

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت

الملحقة الجامعية - السوق



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة : الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان

الجرائم المرتبطة بنشاط الترقية العقارية وفقا للقانون 04/11

تحت إشراف الدكتورة :
- د صافة خيرة

من إعداد الطالبتين :
- بوطالب هناء
- طالبي العالية ليندة

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر - ب-	د. هاني منور	1
مشرفا مقرر	أستاذة محاضرة - أ-	د. صافة خيرة	2
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر - ب-	د. بن أحمد أحمد	3
عضوا مدعوا	أستاذ مساعد - أ-	د. رويسات عبد الحميد	4

السنة الجامعية 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين أوتوا العلم
درجات والله بما تعملون خبير..."

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

شكر وعرفان

الحمد لله جلداً كبيراً على نعمه، أمنها علينا ظاهرة وباطنة، وأشكره على توفيقه،

إياي في إتمام هذا العمل.

ولقد حثنا على الشكر إذ قال: "وَأَشْكُرُ وَالِيَّ وَلَا تَكْفُرُونَ"

نقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في

إتمام هذا العمل.

نشكر الأساتذة الدكتور **صافته خيرة**، التي كان لها الفضل في إتمام هذا البحث وكونها لم تبخل في

منابعتنا وتوجيهينا وإرشادنا من أجل تقديم عمل قيم،

نشكر جميع الأصدقاء الذين كانوا بمثابة الدعم المعنوي

إهداء

أهدي ثمره جدي الآله والضحى الكرمين أطال الله فيهما عمرهما
والله من تربيت وزرعت بينهما سدي في الحياة الحونج : نبل - وأب - أبان - حلوب -
عب القوس - أباس - طيب
والله كل عائلتي الصغرة والكبيرة
وأعصر بالضحى الآله الكون قعموسه الهوارى الضى كان سبب في اعتباري هذا
التحصر .
والله كل صديقائي العزيزات أعصر بالضحى : فاطمة هوأر رفقة مشوارى .
والله كل من ساعدني وشجعني بأعلاص وصدق لأنما هذا العمل .

بوكلاب هناء

أهدي نكرتي إله قرة عيني أمي وضحري أبي العزيز أطال فيهما عمرهما وحفظهما
ورعاهما من كل مكروه والله كل الحونج وأصدقائي وأقربائي

كلابتي لبنة

قائمة المحتويات

- باللغة العربية:
- ج ر: الجريدة الرسمية
- ص: الصفحة
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة
- الخ: إلى آخر

مقدمة

أولت الجزائر اهتماما بالغا لقطاع السكن لاحتلاله مكانة متميزة ضمن السياسة الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، حيث كرست دولة حق السكن كحق دستوري انطلاقا من مبدأ لا كرامة بدون سكن لائق، لذلك انتعاش قطاع السكن يؤدي من الناحية الاقتصادية إلى زيادة النمو الاقتصادي للدولة من خلال نمو الصناعة والتجارة، كما هذا القطاع يستقطب نسبة معتبرة من اليد العاملة.

ونظرا لطلب متزايد على السكن وعجز الدولة على تلبية الطلبات، مع تراجع في حجم مداخيل من المحروقات، مما خلق أزمة سكنية خانقة، لهذا الأسباب لجأ المشرع إلى إصدار قانون الترقية العقارية.

وكان أول قانون متعلق بالترقية العقارية هو قانون 86-07 الصادر في 04/03/1986، الذي جسد نظام الإسكان وفق استراتيجية جديدة أطلق عليها مصطلح الترقية العقارية، ولمواكبة النشاط الاقتصادي والاجتماعي الذي شهدته الجزائر بعد 1989 و التحول من نظام اقتصادي اشتراكي الى نظام اقتصاد السوق تم اقرار نظام جديد في مجال الترقية العقارية، وبذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 مؤرخ 01 مارس 1993 الملغي، الذي جاء ليحدد الإطار العام المتعلقة بالنشاط العقاري الذي يساهم في انجاز وتحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع والإيجار او تلبية الحاجات الخاصة، وأمام التطور الحاصل في مجال السياسة الوطنية لترقية العقارية والقواعد التي تنظمها، صدر قانون 11-04، الذي يحدد نشاط الترقية العقارية، حيث جاء ليكمل النقائص التي كانت تعرقل مجال الترقية العقارية .

خلق آليات جديدة لكي تعطي نفس جديد إلى قطاع السكن والعمران، لأنه يهدف في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية وإلى ضبط مضمون العلاقات بين المرقى ومقتني السكن، ففي حالة اختلال هذه العلاقة حمل المشرع المرقى مسؤوليات من خلال فرض عقوبات إدارية وعقوبات جزائية على الطرف القوي في هذه العلاقة بموجب هذا القانون.

وعلى ضوء ذلك تكمن أهمية موضوع البحث نظرا لحدثة قوانين الترقية العقارية وندرة الدراسة المتخصصة، أحاول أن أسلط الضوء على هذا الموضوع السياسة العمرانية في الجزائر من خلال دراسة النظام القانوني للترقية العقارية ومساهمة الشخاص الفاعلين في قطاع السكن.

تتمثل أسباب اختيار الموضوع أسباب ذاتية وهي الرغبة الذاتية في تبيان نشاط الترقية العقارية وعلاقته باقتصاد أي بلد وسبل تنظيمه وتطويره، وأخرى موضوعية تكمن في قلة الدراسات المتخصصة التي تعالج الموضوع الترقية العقارية من زاوية القانون .

وعليه، سنتنصب إشكالية حول فما تتمثل مخالفات الترقية العقارية وفقا لقانون 04-11؟.

اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي والوصفي المساعد على فك النقاط الواردة في هذا القانون.

بالرغم من الصعوبات والعوائق التي صادفتنا خلال قيامنا بهذا البحث والتي تتمثل في نقص فادح في المراجع، عدم وجود دراسات معمقة لذا البحث الموضوع نظرا لحدثته .

والإجابة على إشكالية المطروحة تم تقسيم البحث إلى فصلين حيث نتطرق في الفصل الأول مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11، والذي يتضمن مبحثين، حيث نقوم بدراسة

مخالفات الترقية العقارية، وفي الفصل الثاني والذي يتضمن بدوره مبحثين، المبحث الأول اجراءات الحصول

على اعتماد والطعن في قرار السحب وفي المبحث الثاني اجراءات معاينة الترقية العقارية .

الفصل الأول :

مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها

في ظل القانون رقم 11-04

تمهيد

نظم المشرع من خلال أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية نوعين من عقود الترقية العقارية، هي على التوالي كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وأهم ما يميز هذين العقدين أن المبادرة بهما لا تحصل إلا على بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء¹.

وسعيا للاحاطة الشاملة سأتناول هذا الفصل من خلال : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11 (مبحث أول) ثم العقوبات المقررة لمخالفات الترقية العقارية في القانون 04-11 (مبحث ثان).

¹ - بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، 2021، 2020، ص 379.

المبحث الاول: مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

يشمل مجال الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11 عمليات إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية واقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء وتحديد أو إعادة التأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات، لهذا أصبحت مهنة المربي العقاري معقدة ومزدوجة مرتبطة بعلاقته بمقتني السكنات وعلاقته من جهة أخرى بالسلطة الادارية التي تشكل رقابة على مدى التزامه بالقوانين المرتبطة بالترقية العقارية¹، سأعالج هذا المبحث من خلال مخالفات الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04-11 (مطلب أول) ثم عقوبات ادارية وجزائية مسطرة على المربي العقاري عند مخالفة أحكام القانون 04-11 (مطلب ثان).

المطلب الاول: مخالفات الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04-11

الإطار القانوني الذي جاء به القانون 04-11 والنصوص التنظيمية المتعلقة به جاءت لتنظيم وتأطير مهنة

المربي العقاري²، فهي لم تكتف بضبط قواعد وإجراءات الحصول على الاعتماد

المربي العقاري بل اتبعتها بقواعد آمرة تحدد الإلتزامات المهنية للمربي العقاري والمسؤوليات الناجمة عن الاخلال

بها، جاء في نص المادة 2/47 من القانون المذكور أعلاه "يجب أن تكون الإلتزامات والمسؤوليات المهنية

للمربي العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم³.

¹ - بن زكري راضية ، مخالفات الترقية العقارية وفقا لقانون 04-11 مقال منشور ، مجلة الحقوق والحريات تجريبي، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2013، ص236.

