى فيها المرقي إنجاز المبنى بمفرده دون الإستعانة بخدمات المهندس المعماري والمقاول ، ثم يقوم بعد ذلك ببيع هذا البناء ، ففي هذه الحالة إذا ما اكتشفت عيوب في هذا البناء ، فهل يتحملها باعتباره ضامناً عشرياً وفقاً لأحكام المادة 554 من القانون المدني السالفة الذكر ، أم تعتبر بمثابة عيوب خفية يضمنها البائع وفقاً لما نصت عليه المادة 378 من نفس القانون ؟

إن غموض النصوص القانونية وتضاربها ، هو الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى إصدار القانون 11-04 السالف الذكر ، والعمل على تحديد التزامات المرقي العقاري ، لاسيما الأشخاص المعنيين بالضمان² ، وذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المحدد لالتزامات المرقي العقاري ، حيث نصت المادة 30 منه على أن : " يتعين على المرقي العقاري الإكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة ، ويتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر ، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض " .

¹ الأمر 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 06-04 ماضي في 20 فبراير 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 15 ، الصادرة في 12 مارس 2006.

² دغيش أحمد ، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع ، الملتقى الدولي حول : " الترقية العقارية " ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 04.

عموماً ، ما يمكن قوله بخصوص المرقي العقاري هو أن مسؤوليته العشرية تقوم مع كل متدخل في عملية البناء سواء المقاول أو المهندس المعماري ، وأن أي تخدم كلي أو جزئي في البناء يؤدي إلى قيام مسؤوليتهم المشتركة .

رابعاً : مكاتب الرقابة (المراقبين التقنيين)

أدرج المشرع الجزائري مكاتب الرقابة ضمن الاشخاص المشمولين بالضمان العشري ، وذلك بموجب القانون 04-11، حيث اشار اليهم بعبارة "الى جانب باقي المتدخلين في العملية" كما أشار الى مسؤوليتهم بشكل صريح بمقتضى المادة 187 من القانون المتعلق بالتأمينات السالف الذكر وذلك بقولها "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد تأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني ،على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع"

ويتضح من خلال نص المادة الواردة اعلاه ان مسؤولية المراقب الفني لا تقوم إلا إذا ارتبط بعقد مقاوله مع صاحب المشروع ، وان يكون قد تدخل بناء على طلب صاحب المشروع وليس بناء على طلب المهندس المعماري وبذلك يكفي ان يكون الضرر الذي يصاحب المشروع مصدره عدم قيام المراقب الفني بالتزاماته حتى تتحقق مسؤوليته التي لا يستطيع التنصل منها إلا بأحد أمرين هما¹

أن يثبت المراقب الفني أن الضرر اللاحق بالبناء خارج عن نطاق المهمة التي كلف بها بمقتضى العقد المبرم بينه وبين صاحب المشروع.

أن يثبت أن الضرر اللاحق بالبناء ناتج عن سبب أجنبي راجع لقوة قاهرة أو سبب اجنبي ،أو خطأ المضرور نفسه.²

¹ . باخويا ادريس ، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد الاستلام المشروع العقاري، مرجع سابق، ص 67.

² . شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 280.

الفرع الثاني: المستفيدون من الضمان العشري

أولاً: صاحب المشروع (رب العمل)

بصفته مرقياً عقارياً وطرفاً رئيسياً في عقد المقاولة، عملاً بنص المادة 178-02 من قانون التأمينات يقولها: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع..."¹ لكن ما يلاحظ من أنه بالرغم من أن المقاول الأصلي يعد رب العمل في عقد المقاولة الفرعية، لكنه لا يستفيد من الضمان.

تطبيقاً لنص المادة 554-03 من القانون المدني الجزائري يقولها "ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين"

أما بالنسبة لقانون 11-04 فإننا لا نجد فيه ما يدل صراحة أن المرقي العقاري يدخل ضمن قائمة المستفيدين من الضمان العشري، أو باقي الضمانات الخاصة الأخرى، بل على العكس من ذلك يعتبر طرفاً ملتزماً وضامناً لتنفيذ قواعد المسؤولية المدنية الملقاة على عاتق شركاتته في انجاز المشروع العقاري، من مكاتب دراسات ومقاولين وباقي المتدخلين الأخرين سواء كانت مسؤولية مدنية مهنية عادية تطبيقاً لنص المادة 175 من قانون التأمينات وما جاء به القواعد العامة في هذا الشأن، لاسيما نصوص 124، 138، 140 من القانون المدني الجزائري أو كانت مسؤولية مدنية عشرية الأمر الذي أكد عليه المشرع العقاري في القانون 11-04 في الفرع الثاني من الفصل الثالث، تحت عنوان "التزامات المرقي"² لا سيما نص المادة 49 منه إضافة لما جاءت به المادة 26-03 من نفس القانون، كما قرر قانون التأمينات 75-07 المعدل والمتمم بالقانون 06-04 مسؤولية المرقي العقاري صراحة من خلال المادة 179 منه عندما ألزمته باشتراط اكتتاب عقد تأمين على المسؤولية المدنية في مواجهة المتدخلين معه بنفس المشروع، ويتعين عليه متابعة والتحقق من تنفيذ هذا الشرط.

ثانياً: الخلف الخاص (المقتني)

وهو كل من انتسب قانون ملكية المشروع العقاري بعد انجازه أو تحصل عليه بصفته مستفيداً أو شاغلاً شرعياً له، بموجب التشريعات المعمول بها، ولقد نص المشرع الجزائري صراحة في الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات

¹ الأمر رقم 95-07، سبق الإشارة إليه.

² راجع الفرع الثاني من الفصل الثالث من القانون 11-04 لاسيما المادة 49 منه.

بموجب المادة 178-02 بقولها: "ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع او مالكيه المتتالين الى غاية انقضاء اجل الضمان"¹

وبقي الأمر على ماهو 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 قائلة: "ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"²

المطلب الثاني: الأضرار الداعية للمسؤولية العشرية

جعل المشرع الجزائري المرقي العقاري مسؤول بالتضامن عن عملية تشييد البناء ويؤمن على الأضرار الجسمانية والمادية اللاحقة بالغير، والتي يسري مفعولها ابتداء من انتهاء الى اشغال والتسليم النهائي للبنيات³. وهناك عدد حالات تقوم فيها المسؤولية العشرية من حيث الاضرار في حالة خفاء العيب وخطورة الضرر وحصول الأضرار خلال مدة الضمان ومن حيث الاعمال سنتطرق اليها في عدة فروع.

الفرع الأول: خفاء العيب

العيب الخفي هو الذي لا يمكن كشفه وتبنيه بالفحص المعتاد من قبل الشخص العادي، وصعب ان يكتشف شخص غير خبير ومحترف، حيث أن البائع تعمد خفائه عمدا⁴

- يتحمل المرقي العقاري المسؤولية بالتضامن مع مكاتب الدراسة والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين، وأي متدخل آخر في حالة الأرض وهذا حسب ما أكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85⁵.

¹ المادة 178 الفقرة 01 الامر 95-07 المتعلق بالتأمينات، سبق الاشارة اليه.

² المادة 49 من القانون 11-04، سبق الاشارة اليه.

³ ايمان بغدادي، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة التخطيط العمراني والمجالي، المجلد الثاني، العدد السابع، مارس 2021، ص 191.

⁴ حجازي محمد (استاذ محاضر) بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر (حدود المسؤولية في ضوء القانون 11-04) مجلة الابحاث القانونية المعمقة، العدد 20، ص 61.

⁵ المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري جريدة رسمية العدد 11، الصادرة في 26/02/2012.

الفرع الثاني: خطورة الضرر

تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري على الآتي " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض. ويشمل الضمان المنصوص عليها في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته"

من خلال هذه المادة تبين أن الضمان العشري يشمل الأضرار التي تبلغ حدا من الخطورة والأضرار التي تلحق بالمبنى أو المنشأة سواء بالتهدم الكلي أو الجزئي حتى وإن كان التهدم ناجما عن عيب في الأرض.

وفي قانون التأمينات الجزائري 75-07 من خلال المادة 181¹ يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المحللة بصلافة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والاحاطة والتغطية يعتبر جزءا لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الانجاز" نلاحظ بأن المشرع وسع من دائرة الأضرار المراد ضمائها والتأمين عليها، فشمّل هذا الضمان كليا العناصر الخاصة بالتجهيز بالبناية لأنها جزء لا يتجزأ من البناية التي لا يمكن نزعها أو تفكيكها أو استبدالها دون تلف.

الفرع الثالث: حصول الأضرار خلال مدة الضمان

وفق للقواعد العامة يترتب الضمان العشري في ثلاث حالات هي حدوث تهدم كلي أو جزئي أو ظهور عيب في البناء أو في المنشآت الثانية الأخرى، وهذا حسب القانون المدني المادة 554-1² وبعد صدور الامر 95-07 المتعلق بالتأمينات وسع المشرع الجزائري في دائرة لضممان العشري ليشمل الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز تطرا لخطورتها.

¹ المادة 181، من القانون 95-07، سبق الاشارة اليه.

² المادة 554-1 من القانون المدني " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال 10 سنوات"، سبق الاشارة اليه.

- ومدة الضمان العشري حسبما جاء في القانون المدني في نفس المادة وهي 554 عشر سنوات وتبدأ هذه الأخيرة من وقت تسليم العمل نهائياً.