² - تعريف المربي العقاري لغة : إن مصطلح المربي العقاري مركب من كلمتين "المربي" وتعني الباعث، الرائد، المتعهد بالبناء، سلسلة معاجم متقن الطلاب، قاموس فرنسي عربي، طبعة الأولى، دار الرتب الجامعية، لسنة 9770، ص524. عرفته المادة 2 من القانون 04-11 على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي حائز على اعتماد يقوم بنشاطات الترقية العقارية يعتبر مربي عقاري، وهو عون اقتصادي مؤهل لممارسة الأعمال التجارية بصفه اعتيادية المرتبطة بهذا النشاط.

³ - دبار محمد أمين ، الحماية القانونية في البيع على التصاميم ، دكتوراه في الطور الثالث، تخصص القانون الخاص الأساسي ، جامعة سيدي بلعباس ، 2020، 2021 ص 139.

باستقراء أحكام القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري المعدل والمتمم¹، نجد ان المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري تتعدد والاحلال بها يعتبر مخالفة تستوجب عقوبة مثل ما هو محدد في القانون 08-15 .

الفرع الأول :مخالفة المرقي العقاري للتراخيص الادارية المتعلقة بالبناء

انتشرت في السنوات الأخيرة ظاهرة البناء العشوائي في الجزائر، حيث أصبحت تشكل انتهاكا خطيرا للمراسيم والقوانين الخاصة بتنظيم المدن، الأمر الذي أثر سلبا على البيئة العمرانية الجزائرية وحرمان حق المواطن في سكن صحي وجوار سكني تُحترم فيه حاجته ورغباته الصحية والاجتماعية والبيئية²، وبذلك حظر المشروع على المرقي العقاري البناء دون رخصة البناء وباقي الرخص تجزئة وهدم وشهادة الضمان، والتي أقر لها المشروع عند مخالفتها بموجب القانون 08-15 ، العقوبة الجزائية .

ويتوجب على المرقي العقاري إحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير إذ تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على أنه "...يتعين على المرقي العقاري في اطار تصميم وانجاز مشاريعه العقارية ، احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة والعمران " وبذلك يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 2012/2/11 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 11، صادرة في 11 فيفري 2012.

² - كمال محمد الأمين ، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، المجلد 11 ، العدد1، مجلة المفكر جامعة بسكرة، 2014، ص

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية والبلديات المعنية ، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية¹ ، لا يجب انشاء المشاريع العقارية إلا التي تتطابق مع مخططات التعمير².

الفرع الثاني : مخالفة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها:

يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني الى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية³.

أولاً: مخالفة المرقى العقاري الالتزام بالإعلام

يعد الالتزام بالإعلام من الالتزامات التي كثر عليها الحديث في الآونة الأخيرة، وتعد جزء لا يتجزأ من الواجبات الملقاة على عاتق أطراف العقد.

ويمكن القول أن الإعلام هو الإخبار أو الإخطار بواقعة أو حدث معين لم يكن معروفاً من قبل حتى يتمكن الطرف الأخرى من معرفة الخبر أو ذلك الشيء الجديد إذ نصت المادة 41 من القانون 04-11 على أنه " يلتزم المرقى بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار بالبلدية المختصة إقليمياً وذلك قبل عرض للبيع".

¹ - المادة 16 من القانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بقانون 04-05 ج ر العدد 51.

² - المادة 11 من القانون 04-11.

³ - المادة 8 من القانون 04-11.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

الإلتزام بالإعلام التزم قانوني سابق على التعاقد يلتزم فيه المدين (المركبي العقاري) بإعلام الدائن (المقطني) في ظروف معينة إعلاما صحيحا وصادقا بكافة المعلومات الجوهرية المتصلة بالعقد والتي يعجز (المقطني) بوسائله الخاصة¹.

ثانيا : مخالفة المرقبي العقاري للاكتتاب في الضمان

تنص المادة 55 من القانون 04-11 على أنه "...يتعين على المرقبي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ما يأتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات ،

- إتمام الأشغال،

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية ،

كما يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين ، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية²، يؤدي عدم انتساب المرقبي العقاري في أجل 6 أشهر إلى الوقف المؤقت بعد تاريخ حصوله الاعتماد ، وفي حالة عدم تسوية وضعيته لدى صندوق الضمان في أجل إضافي مدته 3 أشهر فأنتهت عرض للوقف النهائي³.

¹ - عبوب زهيرة ، حق المستهلك في الاعلام ، مقال منشور، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد1 ، لسنة 2015، ص38.

² - المادة 56 من القانون رقم 04-11.

³ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 2014/6/5 ، المحدد لشروط وتسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج عدد 27 ، صادرة في 2014/6/19.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

يلتزم بدفع ضرائب المستحقة عليه، وكل من خفض أو حاول تخفيض الكل أو البعض من وعاء الضريبة أو تصنيفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها باستعماله مناورات الغش، تطبق عليه غرامة¹

ثالثا : مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته في مواجهة زبائنه

يتوجب على المرقى العقاري الوفاء بالتزاماته الأخلاقية تجاه زبائنه وقد حدد القانون 04-11 جملة من هذه

الالتزامات ندرجها كما يلي :

- عدم اللجوء إلى الاشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال ، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على اعلام حقيقي وكامل لشركائه.

-عدم دفع أي ديون و/أو تسبيق مكونا للديون المنتظمة .

- السهر على صحة البيانات الواردة في الوثائق وقرارات والعقود المقدمة .

- الوفاء في كل الحالات بالتزاماته².

- مخالفة انهاء المرقى العقاري دون مبرر ودون اعلام السلطة التي سلمته الاعتماد ، في حالة ما إذا قام المرقى

العقاري بانها نشاطه المهني عليه ارسال إخطار السلطة التي سلمته الاعتماد وأن يكون مبررا وان لا يكون بداعي التهرب الضريبي.

¹ - مسكر سهام, التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة الدكتوراه, تخصص قانون عقاري وزراعي, كلية الحقوق والعلوم الإدارية, جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016، ص429.

² - المادة 47 من القانون 04-11.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 11-04

- يلتزم كل مرفي عقاري بالقيود في السجل التجاري والإشهار القانوني، وكل تعديل في نشاطه التجاري أو توقف عن النشاط التجاري أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه، ومنحه الاعتماد كمرفي عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري أو نشاطه التجاري لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، وعليه من يخالف هذه الإلزامية يتعرض لغرامة مالية، ويعذر في أجل ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، والا يتم غلق محله التجاري أو حل شركته التجارية ويعاقب كل من لم يقيم بإيداع حسابات الشركة.

- يلتزم كل مرفي عقاري بأن يقيم بالعمل على انتساب العمال الذين يوظفهم إلى الضمان الاجتماعي في الآجال المحددة قانوناً وكل مخالفة لذلك يتعرض صاحبها لغرامة¹

كما يلتزم المرفي العقاري الذي تحصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام كما يلتزم تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير².

كما يلتزم المرفي العقاري بعدم تشغيل عامل أجنبي بدون جواز العمل أو رخصة العمل وكل مخالفة لذلك تعرض صاحبها للعقوبة³.

- لا يجوز للمرفي العقاري التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب حسب المادة 22 من القانون رقم 11-04 والتي نصت على أنه لا يجوز للمرفي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله ويؤدي كل

¹ - الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 2015/27/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر العدد 42 المؤرخة في 2015 /27/23.

² - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 429

³ - المادة 55 من الامر 15-01.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

تغيير الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه، وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.

ويعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقي عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم-66 156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

المطلب الثاني : العقوبات الادارية في ظل القانون 04-11

استحدثت المشرع الجزائري رقابة قبلية بموجب القانون 04-11 ضد المرقيين العقاريين الذين يقصرون في التزاماتهم تجاه المقتنين والذين تعتبر هذه الرقابة ضمانا فعالة بالنسبة لهم. سألج هذا المطلب من خلال الفرعين السحب المؤقت لاعتماد المرقي العقاري (فرع أول) ثم السحب النهائي لاعتماد المرقي العقاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول : السحب المؤقت لاعتماد المرقي العقاري

تم الاعتراف للسلطة الإدارية استثناء بتوقيع الجزاء أو العقاب الإداري على الجرائم المرتكبة في حق القوانين والتنظيمات الادارية، لان قدرتها أنجح وأكثر فعالية من حيث السرعة والمواجهة الرادعة للمخالفات المرتكبة ضد النظم الادارية¹، وقد تختلف هذه الجزاءات الادارية بين سحب الاعتماد نهائيا، او الغاء الاعتماد فالعقوبة الادارية المتمثلة في حظر ممارسة النشاط او المهنة تمس مصدر رزق المذنب مباشرة، بحيث يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان وبالتالي انهاء ممارسة الترقية العقارية للمرقي العقاري.