ومدة عشرة سنوات فهي مدة اختبار لمتانة البناء وحسن تنفيذ الأشغال وليست مدة تقادم فإن لم يحدث تهمد خلال هذه المدة برئت ذمة المرقي العقاري، وإذا انقضت مدة العشر سنوات سقط حق المقتني في الرجوع علة المرقي العقاري، وبما أن هذه المدة ليست مدة تقادم يجوز الاتفاق على اطالتها ولكن يبطل كل شرط يقصد به الاعفاء أو الحد من الضمان¹، وهذا ما جاء في نص المادة 556 من القانون المدني

- بالنسبة لقانون 04-11 اشار المشرع الجزائري لضمان العشري بصيغ عامة برغم من اضافته للأشخاص جدد في الضمان العشري وهذا ما جاء في نص المادة 46 السابق ذكرها²

- فلا توجد اي اشارة الى تاريخ بداية حساب مدة الضمان العشري وبالتالي تطلب القواعد العامة وهي عشر سنوات من وقت تسلم العمل نهائياً.

الفرع الرابع: من حيث الأعمال

بالنظر الى قانون 11-40 في المادة 46 منه، نجد ان المشرع أشار للمباني فقط بإعتبارها محل للضمان³ العشري دون غيرها من المشاريع العقارية الأخرى، وهذا ما ورد في النص الأخير من المادة (تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين.. وفي حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية لأرضية الأساس)

لكن بالرجوع لنص المادة 554 ق . م . ج باعتبارها قاعدة عامة في الضمان العشري، نجد أن المشرع قد وسع من نطاق الضمان من حيث الأعمال ليشمل بذلك المباني وغيرها من المنشآت العقارية الأخرى وهذا ما جاء في المادة (يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامن ما يحدث... من تهمد كلي أو جزئي فيما شيده من مباني أو أقام من منشآت ثانية ويشمل الضمان المنصوص عليه - ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب)

¹ المادة 556 من القانون المدني، "يكون باطلا كل شرط يقصد به اعفاء المهندس المعماري أو المقاول من الضمان أو الحد منه".

² المادة 46 من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

³ انظر المادة 46 من القانون 04-11 سبق الاشارة اليها.

كذلك نجد تدخل المشرع الجزائري في نطاق الضمان العشري الملزم من حيث الأعمال في نصوص قانونية أخرى وهي المادة 182¹ ق. م. ج من قانون التأمينات (لا تسري الزامية التأمين المنصوص عليها في المادتين 175 و178 اعلاه على:

1- الدولة والجماعات المحلية

حيث استتنت الدولة، الجماعات المحلية والأشخاص الطبيعيين عند بنائهم مساكنهم الخاصة بالسكن العائلي.

- كذلك استثنى المشرع مشاريع الاشغال العقارية الكبرى سواء عند بنائها او تجديدها او ترميمها وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 49/96² من خلال نص المادة 02 منه، (تحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من الزامية التأمين المذكورة في المادة الأولى السابقة كما يلي

- الجسور، الأنفاق، السدود، القنوات، الطرق، الطرق السريعة، الحواجز المائية التلية، المكاسر، الموانئ والمرافئ ومباني الحماية، قنوات نقل المياه، خطوط السكك الحديدية، مدرجات الطائرات)

¹. المادة 182 من الامر 95-07، سبق الاشارة اليه.

². المرسوم التنفيذي رقم 96-49 في 17/01/1996 المحدد لقائمة المباني المعفاة من الزامية تامين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية الجريدة الرسمية العدد 06، الصادرة في 17/01/1996.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا للفصل الأول الذي يحتوي على المسؤولية المدنية للمرقي العقاري الخاص اتضح لنا ان المشرع الجزائري ضبط المسؤولية المدنية للمرقي العقاري بقسميها العقدية والعشيرية.

التي اساسها الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري وتحدث مسؤولية المرقي العقاري عن اخلاله بالتزاماته المهنية والعقدية المفروضة على عاتقه ويجب ان يكون ذلك الخطأ يؤدي الى ضرر للغير فيكون المرقي العقاري ملزما بالتعويض.

وتتفرع هذه المسؤولية المدنية الى مسؤولية مهنية التي تقوم اثناء فترة الانجاز نتيجة الاخلال بالتزامات التعاقدية، والى مسؤولية عشيرية التي تقوم بعد الانجاز، نتيجة الاخلال بقواعد العامة والخاصة المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني:
المسؤولية الإدارية
والجزائية للمرفقي العقاري

تمهيد:

يعتبر المرقي العقاري هو الشخص المؤهل قانونا لممارسة نشاط الترقية العقارية والاعمال التجارية المرتبطة بها طبقا للقانون 04-11، حيث جاء بنصوص قانونية صارمة لتنظيم النشاط العقاري كونه يتعلق بحق من الحقوق الاساسية للفرد الا وهو حقه في السكن، لذلك اطر المشرع مهنة المرقي العقاري لضمان عدم حياده عن الاطر القانونية التي تهدف بالأساس الى عدم الاخلال بالتزاماته اتجاه المتعاملين معه، آيا كانت طبيعة هذا التعامل حيث نص القانون 04-11 على جملة من الجزاءات الادارية للمرقي العقاري باعتبارها وسيلة ردعية وتعمل على الرقابة على اعمال المرقي العقاري، تقوم بها لجنة مختصة تابعة لوزارة السكن والعمران والتي تقوم بالبحث من اجل اثبات المخالفة في حق المرقي العقاري حيث تقرر عقوبة وحيدة وهي سحب الاعتماد.

والتي من شأنها ان تجرد المرقي العقاري من صفته كمرقي عقاري، وتكون هذه في حالة مخالفته لالتزاماته عن قصد وبصفة متكررة، وهناك سحب تلقائي لإعتماد حددتها المادة 64 من القانون 04-11، وسحب مؤقت للاعتماد في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته وعدم احترامه لقواعد اخلاقية المهنة التي نص عليها المشرع في المواد من 42 الى 49 والمواد من 54 الى 62 من القانون 04-11.

ولقد تطرقنا لدراسة المسؤولية الادارية للمرقي العقاري في مبحث الاول من الفصل الثاني على النحو الآتي تطرقنا في المطلب الأول: المسؤولية الادارية المتمثلة في سحب الاعتماد اما في المطلب الثاني اثار المسؤولية الادارية.

وتترتب على المرقي العقاري مسؤولية جزائية في حالة اخلاله لالتزاماته المهنية والتعاقدية نص عليه المشرع في القانون 04-11 تضمن عدة جزاءات سوف نتطرق اليها من خلال المبحث الثاني الذي يضم مطلبين المطلب الأول يتضمن العقوبات في حالة مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته المهنية والمطلب الثاني يتضمن العقوبات في حالة مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته التعاقدية.

المبحث الأول: المسؤولية الادارية

قرر المشرع الجزائري مجموعة من القواعد الردعية في شكل عقوبات ادارية من خلال نصوص قانونية في ظل القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على عكس القوانين السابقة التي كان يخضع فيها نشاط المرقي العقاري للقواعد العامة.

وكل هذا من اجل الحد من تجاوزات المرقيين العقاريين فجاءت هذه العقوبات الادارية من خلال نص المادة 64¹ من هذا القانون تنص على عقوبة سحب الاعتماد التي يمكن ان يتعرض لها المرقي العقاري في الحالات المذكورة في نص المادة السابقة، حيث نظم هذا القانون جهة مختصة لمعاينة هذه المخالفات التي تؤدي الى سحب الاعتماد وهناك ثلاث حالات لسحب الاعتماد وهي السحب المؤقت والسحب النهائي والسحب التلقائي.

المطلب الأول: المسؤولية الادارية المتمثلة في سحب الاعتماد

تترتب على المرقي العقاري عدة عقوبات نتيجة الاخلال بالتزاماته المهنية اثناء مزاولته لنشاطه ضمن العلاقة التي تربطه بمقتني السكن وجميع شركائه فكل خرق لقواعد اخلاقيات المهنة او تقصير او تهاون من شأنه يضر بأطراف هذه العلاقة تترتب عليه هذه المسؤولية وينتج عنها عقوبات ادارية لم يتطرق اليها المشرع الجزائري في القوانين السابقة لكن ادجوا في قانون الترقية الجديد 04-11 في شكل عقوبة سحب الاعتماد وتوجد فيها ثلاث حالات.

الفرع الأول: السحب المؤقت للاعتماد

حسب ما جاء في نص المادة 64 من القانون 04-11² في عقوبة السحب المؤقت للاعتماد يكون لمدة لا تتجاوز ستة اشهر في الحالات التالية.

في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين

¹. المادة 64 من القانون 04-11 سبق الاشارة اليه.

². راجع المادة 64 من القانون 04-11، سبق الاشارة اليه .

في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد اخلاقيات المهنة، في حالة تقصير المرقي العقاري في التزامه كما هي محددة بموجب احكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه ومخالفته للقوانين هنا يسحب الاعتماد للمرقي العقاري وبالتالي لا يمكنه ممارسة لنشاط الترقية العقارية، ويجرم منها، ومن الاستفادة من الامتيازات الممنوحة في هذا الاطار بالتبعية.¹

- لأن مسألة سحب الاعتماد لمدة ستة أشهر تثير دوافع التوقف عنها، ومرد ذلك عدة اسباب أهمها على سبيل الذكر إذا ما كان المرقي العقاري قد باشر مشروعاً عقارياً ما وسحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة للمدة السالفة الذكر، فإن اي عمل يندرج ضمن هذا الإطار سيتوقف ما سيحدث تعطيلاً للمشروع العقاري، الذي باشره المرقي العقاري ليس فقط بالنسبة له فحسب بل لسائر المتدخلين في العملية الترقية.²

وهذا ما يؤثر سلبياً سواء على المتدخلين او المقتني من التعاقد مع المرقي تخوفاً من سحب الاعتماد في اي مرحلة من مراحل الانجاز لأنه يكبدهم خسائر مالية جسيمة.

والحل الأمثل وما يقتضيه متطلبات المهنة ميدانياً هو توجيه انذارات للمرقي المتخلف عن اداء واجباته المهنية قبل أن يسحب منه الاعتماد نهائياً، لأن الانذار يجعله يتدارك الأمر ولا يصل به الامر الى السحب، الا ما يدعو في حال حدوث ما يدعو الى السحب النهائي للاعتماد كالإفلاس.³

الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد

يعتبر السحب النهائي للاعتماد هو اقصى عقوبة ادارية للمرقي العقاري وتطبق عليه هذه العقوبات في الحالات التالية حسب ما جاءت به نص المادة 64 من القانون 11-04

- في حالة عدم استثناء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد
- في حالة تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.

¹. سهام مسكر، مرجع سابق، ص 408.

². عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة ماجيستر، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، 2014-2015، ص 141.

³. المادة 215، من القانون الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية العدد 101، الصادرة في 26/09/1975.

- اذا انهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون اخطار مسبق للسلطات التي سلمته للاعتماد.
- اذا قصر المرقي العقاري التزامه كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.
- اذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- اذا كان المرقي العقاري تصفية قضائية.

الفرع الثالث: السحب التلقائي للاعتماد

يسحب الاعتماد للمرقي العقاري تلقائيا في الحالات الآتية

- 1- في حالة وفاة المرقي العقاري فإنه وبصفة تلقائية يتم سحب الاعتماد من المرقي المتوفي، بإعتبار الوفاة واقعة مادية غير ارادية فلا يمكن ان ينتقل نشاط المرقي العقاري المتوفي لورثته في هذه الحالة وهنا يحل محله صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقاري المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 01-93¹
- 2- اذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني او عقلي يمنعه من القيام بالتزامه، فالعجز العقلي مثاله العته والجنون أما العجز الجسماني فهناك عوارض تصيب المرقي في جسمه فيعتذر عليه التعبير من ارادة، كالعاهة المزدوجة للشخص الاصم الابكم أو الأعمى التي تفقده مزاوله نشاطاته تماما²
- 3- اذا تعرض المرقي العقاري الى حكم بسبب الغش الضريبي، اذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.³

تتخذ العقوبات الادارية المتمثلة في السحب (التعليق) المؤقت للاعتماد، أو السحب النهائي أو السحب التلقائي للاعتماد، بعد دراسة الملفات من طرف لجنة اعتماد المرقيين العقاريين المنشأة لدى الوزير المكلف

¹. المرسوم التشريعي 01-93 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 المؤرخ في يناير، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 20 يناير 1993.

². بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفق للقانون 04-11 مداخله الملتقى الوطني حول (اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر حقوق والحريات في الأنظمة مقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17، 18 فيفري 2013 ص 241.

³. نص المادة 03-64 من القانون رقم 04-11، سبق اشارة اليه.

بالسكن والعمران، حيث تنص المادة 16-04 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسي مهنة المرقي العقاري وعن كفيات مسك السحب الوطني للمرقيين العقاريين.¹

ويتم السحب التلقائي للاعتماد بعد استشارة لجنة اعتماد المرقيين العقاريين وبعد إبداء رأيها بالموافقة، يكون طلب ابداء الرأي أو الاستشارة من قبل الوزير المكلف بالسكن الذي يعتبر صاحب القرار الذي يتضمن العقوبات الادارية ضد المرقي العقاري الخاص، يجوز للمرقي العقاري الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران وهذا ما جاءت به نص المادة 65-01 من القانون 11-04²

ويترتب على سحب الاعتماد التلقائي شطب المرقي العقاري من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هذا بصريح المادة 58-02 من القانون "يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان"

المطلب الثاني: الجهات المختصة بتوقيع الجزاء الاداري

حسب نص المادة 65³ من القانون رقم 11-04 فانه تختص لجنة ادارية تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران بتوقيع العقوبات الادارية المسلطة على المرقي العقاري نتيجة لإخلاله بالتزاماته القانونية اتجاه الطرف المستفيد من السكن بعد دراستها الملفات.

¹. بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في علوم الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 92.

². المادة 65-01 من القانون 11-04، سبق الاشارة اليه.

³. راجع المادة 65 من القانون 11-04 السابق الاشارة اليه.

الفرع الاول: تشكيل اللجنة وتعيينها ومهامه

أولاً: تشكيلة اللجنة:

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84،¹ تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص كاللجنة "وتتكون من

- ممثل عن وزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية

- ممثل عن وزير المكلف بالمالية

- ممثل عن وزير المكلف بالتجارة

- ممثل عن وزير المكلف بالسكن

- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية او ممثله

وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه من حكم اختصاصه مساعدتها، في اشغالها.

حسب نص المادة 66 من القانون 11-04، تعين المخالفة الهيئة التابعة للسكن وال عمران المحددين كآآتي "زيادة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الاداريون والمهندسون المعماريون، والأسلاك التقنية الأخرى التابعة، لإدارة السكن وال عمران، والتي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم بمعاينة مخالفات احكام هذا القانون"

¹. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المتضمن كيفيات الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وعن كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج-ج- ر- ج العدد 11 الصادرة في 2014/02/26.

ثانيا: تعيين اللجنة

حسب ما جاء في نص المادة 15¹ من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بأنه يعين اعضاء اللجنة للاعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون اليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

وفي حالة انتهاء مهام احد الأعضاء المعنيين، يتم استخلافه حسب الاشكال نفسها

ثالثا: مهام اللجنة

حسب نص المادة 16² من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المذكور أعلاه تتولى اللجنة المهام التالية:

- دراسة طالبات للاعتماد والطعون للممارسة مهنة المرقي العقاري ولإبداء الرأي فيها.
- دراسة اي مسألة تتعلق بالمهنة يعرض عليها الوزير المكلف بالسكن ولإبداء الرأي فيها.
- دراسة الطعون التي يقدمها المرقيين العقاريين لدى وزير المكلف بالسكن تطبيقا لأحكام نص المادة 65 من القانون رقم 11-04 لإبداء الرأي فيها³.
- دراسة كل قرار سحب للاعتماد يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن ولإبداء الرأي فيها.

الفرع الثاني: اجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الادارية

تكلف اللجنة بالتحقيق في وجود مخالفة المرقي العقاري المستحقة للعقوبة الادارية والمتمثلة في السحب المؤقت او النهائي للاعتماد فيقوم العون المكلف قانون بتحرير محضر يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها⁴ (المادة 67 من القانون 11-04) ويوقع ادناه مع المرقي العقاري المخالف.

¹. انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 سبق اشارة اليه

². انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 سبق اشارة اليه

³. انظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 سبق اشارة اليه

⁴. راجع المادة 67 من القانون 11-04 سبق الاشارة اليه

وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يتم الاشارة الى ذلك المحضر الى الوالي في حدود سبعة ايام من تاريخ معاينة المخالفة (المادة 68-03 من نفس القانون)

الفرع الثالث: طرق الطعن

يحق للمرقي العقاري الطعن في قرار العقوبة لدى الوزير المكلف بالسكن، طبقا لنص المادة 65 من القانون 11-04¹ وفي حالة اذا ثبت عدم ارتكابه للمخالفة او عدم منحه للاجال القانونية الممنوحة له، لإنتسابه او دفع الاشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وثبت لاستعداده لتسوية وضعيته، والملاحظ أن الطعن يوجه لنفس الجهة التي اصدرت القرار لهذا قد لا تتراجع عن قرارها، وتعتبره مشروعاً، ولهذا يحق للمرقي العقاري اللجوء الى مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم مشروعيته وإثبات عدم ارتكاب المخالفة المعاقب عليها.

حيث ان قرار سحب الاعتماد صادر من وزير السكن والعمران لاعتبار انه سلطة ادارية مركزية فإن مجلس الدولة المختص ابتداءً ونهائياً في موضوع النزاع عملاً بنص المادة 901 من ق. ا. م²

الفرع الرابع: اكتتاب لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

جاء نص المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة³ ، وكذا المرسوم التشريعي رقم 93-03 والمادة 131 من المرسوم التشريعي 93-401⁴

1. إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

تنص المادة 55 فقرة 01 من القانون 11-04 على أن : " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية " .

¹. بن بوعيشة شهيناز، العقوبات الادارية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، رقم 02 العدد 05، 10/06/2012، ص 09.

². مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 423.

³. المرسوم التشريعي 93-03، سبق الاشارة اليه.

⁴. المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية ج. ر. ع 04، الصادرة في 20/01/1993.

كما جاء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-180 : "يجب على المرقي العقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق . ويحول الانتساب إلى الصندوق للمرقي العقاري صفة المتعاون " ¹.

يتبين لنا من نص المواد أن المشرع الجزائري ألزم كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

2. مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-180 التي عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-406 مهام الصندوق بنصها على ما يلي : " استحداث الضمانات عند الاكتتاب التي يلتزم المرقيون العقاريون وتسييرها ولاسيما تلك المتعلقة بما يلي

- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم .
- إتمام الأشغال .
- التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية .
- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة .
- تسيير انتساب المرقيين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين .
- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق .
- القيام بكلي العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه .
- استحداث كل فرع واخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه .

¹. انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-406 ، سبق الاشارة اليه.

- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية .

المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية

يتحمل الشخص تبعات افعاله المجرمة بخضوعه للجزاء المقرر لفعله في قانون العقوبات¹، وقد وضع المشرع عقوبات متنوعة لهذه الأفعال غالباً ما تكون صارمة اذ تتراوح ما بين الغرامة، والعقوبات السالبة للحرية² وهو ما يصطلح عليه بقيام المسؤولية الجزائية.

وفي سبيل ردع كل هذه التجاوزات الغير قانونية التي تؤثر في استقرار المعاملات في اطار نشاط الترقية العقارية، وضمن حماية المقتني من تعسف المرقي العقاري باعتباره الطرف القوي في العلاقة، نظم القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية هذه الحماية ينص على عقوبات في مختلف النصوص سواء تلك المتعلقة بمخالفات المرقي العقاري للإلتزاماته المهنية مطلب الأول أو تلك المتعلقة لمخالفة المرقي العقاري للإلتزاماته التعاقدية المطلب الثاني.

المطلب الاول: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري للإلتزاماته المهنية

ان رد الاعتبار لمهنة المرقي العقاري، اصبح امر ضروري في ظل التجاوزات المعمارية وخرق الاحكام المتضمنة لنشاط الترقية العقارية، وغياب قواعد قانونية تضبط هذه المهنة لذا نص قانون 11-04 تجريم الافعال المترتبة عن الاخلال بالالتزامات المهنية سواء كانت تلك العقوبات المخالفة للالتزامات التجارية الفرع الأول وتلك العقوبات المخالفة للالتزامات المهنية طبقاً لنص القانون 11-04 الفرع الثاني.

¹. عبد الله سليمان، شرح القانون العقوبات الجزائرية، القسم العام، الجزء الأول (الجريمة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر، ص 236.

². زارة اخضر، محاضرة تحت عنوان المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2019/12/02، ص 01.

الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية

بعد الحصول المرقي العقاري الخاص على اعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، يتعين عليه التسجيل في السجل التجاري تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012¹ بقولها "تخضع مهنة المرقي الى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين" وإذا كان هذا الاجراء له اثر في اكتساب صفة التاجر التي يكتسبها المرقي العقاري قبل ممارسته لنشاطات الترقية العقارية² وحل ترتبه من ضرورة القيام بالالتزامات التجارية وما لها من آثار أو عقوبات مقررة على مخالفتها ومن تأثير على صفته التجارية ومركزه المالي، وباقي التزاماته المهنية والتعاقدية التي قد تمس بحقوق المعاملين.

يلتزم كل مرقي عقاري التدخل في السجل التجاري والاشهار القانوني وكل تعديل في نشاطه التجاري، او توفيق عن ممارسته او تغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له، تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقوعه، ومنحه الاعتماد كمرقي عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري أو نشاطه التجاري لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، وعليه كمخالفة هذا الالتزام يتعرض لغرامة مالية قدرت 10.000 دج الى 500.000 دج، ويتم اعداره في اجل ثلاث أشهر لتسوية وضعيته، وإلا يتم غلق محله التجاري أو حل شراكته التجاري بقرار ولائي عملا بنص المادة 37 من القانون 13-06³

يعاقب كل من لم يقع بإيداع حسابات الشركة غرامة الصلح يقدر بـ 100.000 دج تبلغ بها في اجل سبعة ايام ولمرتكي المخالفة اجل 30 يوم ابتداء من تاريخ تبليغ اقتراح غرامة الصلح لدفع مبلغ الغرامة لدى قابض الضرائب في مكان اقامته او مكان ارتكاب المخالفة، وتوقف (المخالفة) المتابعة الجزائية عند تسديد غرامة الصلح عملا بنص المادة 35 مكرر من القانون 13-06

¹. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ، سيق الاشارة اليه.

². سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005-2006، ص 31.

³. المادة 10 من القانون رقم 13-06 المؤرخ في 2013/07/23 المعدل للمادة 37 من القانون 04-08 المؤرخ في 2004/08/14، والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، العدد 39، الصادرة في 31 جويلية 2013، ص 35.

يلتزم المرقي العقاري تحصل على الاعتماد، التصريح بنشاطه المهني خلال عشرة ايام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير فيه حسب ما يلي من 5000 دج يضاف اليه نسبة 20% من كل شهر تأخير طبقا للمادة 07 من القانون 04-17 المؤرخ في 10/11/2004 المعدل والمتمم للقانون 83-14 المتضمن التزامات المطابقة في حالة التأمينات الاجتماعية اضافة الى التزامه بالتصريح بالموظفين خلال عشرة ايام تحت طائلة عقوبات مالية في حالة المخالفة قدرها 1000 دج من عامل لم يتم انتساب يضاف اليها نسبة 20% عن كل شهر في التأخير (المادتين 10، 13 من القانون 04-17).

كما تنص المادة 59 من الأمر 01-15¹ على معاقبة كل مستخدم لم يعلم بالعمل على انتساب العمال الذين يوظفهم الى الضمان الاجتماعي في الآجال المحددة قانونا بغرامة تتراوح 100.000 دج الى 200.000 دج عن كل عامل غير منتسب وعقوبة الحبس من شهرين الى ستة اشهر او بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة الضرر يعاقب المستخدم بغرامة تتراوح بين 200.000 دج الى 500.000 دج على كل عامل غير منتسب وبعقوبة حبس من شهرين.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري للالتزاماته المهنية طبقا للقانون 11-04

أولاً: ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد

يعد اجراء الحصول على الاعتماد في الشروط الجزائية لممارسة مهنة المرقي العقاري طبقا لنص المادة 04-02 من القانون رقم 11-04² التي تنص على ما يلي "لا يمكن أيا كان ان يدعي صفة المرقي العقاري او يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"

¹. الأمر 01-15 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2015، العدد 40 المؤرخة 23/07/2015.

². قانون رقم 11-04، سبق الاشارة اليه.

الاعتماد هو بمثابة ترخيص اداري مسبق تمنحه وزارة السكن بعد موافقة لجنة الاعتماد لممارسة نشاط الترقية العقارية، مع القيام بالإجراءات الشكلية والادارية المحددة قانوناً¹ ونظراً لأهمية هذا الشرط في الحفاظ على سمعة المهنة من خلال محاربة كل الأشخاص المنتحلة لهذه المهنة ومنع النصب على كل راغب في التعاقد في اطار عقود الترقية العقارية، نص القانون 11-2004² على ردع المرقيين العقاريين الذين يمارسون المهنة دون الحصول على الاعتماد تحت طائلة العقوبات الجزائية وذلك بموجب المادة 77 تنص على ما يلي "يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقي عقاري دون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الامر رقم 66-156³ المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم والمتعلقة بجرمة انتحال المهنة او صفة لعقوبة الحبس ثلاث اشهر الى سنتين وغرامة 20.000 دج الى 100.000 دج أو بإحدى العقوبتين⁴ والنصب والاحتيال عملاً بنص المادة 372 من قانون العقوبات بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من 200.000 دج الى 100.000 دج⁵ ويجوز ان يحكم علاوة على ذلك بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في نص المادة 14 من قانون العقوبات⁶ أو من بعضها وبالمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل و خمس سنوات على الاكثر عملاً بنص المادة 372 الفقرة 03 من قانون العقوبات.

¹. زيتوني زكرياء، "التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري" مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولة، العدد الاول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدينة، جانفي 2015، ص18.

². أنظر المادة 77 من القانون 11-04، سبق الاشارة اليه.

³. الأمر 66-156، المتضمن قانون العقوبات، سبق الاشارة اليه.

⁴. تنص المادة 243 من قانون العقوبات المعدل والمتمم "من استعمل لقباً منتحلاً لمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت الشروط المفروضة حملها، يعاقب بالحبس من ثلاثة اشهر الى سنتين وبغرامة من 20.000 دج الى 100.000 دج او باحدى هاتين العقوبتين"

⁵. تنص المادة 272 الفقرة الأولى من قانون العقوبات المعدل والمتمم "كل من توصل الى استلام او تلقي اموال او منقولات او سدادات او تصرفات او اوراق مالية او وعود او مخالفات او ابراء من التزامات او الى الحصول على اي منها او شرع في ذلك وكان ذلك احتيالاً لسلب ثروة الغير او بعضها او الشروع فيه باستعمال اسماء او صفات كاذبة او وساطة خيالية او اعتماد مالي او باحداث الامل في الفوز بأي شيء او في وقوع حادث او اي واقعة اخرى وهمية او الخشبية في وقوع شيء منها..."

⁶. تنص المادة 14 من قانون العقوبات المعدل والمتمم "يجوز للمحكمة عند قضائها في جنحة، وفي الحالات التي يحددها القانون، ان تخضّر على المحكوم عليه ممارسة حق او اكثر من الحقوق الوطنية المذكورة في المادة 09 المكرر 01 وذلك لمدة لا تزيد عن 5 سنوات وتسري هذه العقوبة من يوم انقضاء العقوبة المالية للحرية او للإفراج عن محكوم عليه"

من خلال استقراء النصوص هذه المواد نصت على العقوبات الجزائية، نلاحظ أن المشرع كان مشددا وصارما في تسليط العقوبات على المرقيين العقاريين المخالفين لنشاطهم بهدف رد الاعتبار لمجال الترقية العقارية وتطهيره من كل الاحتمالات والتجاوزات¹.