1- منصورى نادية، الترقية العقارية الخاصة، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، فرع قانون الادارة والمالية، الجزائر، 2012، ص68.

يمكن للمرقي العقاري ان يتعرض لعقوبة السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز 6 أشهر¹

ويكون وفق الحالات التالية:

- حالة تقصير المتعامل العقاري في تنفيذ التزاماته كما تم الاتفاق عليها، وأن يكون المرقي العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية، لقد أضاف القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، شرط مهم جدا والمتمثل في ضرورة أن يكون المرقي العقاري من المحترفين. فنصت المادة 12 من هذا القانون « يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية ». سيؤدي هذا الشرط إلى استبعاد جميع الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية والأشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية لقيام بمشاريع عقارية، وبالتالي، إنهاؤها في الأجل المحدد في العقد، كما أكدت المادة 47 من القانون رقم 04-11 على وجوب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر الشروط، إلا أن محتوى هذا الدفتر سيحدد عن طريق التنظيم. فإن أي تقصير من طرف المرقي العقاري في احترام هذه الالتزامات، سيؤدي به إلى جزاءات إدارية وجزائية. .

- في حالة عدم احترام المرقي لأخلاقيات المهنة منها احترام المخططات العمرانية والاستعانة بمقاول مؤهل لضمان الجودة في العمران استحدثت المشرع بموجب المادة 24 القانون 04-11 هيئة تسهر على أخلاقيات المهنة تتمثل في المجلس الاعلى لمهنة المرقي العقاري المختصة في:

¹ _ المادة 64 من القانون 04-11.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

اقترح التدابير التي من شأنها تدعيم نشاط الترقية العقارية وابداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه أو بمبادرة من السلطات العمومية¹.

- في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته المحددة بموجب أحكام هذا القانون 04-11 لا يمكن للمرقى العقاري المبادرة بمشروع عقاري، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري، حيث تنص المادة 4 من قانون رقم 04-11 « يخصص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية »، كما تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق. حيث يمنع القانون المشروع في تلك الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق.

يعتبر مجال الترقية العقارية من النشاطات التي كثرت احتمالات المتدخلين في ممارسته، لذا يجب على القانون تنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المقتنين من احتمالات المتدخلين في إنجاز مشاريع الترقية العقارية. ف جاء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية والقانون الأساسي للمرقى العقاري، أساسا، لتنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين والمقتنين، وذلك بتحديد التزامات وحقوق الطرفين،

¹ - المادة 24 من القانون 04-11.

تعرف الرقابة الداخلية بأنها نشاط تقييمي داخل الشركة لخدمة إدارتها، وتعتبر أداة تساعد إدارة الشركة على متابعة عملياتها وأقسامها ومراكزها والأنشطة التي تقوم بها، نقلا عن عبد الوهاب نصر علي، خدمات مراقب الحسابات لسوق المال، ج 1، الدار الجامعية، القاهرة، دون سنة نشر، ص 28.؛ الرقابة على الأموال العمومية تعني التفتيش والملاحظة والمتابعة والتحقق من الاستعمال الحسن للإمكانات البشرية والمادية والمالية، وكذلك الوثائق والحسابات، واحترام القوانين والمراسيم والتعليمات الموضوعة كمقاييس لعمل المسيرين ومعاينة المخالفين، ولا تقف الرقابة عند هذا الحد أي العلاج بل تتعداه إلى الوقاية، معنى ذلك أن الهدف من الرقابة ليس فقط تسليط العقوبات على المخالفات والأخطاء التي يرتكبها الموظفون القائمون على تنفيذ الميزانية، بل أيضا تهدف إلى تقديم النصح لهم.

صرامة عبد المجيد، الرقابة على الأموال العمومية كأداة لتحسين التسيير الحكومي، المؤتمر الدولي حول الاداء المتميز للمنظمات والحكومات، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية جامعة ورقلة، يومي 8 و9 مارس 2005، ص2
نقلا عن قعموسي هواري، الاجراء الجزائي في المادة الاقتصادية، دكتوراه علوم، جامعة سعيدة، 2018-2019، ص96.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

ووضع ضمانات لحماية الراغبين في اقتناء السكنات وفرض عقوبات على المرقين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال. ومن أهم مميزات القانون رقم 04-11 تحديده لالتزامات المرقين العقاريين إلى جانب تحديد حقوقه.

الفرع الثاني : السحب النهائي للاعتماد

يكون السحب النهائي للاعتماد من طرف وزير السكن والتعمير حالات ذكرها القانون 04-11 في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، ومن أجل توفير حماية أكبر للمقتنين، أوجب القانون كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الانضمام لصندوق الضمان، الذي أنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01-93 الذي يدعى صندوق الضمان وتوكل لهذا الصندوق مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب، ومتابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات، والتزام المرقين العقاريين بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناء المعنية.

- في حالة تجاهل المرقى العقارات ، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه وطبقا للمادة 549 من القانون المدني الجزائري « المقالة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

- إذا أنهى المرقى العقار نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد، جاء في نص المادة 41 من القانون 04-11 « يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع ». كما أضافت المادة 47 الفقرة

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 11-04

الرابعة، عدم اللجوء للإشهار الكاذب واستغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.

- إذا قصر المرقى العقار في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه، أكد المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، تكون دائما في شكل عقد رسمي، يتفق الطرفان في العقد عن الشيء المبيع وسعر البيع، كما أكدت المادة 554 من القانون المدني الجزائري على مبدأ الضمان، حيث يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تخدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض. ويشمل الضمان ما يوجد من المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا¹، أما المادة 556 من القانون المدني الجزائري أكدت على أنه يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"، كما أضافت المادة 557 تقادم دعاوي الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب. وقد أكد القانون رقم 11-04 هذا المبدأ، حيث يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية والضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون.

¹ - المادة 554 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 11-04

و يكون السحب التلقائي للاعتماد:

في حالة وفاة المرقى العقاري.

إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته ، يسحب الاعتماد تلقائيا في

حالة العجز الجسماني العقلي كل من بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة يكون ناقص الاهلية¹ ، وكل من

بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الاهلية لمباشرة حقوقه المدنية².

إذا كان المرقى العقار موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

إذا كان المرقى العقار موضوع تصفية قضائية نصت المادة 215 من القانون رقم 75.59 المتعلق بالقانون

التجاري المعدل والمتمم على أنه " يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص ولو لم يكن

تاجرا ، إذا توقف عن الدفع أن يدلي بإقرار في مدة 15 يوما قصد افتتاح التسوية القضائية أو الإفلاس"³

¹ - المادة 43 من القانون رقم 75-58 ، المتضمن القانون المدني.

² - المادة 40 من القانون رقم 75-58.

³ - القانون رقم 75-59 المؤرخ في 26/10/1975 ، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم سنة 2020، ج ر عدد 101، المؤرخة في 19/12/1975.

المبحث الثاني العقوبات الجزائية في ظل القانون 11-04.

بالإضافة الى العقوبات الادارية التي اقرها المشرع على المرقى العقاري المخالف والمتمثلة في السحب المؤقت والسحب النهائي للاعتماد ، ولردعه عند التصرفات الخطيرة المخلة بالتزاماته المهنية خصه المشرع كذلك بعقوبات جزائية نوردها كمايلي:

المطلب الأول: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية

لا يتم البيع قبل الإنجاز إلا من قبل مرقى عقاري معتمد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين ويترتب على اكتسابه صفة المرقى العقاري والتاجر التزامات مهنية يترتب على مخالفتها عقوبات جزائية قررها المشرع لإلزامه بالحفاظ على قواعد المهنة وحماية للأشخاص الذي يتعاملون معه، ولهذا نقسم هذا الفرع إلى العقوبات المقررة للإخلال بالتزاماته التجارية ثم للعقوبات المقررة لمخالفته قواعد المهنة المنظمة لنشاطات الترقية العقارية¹.