ثانيا: اخلال بواجب الاعلام

في ظل غياب آليات حماية المشتري من الاثار السلبية التي قد يربتها العقد المراد إبرامه والتي قد تمس بدمته المالية نتيجة عدم الإعلام بالمعلومات المتعلقة بالعقار، أوقع على عدم قيام المرقي العقاري بإعلام المقتني عقوبة جزائية وذلك بموجب المادة 76 من القانون 04-11² ، التي تنص على ما يلي "في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ، يعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون ، لغرامة من مائتي دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 ." .

1- شروط جريمة عدم الالتزام بالإعلام بالمعلومات المنصوص عليها في المادة

يشترط في هذه الجريمة عدم قيام المرقي العقاري بإعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالمعلومات المذكورة في المادة 30 المتمثلة في أصل الملكية الأرضية ، رقم السند العقاري عند الاقتضاء ، ومرجعيات رخصة التجزئة ، وشهادة التهيئة ، والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء³

ثالثا: الادلاء بالمعلومات الكاذبة

يعاقب المرقي العقاري في حالة ادلاء لمعلومات خاطئة أو غير كاملة في العقود و الصفقات والوثائق، العقوبة حبس من شهر الى خمس سنوات وغرامة مالية من 200.000 دج الى 2.000.000 دج او بإحدى

¹ .وطواط محمد، حشود نسيم، المسؤولية الادارية والجزائية في ظل القانون 04-11 المجلة الجزائرية والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، بتسمسليت، الجزائر، العدد الخامس، جوان 2018، ص 142.

² .تسبية أعمار، كيجل كمال، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، جامعة زيان عاشور، حلفة، 2018، ص 587.

³ .بن عيسى محمد، المسؤولية لجزائية للمرقي العقاري ، مذكرة ماجيستر تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2016-2017، ص 155.

العقوبتين، واذا زور في وثائق رسمية لهدف تغيير الحقيقة، او اعطاء معلومات خاطئة ومزورة فإنه يعاقب طبقا للمادة 216 من قانون العقوبات بالسجن من 10 سنوات وبغرامة 1000.000 دج الى 2.000.000 دج ويعاقب بالسجن من خمس سنوات الى عشر سنوات اذا استعمل ورقة بعلم انها مزورة عملا بنص المادة 218 من قانون العقوبات المعدل والمتمم¹.

رابعا: مخالفة قوانين التهيئة والتعمير

يعاقب المرقي العقاري في حالة عدم احترام عقود التعمير او تنفيذها و مخالفة قواعد البناء والتعمير طبقا لأحكام المواد 76، 77، 78 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم² عقوبات ادارية وجزائية تتمثل العقوبات الادارية في الهدم وفي حالة ثبوت المخالفة فإنه ترفع دعوى استعجالية لوقف الأشغال كما ترفع دعوى موازية في الموضوع طبقا لأحكام المادة 12 من القانون 04-05³ ولا تندرج ضمن احكام المادة 76 مكرر من القانون المشار اليه اعلاه اذ تنص 11 في حالة انجاز اشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الادارية ان ترفع دعوى امام القاضي المختص من اجل توقف الاشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي.

اما عندما تم انجاز بناء دون رخصة، فإنه يمكن للقاضي المختص ان يأمر بإعادة المطابقة ما تم انجازه او رخصة البناء او الهدم اي اعادة المواقع الى ما كانت عليه طبقا لنص المادة 78 من القانون 90-25⁴ وعليه اذا ثبت ان المرقي العقاري لم يحترم القوانين المعمول بها في مجال البناء وترتب على ذلك انجاز بنائية مخالفة لمعايير التهيئة والتعمير جاء الحكم بتدبير وقائي يتمثل في اما بتصحيحها اذا كان بلا مكان ذلك او ازلتها وهدمها كلياً، وبذلك تزول كل الاثار المترتبة على الجريمة⁵ أما عن العقوبات الجزائية فإنه طبقا للمادة 77 من قانون 90-

¹ . راجع المادتين 216، 218 من قانون العقوبات، المعدل والمتمم

² . القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 ، الصادرة في 1990/12/01.

³ . القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51 المؤرخة في 2004/08/15.

⁴ . راجع المادة 78 من القانون 90-25 ، سبق الاشارة اليه.

⁵ . عمراوي فاطيمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، (مالك البناء، المهندس المعماري، المقاول)، رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، معهد الحقوق بين عكنون، الجزائر، 2000-2001، ص 119، 130.

29 فإن كل من يقوم بتنفيذ الأشغال دون الحصول على الرخص المطلوبة يعاقب بغرامة مالية من 3000 دج الى 30.000 وفي حالة العود يحكم عليه بالحبس من شهر الى ستة اشهر.

وبالرجوع للقانون 08-15 في اطار التدابير المقررة في تسوية البناءات الغير مطابقة فإنها حددت عقوبات مؤقتة لمخالفة قواعد التعمير والبناء، حيث يعاقب في حالة انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة بالحبس من ستة اشهر الى سنتين وبغرامة من 100.00 دج الى 1.000.000 دج كل من شيد بناء دخل تجزئة لم يتحصل لها على هذه الرخصة يعاقب فقط بغرامة مالية من 10.000 دج الى 1.000.000 دج تضاعف العقوبات في حالة العود عملا بنص المادة 74، 75 من القانون 80-15

كما يمنع النزوع في الاشغال البناء دون رخصة البناء او عدم احترام الاجل المحددة في الرخصة او انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، اذ يعاقب المخالف بغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج كل مشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة وفي حالة العود تشدد العقوبة الى الحبس لمدة ستة اشهر الى سنة وتضاعف الغرامة طبقا للمادتين 78، 79 من القانون 08-15 المذكور أعلاه¹

وعند نهاية الانجاز تقع على المرقي العقاري ان يصرح بتمامه وبطلب شهادة المطابقة وكل من يشغل البناية قبل ذلك يعاقب بغرامة من 20.000 دج الى 50.000 دج يمكن للجهة القضائية المختصة ان تأمر بإخلاء المكان فوراً² وعند عدم تقديم شهادة المطابقة يحكم القاضي بغرامة من 10.000 دج الى 50.000 دج استنادا لنص المادة 92 من القانون 15-08.

¹ القانون 08-15 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

² . سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، مرجع سابق، ص 433.

خامسا : عقوبة القيام بعمليات الترميم العقاري، أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم بدون رخصة مسبقة

بالرجوع إلى المادة 06 من القانون 04/11¹، فإن كل عملية ترميم عقاري ، أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم ، تخضع لترخيص إداري مسبق وأكدت نفس المادة على منع كل شخص يقوم بهذه الأعمال دون رخصة مسبقة

وفي هذا الصدد تنص المادة 69 من القانون 04/11 : كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم ، يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون ، يعرض الفاعل ، لغرامة من مائتين ألف دينار 200.000 دج إلى مليونين دينار 2.000.000 دج²

بناء على النص فإن الجريمة تقوم إذا شرع المرقي العقاري في أشغال الترميم والتجديد و إعادة الهيكلة أو إعادة التأهيل دون ترخيص مسبق ، في حين نرى أن المادة 06 لم تنص على حالة البناء الذي يقوم به المرقي العقاري بدون رخصة ، كما يبدو أنه بالرغم من خطورة القيام بالعمليات المحددة بجون ترخيص ، إلا أنه المشرع خصها بعقوبة مالية تتمثل في غرامة 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.³

سادسا: مخالفة المرقي العقاري التزامه بأخذ الاحتياطات اللازمة

يتعين على المرقي العقاري أن يتخذ كل الاحتياطات اللازمة في مكان تنفيذ مشروع البناء ، ويقصد بعدم الاحتياط في مجال البناء إدراك النتائج الخطيرة المترتبة عن السلوك المنطوي على الخطأ من طرف المعمارين ولكن دون أخذ الاحتياطات اللازمة لتفادي وقوعها⁴ ، فقانون العقوبات يعاقب على فعل الإهمال والرعوننة وعدم أخذ الاحتياط ومراعاة القوانين والأنظمة واللوائح المهنية والتنظيمية ، ومنه يتعين على العرقي العقاري أخذ الحيطة والحذر لتفادي وقوع أية حوادث ونتائج معاكسة يمكن أن تترتب عن خطئه أو إهماله الجسيم ،

¹ . المادة 06، من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

² . المادة 69، من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

³ . بن عيسى محمد، مسؤولية جزئية للمرقي العقاري، مرجع سابق، ص 113.

⁴ . نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة بوقرة، بومرداس، 2017-2018، ص ص 381-382.

وإلا فإنه يتعرض إذا ما أدى إهماله في اتخاذ الاحتياطات اللازمة في مكان إنجاز المشروع إلى القتل ، إلى عقوبة الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات ، وغرامة مالية تتراوح ما بين 1.000 دج و 20.000 دج .

أما إذا لحق بالضحية نتيجة هذا الإهمال عجز كلي عن العمل لمدة تفوق ثلاثة أشهر ، فالعقوبة التي يتعرض لها المرقي العقاري في هذه الحالة تتمثل في الحبس من شهرين إلى سنتين ، وبغرامة مالية تتراوح ما بين 500 دج إلى 15.000 دج او بإحدى العقوبتين¹ كما يعاقب المشرع بموجب نفس القانون كل من لم يتخذ الاحتياطات اللازمة لتفادي وقوع الحوادث السلبية وأدى الى اصابة المضرور بعجز الكلي عن العمل لمدة لا تتجاوز 3 أشهر، بغرامة تتراوح ما بين 8000 دج الى 16.000 دج، وقد تصل العقوبة الى الحبس لمدة تتراوح ما بين 10 ايام الى شهرين².

سابعاً: مخالفة أحكام المتعلقة ببيع عقد على التصاميم وعقد حفظ الحق

لقد تدخل المشرع بموجب بعض القواعد الآمرة في تنظيم عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق ، وعليه ، فكل مخالفة تتعلق بمذنبين العقدين منصوص عليها في قانون 04-11 يرتكبها المرقي العقاري ، خصص لها المشرع عقوبة جزائية تختلف باختلاف نوع المخالفة المرتكبة.

وحيث أنه لا بد من الناحية الشكلية أن يتم عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وفق النموذج المحدد في مرسوم 13 - 431 ، فإن كل مخالفة من المرقي العقاري لهذا الشكل تعرضه لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين والغرامة مالية تتراوح ما بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج طبقاً لنص المادة 70 من قانون 04-11 ، كما يتعرض كل مرقي عقاري لا يعلم المقتني في إطار عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق

¹ . حيث تنص المادة 288 " كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونه أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 1.000 إلى 20,000 دينار " كما تنص المادة 289 - إذا نتج عن الرعونة أو عن عدم الاحتياط إصابة أو جرح أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تجاوز ثلاثة أشهر فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة 500 إلى 15.000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين.

² . حيث تنص المادة 442 ، معدلة بموجب قانون 06) -23 " يعاقب بالحبس من عشر (10) أيام على الأقل إلى شهرين (2) على الأكثر وبغرامة من 8,000 دج إلى 16,000 دج : ... كل من تسبب بغير قصد في إحداث جروح أو إصابة أو مريض لا يترتب عليه عجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة (3) أشهر وكان ذلك ناشئاً عن رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة النظم.

بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشيكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء ، لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج .

كما يستلزم التعامل بكل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق أن لا يقبل المرقي العقاري أي تسبيق أو إيداع أو سند تجاري قبل توقيع العقد ، فإذا قام المرقي العقاري بذلك فإنه وعملا بالمادة 71 من قانون 04-11 يتعرض إلى عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين ، وغرامة مالية تتراوح ما بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج ، كما ينبغي على المرقي العقاري أن يعد نظام الملكية المشتركة وأن يوضح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة بهذا النظام ، وأن يوضح للمقتنين الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنين عند الاكتتاب ، وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك¹ ، مرقي عقاري يخالف هذا الحكم قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في العقد يتعرض لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 72 من قانون 04-11.²

وفي إطار عقد حفظ الحق فإنه يتعين على المرقي العقاري أن يلتزم بإعداد عقد بيع البناية أو جزء البناية المحفوظة وتحويل الملكية بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها ، وكل مخالفة لهذا الالتزام تعرضه لدفع غرامة من 20,000 دج إلى 2,000,000 دج وفقا لنص المادة 73 من قانون 04-11.³

المطلب الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقي العقاري للالتزامات التعاقدية

لا تخضع الزامية التنفيذ عقد البيع قبل انجاز لإرادة أطرافه بل المشرع يتدخل بفرض قواعد أمره تخص بعض هذه الالتزامات، ويترتب عليها عقوبات جزائية بهدف العمل على استقرار المعاملات وحماية الاطراف الضعيفة والقضاء على المنازعات المترتبة، في ظل غياب العقوبات الجزائية⁴ لذا يمكننا التطرق الى العقوبات المقررة لمخالفة

¹ . أنظر المادة 61 من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

² . أنظر المادة 72 من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

³ . أنظر المادة 73 من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

⁴ . سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 433.

شكل عقد نظام الملكية المشتركة الفرع الأول، العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات في الفرع الثاني.

الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة شكل عقد المقرر ونظام الملكية المشتركة

ألزم المشرع العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة، وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به ويجب أن يوضح فيه على وجه الخصوص الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد عقار ما، كما ألزمه بضرورة تبليغه المقتني قبل تسليم البناية في الآجال المحددة ويعتبر هذا الالتزام من مستجدات فقانون 04/11¹

الذي فرض على المرقي العقاري بل وأكثر من ذلك يتعرض المرقي العقاري الذي لم يبلغ للمقتنين نظام الملكية المشتركة على عقوبة جزائية حيث تنص المادة 72 من قانون 04-11 السالف الذكر (يتعرض كل مرقي عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في احكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد بيع على التصاميم لغرامة من مائتي الف دينار (200.00 دج) الى مليوني (2.000.000 دج)

يقوم نشاط الترقية العقارية في القانون الجزائري على عمليات البناء بمفهوم المادة 03 من قانون 04-11²، وهو النشاط الاكثر مقارنة مع أعمال الترميم والإصلاح والتهيئة، ومفاد هذا النشاط هو تشييد التجمعات السكنية المتمثلة في مجموعة من العمارات المكونة من عدة طوابق ومن عدة شقق او محلات مهنية، تجارية او حرفية، هذه الوضعية يقابلها من الناحية القانونية ما يعرف بالملكية المشتركة التي تستوجب لحسن سيرها.

أولاً: العقوبة المقررة لجريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة

يتعرض المرقي العقاري الذي لا يبلغ نظام الملكية المشتركة للمقتني قبل التسليم إلى غرامة من مائتي ألف دينار (2.000.000 دج) إلى مليوني (2.000.000 دج)، وهذا يدل على حرص المشرع من أجل ضمان تسيير الأجزاء المشتركة مع تحمل وضع هذا النظام المرقي العقاري عند تحرير عقد البيع على التصاميم، وكذلك

¹. بن عيسى خالد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مرجع سابق، ص 164.

². أنظر المادة 03 من قانون 04-11، سبق الإشارة اليه.

يتضح من هذه العقوبة أن المرقي العقاري ملزم بإعداد نظام الملكية المشتركة كمنظومة قانونية وإدارية لتسيير الملكية العقارية ، وذلك بوضع الركائز الاولية لطرق التسيير والادارة من حيث الصيانة والاعباء ،فيتولى بذلك ادارة هذه الوسائل والاجهزة المعدة لتسيير البناية ، لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع اخر جزء من البناية¹ وليس من تاريخ الاستلام ،ذلك ان الاستلام قد يتأخر إلى وقت لاحق كالحصول على شهادة المطابقة وتوقيع محضر الاستلام المقترن بالحيازة الفعلية ،ولعل الهدف من هذه العقوبة التي فرضت على المرقي العقاري في حالة مخالفة أحكام التبليغ هو إعطاء فرصة للمقتنين لإعطائهم فرصة الاطلاع على حقوقهم وواجباتهم في الملكية المشتركة و للإلمام بأساليب إدارة الملكية المشتركة ، وتشكيل أجهزته الداخلية من جمعية الشركاء ، وكذلك معرفة الاجزاء الخاصة والمشاركة وحق كل شريك في الاستعمال والاستغلال والتصرف ، وكذا حقه في التعديلات وشروطها ،وكذا تحمل المسؤولية نتيجة الاضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو حيوان هو مسؤول عليه قانونا² ، والهدف كذلك من هذه العقوبة كذلك هو إمتداد لضمان حسن تسيير الملكية المشتركة لأن المرقي العقاري هو العالم بكيفية إدارة مشروعه ، وعليه تبليغ واطلاع المقتنين على طرق التسيير والصيانة لضمان سلامة البناء و المحافظة.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا

على المرقي احترام طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم ، وعدم الاستفادة من التسبيق أو أي دفع في اطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحقيق عقد البيع ،وفي حالة مخالفة ذلك تطبق العقوبات المقررة في نص المادة 71 من القانون 04/11³ ،ولقد شاعت هذه المخالفة في ظل تطبيق القوانين السابقة ،ولهذا شدد المشرع في العقوبة حفاظا على مدخرات كل راغب في إقتناء سكن ، حيث تنص المادة 71 من القانون 04/11 :يتعرض كل مرقي عقاري يطالب او قبل تسبيقا او ايداعا او اكتسابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد بيع على التصاميم ،أو عقد حفظ الحق ، لعقوبة الحبس من شهرين الى سنتين وغرامة 200.000 دج إلى 2.000.000 دج

¹. تنص المادة 62 من قانون 04-11، (يلتزم المرقي العقاري بضمان ادارة الاملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الاخير من البناية المعنية، ويعمل المرقي العقاري خلال هذه المدة المذكورة على تنظيم تحويل هذه الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقتنين او الاشخاص المعينين من طرفهم).

². المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المحدد للنموذج الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، جريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 2014/03/16.

³. راجع المادة 71 من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

كما يلتزم المرقي العقاري بتوفير الضمانات اللازمة ، والمحددة في نص المادة 55 من القانون 04/11¹ ، واكتتاب التأمينات المطلوبة لضمان مسؤوليته ومسؤولية المتدخلين في عملية الإنجاز، وهذا الالتزام يعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته، أو استبعاده أو حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري تحت طائلة بطلان هذا الاتفاق أو البند المكتوب في العقد²

وقد حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية، أيضا حددها في نص المادة 74 من القانون 04/11 والتي تعاقب المرقي العقاري ، الغير المكتتب بالحسب من شهرين الى سنتين وغرامة من 200.00 دج إلى 2.000.000 دج³

الملاحظة أن المشرع قضى بعقوبة موحدة بين الإخلال بضمانات الواجبة اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، والتأمين الإلزامية⁴ ولم يميلنا فيما يخص هذه الأخيرة لنص المادة 185 من القانون 07/95 المتضمن قانون التأمينات⁵ ، والتي تعاقب كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المحددة في المادتين 175 و178 من نفس القانون بغرامة مالية تتراوح من 5.000 دج إلى 100.000 دج تحصل هذه الغرامة لفائدة الخزينة العمومية، دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به .