يلتزم كل مرقى عقاري بالقيود في السجل التجاري والإشهار القانوني، وكل تعديل في نشاطه التجاري أو توقف عن النشاط التجاري أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه إذ تنص المادة 10 مان القانون 13-06 على أنه يعاقب على عدم تعديل بيانات مستخرج السجل التجاري تبعا للتغييرات الطارئة على الوضعية أو الحالة القانونية للتاجر بغرامة من 10000 إلى 500000 دج ، ونفس الغرامة إذا كان مستخرج التجاري منتهي الصلاحية ومازال

¹ - مسكر سهام، المرجع السابق، ص 427.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 11-04

يمارس الشخص المعني النشاط التجاري، وفي حالة عدم التسوية في أجل 3 اشهر الموالية للغلق الإداري، يحكم القاضي بالشطب من السجل التجاري¹، كما أنه يقترح المدير الولائي للتجارة غرامة صلح مقدرة ب100000 د ج على التجار الذين لم يقوموا باجراءات ايداع حسابات الشركة، يبلغ اقتراح الصلح في أجل 7 ايام ابتداء من تاريخ تحرير محضر المخالفة، ولمرتكب المخالفة أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ غرامة الصلح لدفع الغرامة لدى قابض الضرائب في مكان اقامته، وبذلك تتوقف المتابعة الجزائية عند سديدها².

كما يلتزم المرقى العقاري الذي تحصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير فيه حسب ما يلي: 5000 د ج تضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر تأخير، توقع هيئة الضمان هذه الغرامة³. وأن يوجهوا إلى هيئة الضمان الاجتماعي المختصة بتصريحاً بالنشاط في ظرف 10 أيام الموالية للشروع في ممارسة النشاط⁴.

أدرج المشرع الجزائري عقوبات جزائية عند مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية والمرتبطة بنشاط الترقية العقارية وقد تناولت المواد 69، 72، 73، 75 من القانون 11-04 الأفعال المعاقب عليها نوجزها كالآتي:

¹ - المادة 31 من القانون 13-06 المؤرخ في 23/07/2013، يعدل ويتمم القانون 04-08، المعلق بشروط ممارسة الانشطة التجارية، ج ر عدد 39، صادرة في 31/07/2013.

² - المادة 35 مكرر، من القانون 13-06.

³ - المادة 7 من القانون رقم 04-17 المؤرخ في 10/11/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 83-14، المتعلقين بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج ر العدد 72، المؤرخة في 13/11/2004.

⁴ - المادة 6 من القانون رقم 04-17 المؤرخ في 10/11/2004.

الفرع الاول: ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد

بالرجوع لنص المادة 77 من القانون رقم 11-04 تعاقب المخالف في حالة ممارسة المهنة بدون الاعتماد بنفس عقوبات المنصوص عليها في نص 243 من قانون العقوبات المتعلقة بجريمة انتحال المهنة أو صفة بعقوبة الحبس لثلاث أشهر إلى سنتين وغرامة 20000 د ج إلى 100000 د ج أو بإحدى العقوبتين، عندما تؤدي ممارسة غير قانونية إلى النصب عملا بنص المادة 372 من قانون العقوبات بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20000 د ج إلى 100000 د ج، ويجوز للقاضي أن يحكم علاوة على ذلك بالحرمان من الحقوق المدنية إذ تنص المادة 9 مكرر 1 من قانون العقوبات الجزائري : يتمثل الحرمان من ممارسة الحقوق الوطنية والمدنية والعائلية في:

العزل أو الإقصاء من جميع الوظائف والمناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة، -الحرمان من حق الانتخاب أو الترشح ومن حمل أي وسام، عدم الأهلية لأن يكون مساعدا مخلفا، أو خبير، أو شاهدا على أي عقد، أو شاهدا أمام القضاء إلا على سبيل الاستدلال، الحرمان من الحق في حمل الأسلحة، وفي التدريس، وفي إدارة مدرسة أو خدمة في مؤسسة للتعليم بوصفه أستاذا أو مدرسا أو مراقبا، عدم الأهلية لأن يكون وصيا أو قيما، سقوط حقوق الولاية كلها أو بعضها"

-إذا ساعده موظف أو قائم بوظيفة عمومية في تزوير المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته فإنه

يعاقب طبقا لأحكام المادتين 214 و215 من قانون العقوبات .

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

- في عملية ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة تخضع لترخيص اداري مسبق ، كل شروع في ذلك يعرض الفاعل الى غرامة 200000 د ج إلى 2000000 د ج¹.

- يتعرض كل مرق عقاري يطلب أو يقبل تسبيقا أو ايداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع العقد على التصاميم أو عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 20000 د ج إلى 200000 د ج²، نفس العقوبة من حيث الغرامة على كل مرق عقاري خالف نظام الملكية المشتركة مع توضيح كل البيانات القانونية والتقنية الخاصة به³.

- يتعين على المرقى العقاري ، بعد 3 أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبنية أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البنية أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرق صاحب حفظ الحق، تعرض كل مرق عقاري مخالف لذلك إلى غرامة 200000 د ج إلى 2000000 د ج⁴.

- يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في الضمان بعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200000 د ج إلى 2000000 د ج⁵

¹ - المادة 69 من القانون 04-11 .

² - المادة 71 من القانون 04-11 .

³ - المادة 72 من القانون 04-11 .

⁴ - المادة 73 من القانون 04-11 .

⁵ - المادة 74 من القانون 04-11 .

الفرع الثاني : الإدلاء بالمعلومات الكاذبة

يعاقب في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في العقود والصفقات والوثائق لعقوبة من شهر حبس إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 200000 دينار إلى 2000000 د ج عطاء معلومات خاطئة أو بإحدى العقوبتين، وإذا زور في وثائق رسمية بهدف تغيير الحقيقة فإنه يعاقب طبقاً لأحكام 216 من قانون العقوبات بالسجن من عشر سنوات إلى 20 سنة وبغرامة من 1000000 دينار إلى 20000000، ويعاقب بالسجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا استعمل ورقة يعلم أنها مزورة عملاً بنص المادة 218 من قانون العقوبات.

- يلتزم المرقى العقاري بضمان الاعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً ، وذلك قبل عرض البيع، وفي اطار عقد البيع على التصاميم أو حفظ الحق ، تعرض كل مرق عقاري لايعلم المقتني أو صاحب الحق بالبيانات والمعلومات الضرورية الى وغرامة مالية من 200000 دينار إلى 2000000 د ج¹.

¹ - المادة 76 من القانون 04-11.

المطلب الثاني: عقوبات مخالفة المرقى العقاري لرخص التعمير

يتعين على المرقى العقاري في اطار تصميم وانجاز مشاريعه العقارية احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة والتعمير¹، حظر المشرع الجزائري الشروع في أية عملية ترميم أو تأهيل عمراي دون الحصول رخص البناء.

ألزم المرسوم التنفيذي 55/ 06 رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات التي في طور الإنجاز والقيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية وكذا طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء لمعرفة مدى تطابقها مع القانون المعمول به ، ويكون لهم القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت ليلا أو نهارا وحتى أثناء أيام الراحة والعطل حسب ما تنص عليه المادة 08 من نفس المرسوم ،و يمكن أن يتم الإعلان عن هذه الزيارات مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة أي دون علم صاحب البناء.

العقوبة الإدارية الوحيدة المقررة في القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، وبالرجوع للمادتين 76 مكرر 4 والمادة 76 مكرر 5 من نفس القانون تقرر عقوبة الهدم في حالة بناء بدون رخصة أو عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، وهي عقوبة إدارية تترتب السحب النهائي للاعتماد.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 13/02/1913.

² - قانون رقم 04-05 المؤرخ 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتمم القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادرة في 2004/8/15.

الفرع الاول: رخصة البناء

اشترط المشرع لإقامة أو تعليية الحيطان أو تعديل الواجهة أو بناء أو تغييره، أو انشاء مباني جديدة استخراج رخصة البناء من الجهة المختصة¹، والا عدّ ذلك مخالفة يتوجب إخضاع القائم بها للعقوبات المقررة في المواد 78، 79 ، 87 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، فالبناء دون رخصة بناء او رخصة منتهية ، أو لم ينجز الباء في الوقت المحدد في الرخصة، العقوبة غرامة من 50000 دج إلى 100000 د ج.

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

عند الانتهاء من أشغال البناء يتعين على المستفيد وتطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، تسلم من قبل السلطة المختصة في أجل لا يتعدى 3 أشهر، يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد أو في حالة سكوت الإدارة أن يقدم طعنا لدى الولاية ألا أن تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران والتي تأمر مصالح التعمير بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالرفض خلال

¹ -- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كفيات عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 7، صادرة في 2015/02/12.

² - القانون 08-15 ، المؤرخ في 2008/7/20 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، ج ر عدد 43، صادرة في 2008/8/3.

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 11-04

15 يوما تحتسب من تاريخ ايداع الطعن¹، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد غرامة من 20000 د ج إل 50000 د ج².

حدد المشرع الجرائم المتعلقة بالمطابقة عند شغل البناء أو استغلالها قبل إجراء مطابقة أو عدم اتمام أشغال البناء في المدة المحددة.

الفرع الثالث : رخصة التجزئة :

اشترط المشرع رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية لتشييد بناية³.

يجب أن توقف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة دون رخصة التجزئة بأمر من الوالي ، أو بطلب من

رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

¹ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015.

² المادة 82 من القانون رقم 08-15.

³ - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015.

⁴ المادة 73 من القانون رقم 08-15

الفرع الرابع: رخصة الهدم :

تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المذكور أعلاه لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم¹، عندما لا يمثل المخالف يؤمر بالهدم من قبل السلطة المختصة يكون مصاريف الهدم على عائق المخالف²

عند مخالفة المرقى العقاري التزاماته المهنية بصفته صاحب المشروع، حيث يحجر العون المؤهل المخالفة في محضر ويتم إبلاغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال 72 ساعة في الحالتين، غير أنه في حالة البناء بدون رخصة يتخذ قرار الهدم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل ثمانية أيام، وفي حالة تقصيره في اتخاذ هذا القرار يتخذه الوالي في أجل لا يتعدى ثلاثين يوم وتتم المعارضة في قرار الهدم أمام الجهات القضائية³.

¹ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25.

² - المادة 83 من القانون 08-15 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25.

الفصل الثاني:

الاجراءات ومعاينة مخالقات

الترقية العقارية

تمهيد

نظرا للوضعية التي تشهدها المدن الجزائرية من تشوه في البيئة العمرانية بسبب تزايد البناءات غير شرعية والمخالفة لقواعد التعمير التي مست بالمظهر الجمالي للمدينة، عمد المشرع الى سن مجموعة من القوانين ومنها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها، وغيره من القوانين الهادفة إلى القضاء على البناءات غير الشرعية¹.

سأعالج هذا الفصل من خلال اجراءات الحصول على الاعتماد والطعن في قرار السحب (مبحث أول) ثم إجراءات المعاينة الترقية العقارية وتحرير المحاضر (المبحث ثان).

¹ - منصر نصرالدين ، ذيايية نعيمة ، إجراءات واشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد 13 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، 2017، 175.

المبحث الاول : اجراءات الحصول على الاعتماد والطعن في قرار السحب

يتناول هذا الجزء مراحل واجراءات الاعتماد المتمثلة في طلب الاعتماد سواء من الشخص الطبيعي أو

الشخص المعنوي والطعن في قرار السحب.

سأتناول ذلك من خلال المطلبين التاليين اجراءات الحصول على الاعتماد (المطلب الأول) والطعن في قرار

السحب (مطلب ثان).

المطلب الأول: اجراءات الحصول على الاعتماد

صلاحيات إصدار اعتماد مرقي عقاري تم تحويلها من المستوى المركزي إلى المستوى المحلي (الولاية) بموجب

أحكام المرسوم التنفيذي 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة مرقي

عقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹، وحتى يتمكن المرقي العقاري من الحصول على

الاعتماد لا بد له من إتباع إجراءات معينة، وهي تختلف حسب الشخص الطالب للاعتماد سواء كان شخص طبيعي

أو معنوي، ندرجها كالتالي :

الفرع الأول: ايداع الطلب

يجب أن يودع طلب الاعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانون الأساسي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة مرقي عقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر عدد 12.

للشخص المعنوي، لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، مقابل وصل استلام، يرفق الطلب بالوثائق التالية:

الفرع الثاني : بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية رقم 03 لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة أشهر.
- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية.
- نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل.
- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب¹

الفرع الثالث: بالنسبة للشخص المعنوي الوثائق المطلوبة هي:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،
- نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولة التي تم خلالها تعيين الرئيس، وعند الاقتضاء، المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي،
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى،

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019.

- إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.
- وإذا لم يستوف المدير العام أو المسير القانوني شروط التأهيل المنصوص عليها أعلاه، يجب أن يستفيدا من المساعدة الدائمة والفعلية لشخص طبيعي تتوفر فيه هذه الشروط¹.
- طلبات اعتماد المرقين العقارين تخضع إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل اقصاه شهر من تاريخ مراسلتها²، لأنه يجب على الشخص الطبيعي طالب الاعتماد أو مسير الشخص المعنوي أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية.

¹ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019.

المطلب الثاني : الطعن في قرار السحب¹

القرار الإداري عموما هو عمل قانوني انفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة² وحتى يكون القرار الإداري سليما ومشروعا ومنتجا لآثاره القانونية لابد من توافر جملة من الأركان وسلامة كل ركن منها من العيوب التي قد تشوبه، فإذا لم تتوفر هذه الأركان كلها أو بعضها أو شاب بعضها عيب من العيوب المؤثرة قانونا على صحة وسلامة القرار الإداري أي أصبح غير مشروع وبالتالي لا ينتج آثاره القانونية ويصبح محلا للطعن فيه بكافة الطعون والدعاوى الادارية والقضائية³

يحق للمرفقي العقاري الذي سحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية الطعن أمام الوزير المكلف عملا بنص بالسكن والعمران عملا بالمادة 65 من القانون رقم 11-04 ليسحب العقوبة إذا ثبت عدم ارتكابه المخالفة أو عدم منحه الآجال القانونية الممنوحة له لانتسابه أو دفع الاشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وأثبت استعداده لتسوية وضعيته⁴.

مادام صلاحيات إصدار اعتماد مرفقي عقاري تم تحويلها من المستوى المركزي الوزارة إلى المستوى المحلي (الولاية) بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019 كان على المشرع تعديل المادة 65 من القانون 11-04 حتى لا يكون هناك تناقض تشريعي .

¹ - يقصد من سحب القرار الإداري تجريدته من قوته القانونية بالنسبة للماضي والمستقبل فتزول كل آثاره ويعتبر كأن لم يكن ، عمار عوابدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، دار هومة ، ط 5 ، الجزائر ، 2009، ص170.

² - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2005، ص8.

³ - عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري(الجزء الثاني)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر , 2002، ص94.

⁴ - مسكر سهام، مرجع سابق، ص.425

يكون الطعن بإيداع طلب أمام لجنة اعتماد المرقيين العقاريين الولائية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي

المذكور اعلاه ، وتتولى دراسة الطعون المقدمة من قبل المرقي العقاري المرتكب للمخالفة والمتخذ ضده قرار.

- تنشأ لدى الوالي لجنة ولائية لاعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله¹، تتولى اللجنة المهام

-دراسة طلبات الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وإبداء الرأي فيها،

- دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوالي، وإبداء الراي فيها

- سحب الاعتماد²، يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل، وفي هذه

الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم، في أجل ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض، طعنا كتابيا

لدى الوالي من أجل:

-تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه،

- الحصول على دراسة مكتملة، ويتعين على الوالي الفصل في ذلك في غضون الشهرين (2) اللذين يليان

استلام الطعن³.

¹ - تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019،على أنه : تنشأ لدى الوالي لجنة ولائية لاعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله تدعى في صلب النص "اللجنة"، وتتكون من:

-المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة، المدير ولائي المكلف بأملاك الدولة، المدير الولائي المكلف بالسكن، المدير الولائي المكلف بالتعمير، المدير الولائي المكلف بالتجارة،

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.

يمكن اللجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه، بحكم كفاءاته أن يفيدها في أشغالها

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019.

-عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفي هذه الحالة، يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري¹ تدون مداولات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه².

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019.

² -المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019.