¹ . راجع المادة 55 من القانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

² . انظر المادة 45 من القانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

³ . عملا بنص المادة 74 من قانون 04-11، سبق الاشارة اليه.

⁴ . مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 436.

⁵ . راجع المادة 185 من القانون 04-95 ، سبق الاشارة اليه.

خلاصة الفصل:

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

تقترح في الأخير تقرير عقوبات تأديبية أخف تتنوع بحسب جسامة الخطأ يقررها مجلس تأديبي محايد مثل الزيادة في مبلغ الاشتراكات ومبلغ الضمان والحرمات من الامتيازات الممنوحة في إطار بيع السكن الترقوي ، مع منح في بعض الحالات التي يمكن إصلاحها دون إحداث ضرر بالمتعاملين والمتعاقدين مع المرقي العقاري لتسوية وضعيته وإنذاره بتطبيق العقوبة التأديبية أو الإدارية في حالة عدم التزامه بتصحيح وضعيته وفي حالة تكرار المخالفة ، لتخفف من شدة العقوبات الإدارية التي أحفها السحب المؤقت للاعتماد والتي قد تضر بسمعته التجارية و مركزه المالي بصفته تاجرا .

و نرى ضرورة توحيد النصوص القانونية المشتتة المقررة لمسؤولية المرقي العقاري سواء بصفته تاجرا أو صاحب المشروع المسؤول على عملية الإنجاز أو بائع للسكن الترقوي ، لاسيما بالنسبة ، المخالفة عقود التعمير ، ونستحسن تعميم العقوبات المقررة في القانون رقم 08-15 بصفة دائمة ، وتوحيد العقوبات الجزائية المقررة لمخالفة التأمينات الإلزامية بين قانون التأمين وأحكام القانون رقم 04-11 ، والإحالة إلى أحكام التأمين فيما يخص التأمينات الإلزامية على المسؤولية المدنية المهنية والعشرية.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع المسؤولية القانونية للمرقي العقاري الخاص عن أعمال البناء تبين لنا أن المشرع الجزائري أعطي أهمية كبرى لنشاط الترقية العقارية كونه من أهم النشاطات التي تساهم في حل أزمة السكن التي تعتبر من أهم متطلبات العصر، وكذلك مساهمته في دعم الاقتصاد الوطني، وتجلت نية المشرع لتطوير هذا القطاع في القوانين التي أصدرها بداية من القانون 86-07 الملغى المتعلق بالترقية العقارية¹ ثم المرسوم التشريعي 93-03 الملغى المتعلق بالنشاط العقاري.

غير أن هذه القوانين لم تضع ضوابط صارمة و آليات لتنظيم و ضبط مهنة المرقي العقاري الذي يعتبر أهم عنصر في نشاط الترقية العقارية فتدارك المشرع هذا الأمر وقام بإلغاء المرسوم التشريعي السابق بالقانون 11/04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الذي جاء بعدة نقاط تساهم في تطوير و ترقية نشاط الترقية العقارية نذكر أهمهم :

- 1- أعاد المشرع الجزائري بضبط هذا النشاط و قام بتنظيم مهنة المرقي العقاري بهدف اضعاف حماية صارمة على هذا النوع من النشاط واحاطته بمجموعة من الضمانات، فضلا .
- عن بروز الجانب الحمائي للطرف الضعيف آلا و هو المقتني، وهذا بإقرار مسؤولية المرقي العقاري الخاص سواء كانت هذه المسؤولية مدنية² أو إدارية³ أو جزائية، باعتبار المرقي العقاري هو المسؤول الأول عن المشاريع في اطار الترقية العقارية من حيث تمويل المشاريع العقارية و تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري .
- 2- اشترط المشرع الجزائري أن يكتب المرقي العقاري عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته و ذلك للحصول على شهادة تأمين ترفق بملف الاعتماد .
- 3- أصبح المرقون العقاريون محترفون حيث أكسب المرقي العقاري صفة التاجر واصبح ملزم بالتزامات التاجر، أيضا أصبح المرقي طرف قوي في العلاقة العقدية بينه وبين المقتني و محترف كونه يعلم كل ما يتعلق بالعقد .
- 4- استحدث المشرع الجزائري في نشاط الترقية العقارية المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري الذي يدهم هذه المهنة ويسهر على احترام قواعد و أخلاقيات ممارسة هذه المهنة .

5- اخضع المشرع الجزائري من خلال هذا القانون مهنة المرقى العقاري للترخيص فكل من يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري عليه الحصول على اعتماد، يمنح له من طرف السلطة الوصية ممثلة في وزاه السكن والعمران، والهدف من هذا الإجراء هو تمكين وزارة السكن والعمران ضبط قائمة المرقين العقاريين الناشطين على كامل التراب الوطني و تصنيفهم حسب قدراتهم المادية والبشرية، وهذا ما يجعله يؤثر بالإيجاب على الاقتصاد الوطني.

6- وضع المشرع الجزائري قواعد تكفل إصلاح الأضرار وضمان التعويض للمضرورين من عمليات البناء، وهو ما يعرف بالتأمين على المسؤولية، حيث أزم المرقى العقاري بموجب الالتزام بالتأمين كآلية لتحقيق الضمان للمتعاملين مع المرقى العقاري .

التوصيات و الاقتراحات :

- تقديم التسهيلات والمساعدات المالية للمرقين العقاريين في إطار قانوني من أجل تطوير مهنة النشاط العقاري .

- على المشرع الجزائري ان يحدد الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري وذلك من خلال ضبط من يكون المتدخلون الآخرون و الشركاء الآخرون .

- على المشرع الجزائري ان يواكب التطورات التي تطل مجال الترقية العقارية لأن البناء يعرف التطور يوميا، وعليه اصدار مراسيم تنفيذية متعلقة بالقانون 11-04 لتوضيح أكثر عن تطبيقه .

- نقترح على المرقين العقاريين الي التكتل ضمن مؤسسات عقارية كبيرة من أجل مسايرتهم للوضع الاقتصادي القائم على المناسبة، من أجل تمويلهم بشكل مستمر و انجاز المشاريع العقارية في الآجال المحددة لأنه هذا ما يفتقر له نشاط الترقية العقارية .

- تكوين المرقين العقاريين لإثراء معرفتهم القانونية ومعرفة الاحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، لعدم وقوعهم في اخطاء تطبيقية اثناء مباشرتهم لمشاريعهم الترقية، التي تقيم عليهم المسؤولية .

خاتمة :

- نقترح على المشرع الجزائري وضع قوانين صارمة تحث على احترام قواعد اخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري و وضع عقوبات صارمة في حالة مخالفة المرقي العقاري لأخلاقيات المهنة.



قائمة
المصادر
والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

I. المصادر:

أ) التشريعات: الأوامر والقوانين والنصوص التشريعية:

1- القوانين:

- 01- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/09/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 ، الصادرة في 1990.
- 02- القانون 95-04 المؤرخ في 25/01/1995، المتضمن قانون التأمينات، جريدة رسمية العدد 13، المؤرخة في 08/03/1995، المعدل بموجب القانون 06-04 المؤرخ في 20/02/2006، جريدة الرسمية العدد 15 الصادرة في 12/03/2006.
- 03- القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51 الصادرة في 15/08/2004.
- 04- القانون 08-15 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة في 03/08/2008.
- 05- القانون 11-04 الصادر بتاريخ 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج. ر. ج رقم 14 الصادرة في 06/03/2011.
- 06- القانون رقم 13-06 المؤرخة في 14/08/2004 المعدلة للمادة 37 من القانون 04-08 المؤرخة في 14/08/2004، والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية، العدد 39، الصادرة في 31/07/2013.

2- الأوامر

- 01- الأمر 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادر بتاريخ 11 جوان 1966 المعدل والمتمم.
- 02- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 03- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/02/1995، والمتتم بموجب القانون رقم 06-04، المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 13، المعدل والمتمم لها.
- 04- الأمر 15-01 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2015، العدد 40 المؤرخة 23/07/2015.

3- المراسيم التشريعية:

01- المرسوم التشريعي 93-01 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 المؤرخ في يناير، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 20 يناير 1993.

ب) النصوص التنظيمية

- المراسيم التنفيذية:

01- المرسوم التنفيذي رقم 96-49 في 17/01/1996 المحدد لقائمة المباني المعفاة من الزامية تامين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية الجريدة الرسمية 6، الصادرة في 17/01/1996.

02- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفيات سلك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، عدد 11 المؤرخة في 26/02/2014.

03- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة في 26/02/2012.

04- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04/03/2014، المحدد للنموذج الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، جريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 16/03/2014.

4- المراجع:

1) الكتب المتخصصة:

- 01- حسين يس منصور محمد، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، 2006.
- 02- شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة دار الفكر العربي، مصر، 1985.
- 03- مطر حمد ناصر البريكي، التطوير العقاري وحسم منازعات عقود وحدات التطوير العقاري تحكيما، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2017.