المبحث الثاني: إجراءات المعاينة الترقية العقارية وتحرير المحاضر

الإجراءات تدور حول محور أساسي هو تحقيق التوازن الدقيق بين مصلحة المجتمع في الأمن ومنع الجريمة وتعقب الجناة والقبض عليهم وتقديمهم للتّحقيق والمحاكمة من جهة، وبين الضّمانات الجوهرية للمتهم من حفظ إنسانيته وكرامته وتحقيق حقّه في الدّفاع عن نفسه أو بواسطة محاميه وصيانة حرمة المسكن، والمحافظة على الحرية الشخصية، وصيانة الحياة الخاصة⁽¹⁾.

سأتناول هذا المبحث من خلال إجراءات المعاينة مخالفات الترقية العقارية (المطلب الأول) ثم تحرير محضر المعاينة وحجّيته (المطلب الثاني).

المطلب الأول : إجراءات معاينة مخالفات الترقية العقارية

نصت المادة 66 من القانون رقم 04-11 على الاشخاص المؤهلين بمعاينة مخالفات العمران إذ جاء فيها "زيادة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون ، والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن بمعاينة مخالفات السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم".

ما يلاحظ أن المشرع أوكل مهمة المعاينة لأشخاص ذوي كفاءة في هذا المجال التعمير كالمهندسين المعماريين والأسلاك التقنية، تكون للمحاضر حجّية قانونية حتّى يثبت العكس لا يطعن فيها إلا بالتزوير، مخالفات التعمير تعاین من قبل الأشخاص المكلفين لهذا الغرض وهم:

¹ - أسامة سيد اللبان ،الاجراءات الجزائية في المملكة العربية السعودية ، دراسة تحليلية لنظام الاجراءات السعودية الجديد لسنة 1435 هجري ، الطبعة الأولى ، مكتبة الرشد ، المملكة العربية السعودية ، الرياض، 2014، ص5.

الفرع الأول : ضباط الشرطة القضائية

تحدّد المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية ، مجموع الأشخاص الذين يتمتّعون بصفة الضّبط القضائي التي تؤهّلهم لمعاينة مخالفات القانون بصفة عامة والأشخاص الذين يكون لهم الصّفة الخاصة للضّبط القضائي لحماية المستهلك ، والتي استلزم القانون للقيام بها إجراءات معيّنة⁽¹⁾ .

أولا فئات الضّبط القضائي العام :

يتمتّع بصفة ضباط الشرطة القضائية كلّ من ضباط الدّرك الوطني ، محافظو الشرطة ، ضباط الشرطة ذوا الرّتب في الدّرك ، رجال الدّرك الذين أمضوا في سلك الدّرك ثلاث سنوات على الأقلّ ، والذين تمّ تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ، ووزير الدّفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصّة ومفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصّفة ثلاث سنوات على الأقلّ، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدّاخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصّة وأخيرا ضباط الصّفّ التابعين للمصالح العسكرية للأمن ،الذين تمّ تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدّفاع الوطني ووزير العدل.

أوجب على الإدارات والهيئات العمومية مدّهم بالمعلومات الضّرورية تسهيلا لهم للقيام بأعمالهم والدّخول

إلى الأماكن للاضطلاع بمهام الرقابة فحص الوثائق

ثانيا: فئات الضّبط القضائي الخاص

تعمل سلطة الضّبط، الإداري العام (الولاية والبلدية بالموازاة مع أجهزة أخرى لها سلطة إدارية تكفل

الرقابة وتمثّل هذه السّطات في:

¹ - الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 /6/ 1966، يتضمّن قانون الاجراءات الجزائية، معدل ومتمم ، ج ر عدد 48 ، صادرة في 10/6/ 1966 .

أ - الوالي: يتمتع الوالي بصلاحيات واسعة في مجال حماية المستهلك على مستوى إقليم الولاية، من أجل تطبيق السياسة الوطنية في إطار أداء الوالي لمهامه، باعتباره يقوم بكل ما يكفل صحة وسلامة الأفراد حيث تنص المادة 96 من القانون 06-90 المتعلق بالولاية المعدل والمتمم أنه: "الوالي مسؤول عن المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العامة"⁽¹⁾، تطبيقاً لهذا المبدأ فإنه تم توفير جميع الوسائل المادية قصد تحقيق ذلك، إذا تنص المادة 97 من ذات القانون أنه: "توضع تحت تصرف الوالي مصالح الأمن لتطبيق القرارات المتخذة في إطار المهام المنصوص عليها في المادة 96"

ب- رئيس المجلس الشعبي البلدي

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بسلطة الضبط القضائي بموجب المادة 15(ق إ ج)، ويمارس وظائفه في مجال واسع فبالرجوع إلى المادة 69 من القانون 08-90⁽²⁾، المتعلق بالبلدية الملغى فإنه: "يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت سلطة الوالي ما يلي:

... السهر على حسن النظام والأمن العموميين، على النظافة العمومية"، كما يتولى إلى جانب ذلك طبقاً لنص المادة 75 الفقرة 2 من نفس القانون "المحافظة على النظام العام وسلامة الأشخاص والأماكن ... يستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي في تنفيذ هذه المهام بهيئة الشرطة البلدية، فيكلفها بتنفيذ أنظمة البلدية، وذلك قصد منع الإضرار بالمواطنين³.

¹ - القانون رقم 90 - 06 المتعلق بالولاية، المعدل والمتمم، المؤرخ في 07 أفريل، 1990، ج ر، عدد 15 صادرة في 11 أفريل 1990.
² - قانون رقم 90-08، المتعلق بالبلدية، مؤرخ في 06/04/1990 ج ر، عدد 15 بتاريخ 11 أفريل 1990 ملغى بالقانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 يونيو 2011، ج ر، عدد 37 صادر في 03 يوليو 2011.
³ - قعموسي هو اري، مرجع سابق، ص 36.

تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها¹، ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة² دون الإخلال بحق الطعن المقرر للمرقعي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن³.

الفرع الثاني : المتصرفون الإداريون التابعون لإدارة السكن والعمران:

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16-323 على الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية⁴، وكذا كيفية تعيينهم تطبيقا للمادة 66 من القانون 04-11 على أنه " يعينون من بين المستخدمين الممارسين في الإدارة المركزية لوزارة المكلفة بالسكن والعمران ومصالحها الخارجية و/أو مستخدمي التأطير التابعين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ولاسيما منهم:

* المتصرفون الرئيسيون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية).

* المتصرفون (الحقوق أو الاقتصاد).

* رؤساء المهندسون المعماريين ورؤساء المهندسين (الهندسة المدنية والبناء) الممارسون

منذ أكثر من ثلاث سنوات.

¹ - المادة 67 من القانون رقم 04-11.

² - المادة 68 من القانون رقم 04-11.

³ - المادة 65 من القانون رقم 04-11.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 2016/12/13، يحدد قائمة الاعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالافات الترقية العقارية، وكذا كيفية تعيينهم، ج ر عدد 73، صادرة في 2016/12/15.

*المهندسون المعماريين الرئيسيون والمهندسون الرئيسيون (الهندسة المدنية والبناء).

*المهندسون المعماريين ومهندسو الدولة (الهندسة المدنية والبناء) الممارسون منذ أكثر من ثلاثة سنوات.

يقوم الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين بمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وتحرير محاضر ويكلفون بكل عمل تنسيقي له صلة بالتنسيق أو الدراسات أو البحث والمراقبة في حدود صلاحيات الإدارة المكلفة بالسكن والعمران¹.

المطلب الثاني : تحرير محضر المعاينة مخالفة الترقية العقارية وحجتيه

إنّ تحرير محاضر المعاينة هو إجراء مشترك بين جميع الفئات المؤهلة قانوناً للمعاينة

أشارت إليها المادة 215 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري تعتبر مجرد استدلالات ، إلا أنّ المادة 216 من نفس القانون نصّت على أنّه : "في الأحوال التي يخوّل القانون فيها بنصّ خاصّ لمأموري الضبط القضائي أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في المحاضر ، أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود".

ويعود للقاضي تقدير القرائن والأدلة المدّعى بها من قبل الفريقين⁽²⁾، فالسندات التي ينظّمها الموظفون الذين من اختصاصهم تنظيمها طبقاً للأوضاع القانونية ويحكم بها دون أن يُكلّف مبرزها إثبات ما نُصّ عليه فيها ويعمل

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 ، المؤرخ في 2009/7/22 ، المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بالموظفين المتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران ، ج ر عدد 45 ، صادرة في 2009/7/22.

² - غسان رباح ، قانون العقوبات الاقتصادي ، دراسة مقارنة حول جرائم رجال الأعمال والمؤسسات التجارية المخالفات المصرفية والضريبية والجمركية وجرائم التجارة ، ط 6 ، منشورات الحلبي ، بيروت ، 2012 ، ص 250.

بها ما لم يثبت تزويرها⁽¹⁾، ويراعي مايلي:

الفرع الأول: مراعاة الأشكال التي قررها القانون في المحضر

بالنسبة للتشريع الجزائري يشترط في المادة 29 من القانون المتعلق بالتوثيق رقم 06-02 ،

المؤرخ 2006/2/20⁽²⁾، أن تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان دون الإخلال بالبيانات التي

تستلزمها النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحزره الموثق البيانات محددة

تخلف أي فقرة من الفقرات يؤدي إلى البطلان العقد، وفي نفس الإطار تنص المادة 326 مكرر2

من القانون المدني: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو عدم أهلية الضابط العمومي أو انعدام

الشكل..."

- ويشار في المحضر إلى أن الشخص أو الأشخاص الذين أجريت عندهم المعاينات قد اطلعوا على تاريخ

تحريره ومكانه وأنه قد تلي وعرض عليهم للتوقيع"⁽³⁾.

¹ - يوسف احمد النوافلة، حجية المحررات الالكترونية في الإثبات ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، الأردن ، 2007 ، ص 20 و 21. نقلا عن زروق يوسف ، حجية وسائل الإثبات الحديثة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان ، الجزائر، 2013، ص 32.

² - قانون رقم 06-02 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن مهنة الموثق ، ج ر عدد 14 ، صادرة في 08 مارس 2006.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 11-34 المؤرخ في 29 جانفي 2011، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-257 المؤرخ في جويلية 1997، الذي يضبط أشكال محاضر المعاينة مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من والى الخارج وكيفية إعدادها ، ج ر عدد 08 ، مؤرخة في 06 فيفري 2011.

الفرع الثاني : حجية المحاضر

تعدّ الكتابة هي الأصل في إثبات التصرفات القانونية، وطريقة التعبير عن الإرادة⁽¹⁾، فاهتمت الشريعة الإسلامية بالكتابة في قوله تعالى: " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلِئَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ"⁽²⁾.

عالج المشرع الجزائري مسألة الإثبات بموجب المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري والتي نصّت على: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر ناقدا في التراب الوطني".

يفهم من ذلك أنه لا يجوز نكران ما جاء في المحرّر الرسمي ماعدا الطعن بالتزوير أو إثبات عكس ما جاء في المحرّر الرسمي من بيانات، وهو نفس النهج الذي سار عليه المشرع المصري، وبالرجوع إلى المادة 11 من قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية رقم 25 لسنة 1968 معدّل و متمم بالقانون رقم 18 لسنة 1999 اعتبرت

¹ - عرّف المشرع الجزائري الورقة الرسمية في المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة،

ما تمّ لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"

² - الآية 282 من سورة البقرة.

أنّ للسند الرسمي حجّية في الإثبات بنصّها على أنّه: " المحرّرات الرسمية حجّة على التّاس كافة ، بما دُوّن فيها من أمور قام بها محرّرها في حدود مهنته أو وقعت من ذوي الشّأن في حضوره ما لم يتبيّن تزويرها بالطّرق المقرّرة قانوناً"¹.

¹ - نقلا عن قعموسي هوارى، مرجع سابق.

خاتمة

خاتمة :

سعت الدولة الجزائرية للنهوض بقطاع السكن وتطويره، إذ سنت في سبيل تحقيق ذلك عدة قوانين وذلك في محاولة منها لحل هاته الأزمة خاصة في ميدان الترقية العقارية وبذلك:

عزز المشرع الجزائري الحماية القانونية بصفة عامة في مجال الترقية العقارية من خلال القانون 11-04 وتقرير الحماية لمقتني السكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقى العقاري في حقه لما قد يتعرض له من نصب أو احتيال باعتباره مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما.

إعطاء صاحب حفظ الحق استرداد التسبيق في حالة فسخ العقد لأسباب مشروعة، فلا يخسر مبلغ 15 % من التسبيق المدفوع إذا كان العدول مثلا نتيجة إخلال البائع بالتزاماته أو عدم قدرة المقتني على دفع الثمن كاملا إذا بالغ المرقى العقاري في مراجعته خلافا لما اتفق عليه في عقد حفظ الحق، دون الإخلال بحقه في طلب تعويض عما لحقه من ضرر وما فاته من كسب.

بعد أن جعل المشرع اختصاص تسليم اعتماد المرقين العقاريين بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 19-243، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، لتعيد النظر في ذلك من اختصاص الوالي، بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين، وبهذا يكون حسن ما فعل المشرع ؛ على اعتبار أن في ذلك تخفيف على السلطات المركزية من جهة، ومن جهة ثانية فإن ذلك يتيح للسلطات المحلية متابعة ومراقبة مدى جدية المرقين العقاريين المعتمدين.

كان تدخل المشرع الجزائري صائبا في سنه للعقوبات الادارية والجزائية وتحديدھا، التي لم تدرج في القوانين السابقة والمتمثلة في عقوبة سحب الاعتماد بصوره المختلفة المنصوص عليها بموجب القانون رقم 04-11 حماية لمقتني السكن، وحتى لا يسمح للإدارة بالتعسف في استعمال السلطة الممنوحة لها بتوقيع هذه العقوبة.

في حالة إخلال المرقى بالتزاماته التي أقرها بموجب القانون رقم 04-11 أو في حالة تحايله أو تدليسه في العقود التي يبرمها أو يكون طرفا فيها يتعرض لعقوبة جزائية ردعية في شكل عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية.

في الحالات المنصوص عليها بموجب هذا القانون ومنها يحال إلى قانون العقوبات إذا توصلت إنحرافات المرقى العقاري إلى درجة التحايل على المقتنين في ظل ارتكابه لجرمة النصب والاحتيال.

فإننا ندعو المشرع بالاسراع في اصدار مراسيم تنظيمية وتطبيقية المتبقية خاصة بقانون 04-11 لتنظيم وإحكام جميع مشاكل الترقية في ظل ممارستهم لنشاط الترقية العقارية وتشديد الرقابة الميدانية بشكل دوري ودائم ومفاجئ.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

القرآن الكريم

الكتب

- أسامة سيد اللبان ،الاجراءات الجزائية في المملكة العربية السّعودية ، دراسة تحليلية لنظام الاجراءات السّعودية الجديد لسنة 1435 هجري ، الطّبعة الأولى ، مكتبة الرّشد ، المملكة العربية السّعودية ، الرياض، 2014.

-عبد الوهاب نصر علي ، خدمات مراقب الحسابات لسوق المال، ج 1 ، الدّار الجامعية ، القاهرة دون سنة نشر .

- عمار عوابدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، دار هومة ، ط 5 ، الجزائر ، 2009.

- محمد الصغير بعلي،القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر2005.

- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري(الجزء الثاني)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.

- د غسان رباح ، قانون العقوبات الاقتصادي ، دراسة مقارنة حول جرائم رجال الأعمال والمؤسّسات التجاريّة المخالفات المصرفية والضّريبية والجمركية وجرائم التّجار، ط6، منشورات الحلبي، بيروت ، 2012.

- يوسف احمد النوافلة، حجية المحررات الالكترونية في الإثبات ، دار وائل للنّشر والتّوزيع ، الطّبعة الأولى ، الأردن ، 2007.

المقالات

- بن زكري راضية ، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04 ، مجلة الحقوق والحريات عدد تجريبي ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2013..
- عمي حبيب ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، 2019،2020.
- كمال محمد الأمين ، التدابير والإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، المجلد 11 ، العدد1، مجلة المفكر جامعة بسكرة، 2014.
- عبوب زهيرة ، حق المستهلك في الاعلام ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد1 ، 2015.
- منصر نصرالدين ، ذيايبية نعيمة ، إجراءات واشكالات تسوية البناءات في إطار القانون08- 15 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد13 ، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017.
- ملتقيات
- صرامة عبد المجيد ، الرقابة على الأموال العمومية كأداة لتحسين التسيير الحكومي ، المؤتمر الدولي حول الاداء المتميز للمنظمات والحكومات ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية جامعة ورقلة ، يومي 8 و9 مارس 2005 .