2) الكتب العامة:

- 01- بلحاج العربي النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، التصرف القانوني العقد و الإرادة المنفردة ، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية 2008.
- 02- حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري والمقاول البناء شروطها ونطاق تطبيقها والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني، مصر (دار المعارف)، 1987.

- 03- عبد الله سليمان، شرح القانون العقوبات الجزائرية، القسم العام، الجزء الأول (الجريمة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
- 04- علي فلاحي التزامات الفعل المستحق للتعويض ، دار موقع للنشر الجزائر، دون سنة.
- 05- قرة فتيحة، احكام عقد المقاوله منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1987.
- 06- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية الالتزامات)، مصادر الالتزام العقد والارادة المنفردة (صيغة جديدة ومنقحة) دار الهدى الجزائر، 2012.
- 07- محمد عبد الظاهر حسين ، المسؤولية التقصيرية للمتعاقد , دراسة فقهية قضائية في العلاقة التبادلية بين نوعي المسؤولية ،دار النهضة العربية ، 2004 .
- مواقي بناني احمد، الالتزام بضمان السلامة مجلة المفكر ع-10، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1 ، 2014.

5- الأطروحات والرسائل

1- الأطروحات:

- 01- بن عبد القادر زهرة " نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، 2008-2009.
- 02- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في علوم الحقوق، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.
- 03- تكاري هيفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التامين، دراسة في التشريع الجزائري , أطروحة دكتوراه، جامعة تيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2011-2012 . نقلا عن محمد حسين منصور، أحكام التأمين، مبادئ وأركان التأمين، الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر.
- 04- سهام مسكر، التزامات المرقي العقاري المترتبة على البيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الادارية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015-2016.
- 05- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2015.
- 06- مصطفى بوبكر ، أساس المسؤولية التقصيرية بين الخطأ و الضرر في القانون المدني الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون تخصص قانون خاص ، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق ، 2011 - 2012.

07- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة بوقرة، بومرداس، 2017-2018.

2- رسائل ماجستير

01- بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2016-2017.

02- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج احضر باتنة 1، 2013-2014.

03- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، رسالة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005-2006.

04- عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، 2014-2015.

05- عمراوي فاطيمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، (مالك البناء، المهندس المعماري، المقاول)، رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، معهد الحقوق بين عكنون، الجزائر، 2000-2001.

6- المقالات العلمية:

01- إقلولي ولد رابح صافية، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، العدد 01 - 20 مارس 2017.

02- إيمان بغداددي، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة التخطيط العمراني والمحالي، المجلد الثاني، العدد السابع، مارس 2021.

03- باخويا ادريس، مسؤولية الضمان العشري في عقد الترقية العقارية ما بعد الاستلام المشروع العقاري، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقار، جامعة البليدة، دون سنة، دون نشر.

04- بن بوعيشة شهيناز، العقوبات الادارية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، رقم 02 العدد 05، 2012/06/10.

05- تسيبة أعمار، كبحل كمال، الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2018.

06- حجازي محمد (استاذ محاضر) بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر (حدود المسؤولية في ضوء القانون 11-04) مجلة الابحاث القانونية المعمقة، العدد 20.

- 07- زيتوني زكرياء، "التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري" مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعمولة، العدد الاول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، جانفي 2015.
- 08- وطواط محمد، حشود نسيم، المسؤولية الادارية والجزائية في ظل القانون 11-04 المجلة الجزائرية والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي، بتسميلت، الجزائر، العدد الخامس، جوان 2018.

7- مداخلات الملتقيات العلمية:

- 01- بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفق للقانون 11-04 مداخلة الملتقى الوطني حول (اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر حقوق والحريات في الأنظمة مقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17، 18 فيفري 2013.
- 02- جمال وعلي، " المسؤولية المدنية للمهندس والمقاوم عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع"، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- 03- دغيش أحمد ، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع ، الملتقى الدولي حول : " الترقية العقارية " ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص 04.
- 04- فتحي ويس، مسؤولية المعمارين بين القواعد العامة والقواعد الخاصة، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.

8- المطبوعات الجامعية:

- 01- زارة اخضر، محاضرة تحت عنوان المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2019/12/02.

الفهرس

قائمة المحتويات

البسمة

كلمة شكر و تقدير

الإهداء

الإهداء

قائمة المختصرات

1.....:مقدمـة

الفصل الأول: المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

7.....: تمهيد:

9.....المبحث الأول : مسؤولية المرقي العقاري الخاص عن أخطائه.....

9.....المطلب الأول: حالات قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري.....

9.....الفرع الأول: الخطأ العقدي.....

10.....الفرع الثاني: الضرر.....

11.....الفرع الثالث: العلاقة السببية.....

11.....المطلب الثاني: حالت قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري.....

11.....الفرع الأول: وجود عقد صحيح.....

12.....الفرع الثاني: وجود خطأ عقدي.....

13.....الفرع الثالث: الضرر.....

- 14..... الفرع الرابع: العلاقة السببية بين الخطأ العقدي والضرر
- 14..... المبحث الثاني: المسؤولية المدنية العشرية للمرقي العقاري
- 15..... المطلب الأول : أطراف الضمان العشري
- 15..... الفرع الأول : الأشخاص الملزمون من الضمان العشري
- 15..... أولا : مسؤولية المهندس المعماري
- 17..... ثانيا: مسؤولية المقاول
- 19..... ثالثا: المرقي العقاري
- 21..... رابعا : مكاتب الرقابة (المراقبين التقنيين)
- 22..... الفرع الثاني: المستفيدون من الضمان العشري
- 22..... أولا: صاحب المشروع (رب العمل)
- 22..... ثانيا: الخلف الخاص (المقتني)
- 23..... المطلب الثاني: الأضرار الداعية للمسؤولية العشرية
- 23..... الفرع الأول: خفاء العيب
- 24..... الفرع الثاني: خطورة الضرر
- 24..... الفرع الثالث: حصول الأضرار خلال مدة الضمان
- 25..... الفرع الرابع: من حيث الأعمال
- 27..... خلاصة الفصل

الفصل الثاني: المسؤولية الادارية والجزائية للمرقي العقاري

- تمهيد : 29
- المبحث الأول: المسؤولية الادارية..... 30
- المطلب الأول: المسؤولية الادارية المتمثلة في سحب الاعتماد..... 30
- الفرع الأول: السحب المؤقت للاعتماد..... 30
- الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد..... 31
- الفرع الثالث: السحب التلقائي للاعتماد..... 32
- المطلب الثاني: الجهات المختصة بتوقيع الجزاء الاداري..... 33
- الفرع الاول: تشكيل اللجنة وتعيينها ومهامه..... 34
- أولا: تشكيلة اللجنة..... 34
- ثانيا: تعيين اللجنة..... 35
- ثالثا: مهام اللجنة..... 35
- الفرع الثاني: اجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الادارية..... 35
- الفرع الثالث: طرق الطعن..... 36
- الفرع الرابع: اکتتاب لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة..... 36
- المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية..... 37
- المطلب الاول: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري للإلتزاماته المهنية..... 37
- الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية..... 39

الفرع الثاني: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية	
طبقاً للقانون 04-11	40
المطلب الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية....	47
الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة شكل عقد المقرر ونظام الملكية المشتركة	48
الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات	
المحددة قانوناً	49
خلاصة الفصل:	51
خاتمة	53
قائمة المصادر والمراجع	57
فهرس	63

ملخص

للمرقي العقاري عدة التزامات مهنية وتعاقدية مفروضة على عاتقه وجب عليه الالتزام بها، وإذا أخل بها وسبب هذا الإخلال ضرر للغير ترتبت عليه عدة مسؤوليات نذكر منها المسؤولية المدنية التي يتوجب عليه التعويض عن هذا الضرر وتكون لهذه المسؤولية عبر مرحلتين مرحلة الإنجاز وتترتب عليه مسؤولية تعاقدية وتقديرية بأركانها الثلاث الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما ومسؤولية ما بعد الإنجاز تسمى بالمسؤولية العشرية أو الضمان العشري التي تنشأ من خلال إخلاله بالضمانات المقررة بموجب العقد.

ومسؤولية إدارية في حالة عدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة كما هي محددة بموجب

القانون 04-11

ومسؤولية جزائية فرضها المشرع الجزائري عليه عند قيامه من مخالفة منصوص في

قانون العقوبات وقانون 04-11

Résumé

Le promoteur immobilier a plusieurs obligations professionnelles et contractuelles qui lui sont imposées et qu'il doit respecter. Les trois fautes, les dommages, leur lien de causalité et la responsabilité après réalisation sont appelées responsabilité décimale ou garantie décimale qui naît du non-respect des les garanties constituées dans le cadre du contrat.

et la responsabilité administrative en cas de non-respect des règles de déontologie telles que définies par la loi 11-04

Et une responsabilité pénale qui lui est imposée par le législateur algérien lorsqu'il a commis une infraction prévue par le code pénal et la loi 11-04

abstract

The real estate promoter has several professional and contractual obligations imposed on him, and he must abide by them. The three faults, damage, the causal relationship between them, and post-completion liability are called decimal liability or decimal guarantee that arises through breach of the guarantees established under the contract.

and administrative responsibility in the event of non-compliance with the rules of professional ethics as defined by Law 11-04

And a criminal responsibility imposed by the Algerian legislator upon him when he committed a violation stipulated in the Penal Code and Law 11-04