الرسائل والمذكرات

- بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس ، 2021،2020.
- دبار محمد أمين ، الحماية القانونية في البيع على التصاميم ، دكتوراه في الطور الثالث، تخصص القانون الخاص الأساسي ، جامعة سيدي بلعباس ، 2020، 2021.
- زروق يوسف ، حجية وسائل الإثبات الحديثة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ، الجزائر، 2013.
- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، -2015
2016.
- قعموسي هواري ، الاجراء الجزائري في المادة الاقتصادية ، دكتوراه علوم ، جامعة سعيدة ، 2018-2019.
- منصورى نادية، الترقية العقارية الخاصة، دراسة مقارنة، بحث لنيل شهادة الماجستير ، فرع قانون الادارة والمالية، الجزائر ، 2012.

القوانين

- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 / 6 / 1966، يتضمن قانون الاجراءات الجزائية، معدل ومتمم ، ج ر عدد 48 ، صادرة في 10/6/1966.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم ، ج ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.
- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/10/1975 ، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 101، المؤرخة في 19/12/1975.
- القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج، عدد 10 المؤرخة في 05/03/1986
- مرسوم تشريعي رقم 93/03 ، مؤرخ 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري ج ر ، عدد 14، صادرة بتاريخ 03 مارس 1993، الملغى .
- القانون رقم 90 - 06 المتعلق بالولاية، المعدل والمتمم ، المؤرخ في 07 أبريل، 1990، ج ر، عدد 15 صادرة في 11 أبريل 1990.
- قانون رقم 90-08، المتعلق بالبلدية، مؤرخ في 6/04/1990 ج ر، عدد 15 بتاريخ 11 أبريل 1990
ملغى بالقانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 يونيو 2011، ج ر، عدد 37 صادر في 03 يوليو 2011 .

- القانون رقم 04-17 المؤرخ في 2004/11/10 المعدل والمتمم للقانون رقم 83-14، المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج ر العدد 72، المؤرخة في 2004/11/13.
- قانون رقم 04-05 المؤرخ 14 غشت سنة 2004، يعدل ويتمم القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 51، صادرة في 2004/8/15.
- قانون رقم 06-02 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن مهنة الموثق، ج ر عدد 14، صادرة في 08 مارس 2006.
- القانون 08-15، المؤرخ في 2008/7/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 43، صادرة في 2008/8/3.
- قانون رقم 04/11، مؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر. عدد 14، صادرة في 2014/03/06.
- القانون 13-06 المؤرخ في 2013/07/23، يعدل ويتمم القانون 04-08، المعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج ر عدد 39، صادرة في 2013/07/31.
- الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 2015/27/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر العدد 42 المؤرخة في 2015 /27/23.

- مرسوم تنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 09-241 ، المؤرخ في 2009/7/22، المتعلق بالقانون الأساسي الخاص بالموظفين المتتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران ، ج ر عدد 45، صادرة في 2009/7/22.

- المرسوم التنفيذي رقم 11-34 المؤرخ في 29 جانفي 2011، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-257 المؤرخ في جويلية 1997، الذي يضبط أشكال محاضر المعاينة مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج وكيفيات إعدادها ، ج ر عدد 08 ، مؤرخة في 06 فيفري 2011.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 1913/02/13.

- المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 2014/6/5 ، المحدد لشروط وتسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 27 ، صادرة في 2014/6/19.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 ، يحدد كيفيات عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 7، صادرة في 2015/02/12.

- المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 2016/12/13، يحدد قائمة الاعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعينة مخالفات الترقية العقارية ، وكذا كفاءات تعيينهم ، ج ر عدد 73 ، صادرة في 2016/12/15.

-المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة مرقى عقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر عدد 1.

فهرس المحتويات

البسمة

شكر وعران

الاهداء

أ..... مقدمة

الفصل الاول : مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

5 تمهيد

6 المبحث الاول: مخالفات الترقية العقارية والعقوبات المقررة لها في ظل القانون 04-11

6 المطلب الاول: مخالفات الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 04-11

7 الفرع الأول :مخالفة المرقى العقارى للتراخيص الادارية المتعلقة بالبناء.....

8 الفرع الثانى : مخالفة تقصير المرقى العقارى فى إلتزاماته كما تم الاتفاق عليها:

8 أولاً: مخالفة المرقى العقارى الإلتزام بالاعلام

9 ثانيا : مخالفة المرقى العقارى للإكتتاب فى الضمان

10 ثالثا : مخالفة المرقى العقارى لإلتزاماته فى مواجهة زبائنه.....

12 المطلب الثانى : عقوبات ادارية مسلطة على المرقى العقارى عند مخالفة أحكام القانون 04-11

12 الفرع الأول : السحب المؤقت لاعتماد المرقى العقارى.....

15 الفرع الثانى : السحب النهائى

المبحث الثاني العقوبات الجزائية المقررة على المرقى العقارى المخالف لأحكام القانون 11-04..... 18

المطلب الأول: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقارى لالتزاماته المهنية..... 18

الفرع الأول: ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد..... 20

الفرع الثاني : الإدلاء بالمعلومات الكاذبة..... 22

المطلب الثاني: عقوبات مخالفة المرقى العقارى لرخص التعمير..... 23

الفرع الأول: رخصة البناء..... 23

الفرع الثاني : رخصة التجزئة..... 24

الفرع الثالث: رخصة شهادة المطابقة..... 25

الفرع الرابع: رخصة الهدم..... 26

الفصل الثاني الاجراءات ومعاينة مخالقات الترقية العقارية

تمهيد..... 28

المبحث الاول : اجراءات الحصول على الاعتماد والطعن في قرار السحب..... 29

المطلب الأول: اجراءات الحصول على الاعتماد..... 29

الفرع الأول: ايداع الطلب..... 29

الفرع الثاني : بالنسبة للشخص الطبيعي..... 30

الفرع الثالث: بالنسبة للشخص المعنوي..... 30

32	المطلب الثاني : الطعن في قرار السحب.....
35	المبحث الثاني: إجراءات المعاينة الترقية العقارية وتحرير المحاضر
35	المطلب الأول : إجراءات معاينة مخالفات الترقية العقارية.....
36	الفرع الأول : ضبّاط الشرطه القضائيه.....
36	أولاً: فئات الضبب القضائي العام :
36	ثانياً فئات الضبب القضائي الخاص.....
38	الفرع الثاني : المتصرفون الإداريون التابعون لإدارة السكن والعمران :
39	المطلب الثاني : تحرير محضر المعاينة مخالفة الترقية العقارية وحجيته.....
40	الفرع الأول: مراعاة الأشكال التي قررها القانون في المحضر
41	الفرع الثاني : حجية المحاضر.....
44	خاتمة
47	قائمة المصادر والمراجع
55	فهرس المحتويات

الملخص

الملخص

يعتبر المرقي العقاري المعتمد الشخص المؤهل للقيام بنشاطات الترقية العقارية والأعمال التجارية المرتبطة بهذا النشاط ، والمحرك الرئيسي لعملية بيع السكن الترقوي بصفته منجز لهذه السكنات والمسؤول على تسويقها.

ولأجل ضمان فعالية تطبيق قانون رقم 04-11 دون الاخلال بالمراكز الأطراف المنشطة لعملية الترقية، ثم تذييل النص في مجموعة أحكام جزائية تشمل جانبا اجرائيا ضابطا لآليات تحريك الدعوى العمومية وشقا موضوعيا يحدد الجرائم .

الكلمات المفتاحية : مرق عقاري، مخالفة ، بيع، سكن . ترقية

Résumé

Un promoteur immobilier agréé est la personne qui est admissible à mener des activités de promotion immobilière et d'affaires liées à cette activité, et est le principal moteur de la vente de logements haut de gamme en tant qu'auteur de ces résidences et responsable de leur commercialisation.

Afin d'assurer l'effectivité de l'application de la loi n°11-04 sans préjudice des positions des parties activant le processus de promotion, le texte est alors traduit en un ensemble de dispositions pénales qui comportent un volet procédural qui contrôle les mécanismes du ministère public et une partie objective qui définit les crimes.

Mots-clés : bouillon immobilier, violation, vente, hébergement

Abstract :

The approved real estate promoter is considered the person qualified to carry out the real estate promotion activities and the business related to this activity, and the main driver of the promotional housing sale process as the real estate developer and responsible for marketing them.

In order to ensure the effectiveness of the application of Law No. 11-04 without prejudice to the positions of the parties activating the promotion process, then the text is written down into a set of penal provisions that include a procedural aspect that controls the mechanisms of public prosecution and an objective part that defines crimes.

Keywords: real estate broth, violation, sale, housing. Promotion.