

## أحكام المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري في القانون الجزائري

### *Provisions of criminal responsibility for real estate promoter in algerian law*



ط.د/ العربي شحط أمينة<sup>1\*</sup>،

<sup>1</sup>مخبر القانون والعقار، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، (الجزائر)،

LARBI CHAHT Amina<sup>1\*</sup>,

Faculty of Law, University of Algiers 1, (Algeria)<sup>1</sup>

أ.د/ بناسي شوقي<sup>2\*</sup>،

<sup>2</sup>كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، (الجزائر)،

BENASSI Chawki<sup>2\*</sup>,

<sup>1</sup> Faculty of Law, University of Algiers1, (Algeria)

تاريخ الاستلام: 2022/11/18 تاريخ القبول للنشر: 2023/01/26 تاريخ النشر: 2023/06/30.



#### ملخص:

إن المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري من الأمور المستحدثة والتي أكد عليها القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وذلك من أجل معالجة الثغرات الموجودة في القوانين السابقة التي عالجت هذا الموضوع، نظرا لأن المسؤولية الجزائرية لها أهمية كبيرة في ضبط مجال الترقية العقارية من تعسف المرقيين العقاريين على المقتني، لذا فرض المشرع مجموعة التزامات وشروط على المرقي العقاري قبل وأثناء ممارسة مهنته وحتى بعد تنفيذ عقود الترقية العقارية، إذا ما تمت مخالفة هذه الشروط والالتزامات يكون المرقي العقاري مسؤولا جزائيا ويتعرض لعقوبة الحبس أو الغرامة، ومن خلال هذه الورقة البحثية سنتطرق إلى كيفية تنظيم هذه المسؤولية وكذا العقوبات المطبقة في هذا المجال. **الكلمات المفتاحية:** الترقية العقارية، جرائم، مسؤولية، المقتني، المرقي العقاري.

#### Abstract :

The criminal responsibility of the real estate promoter is one of the new things that was confirmed by law No 11-04 that sets out the rules regulating the real estate promotion activity, in order to address the gaps in the previous laws that dealt with this issue, given that the criminal responsibility has a great importance in controlling the field of real estate promotion from the arbitrariness of real estate promoters to the collector, so the legislator imposed a set of obligations and conditions on the real estate promoter before and during the exercise of his profession, and even after the implementation of the real estate promotion contracts, if these conditions and obligations are violated, the real estate promoter is criminally responsible and subject to the penalty or fine, and through this research paper, we will discuss how to organize this responsibility and as well as the sanctions applied in this area.

**Keywords:** real estate promotion, crimes, responsibility, collector, real estate promoter.



## مقدمة:

يعتبر الحق في السكن حق اجتماعي وحيوي وهو حق دستوري ومكتسب حقيقي يدخل في صميم انشغالات الدولة منذ الاستقلال، ونظرا للوضع العقاري الصعب الذي انبثق في البلاد من جراء الاستعمار حاولت الجزائر دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك بإعطاء اهتمام بالغ لقطاع السكن باعتباره وسيلة من الوسائل التي تضمن العيش الكريم للمواطن، وهذا لم يكن بالأمر الهين نتيجة تزايد طلبات السكن نظرا لتزايد عدد السكان، هذا القطاع كان ولازال من الأولويات التي تحظى باهتمام بالغ بهدف الحد من أزمة السكن مما دفع لإيجاد آليات كفيلة لمواجهة هذه المشكلة، من خلال الاهتمام بالسياسة التشريعية للتكفل بكل التدابير القانونية المؤطرة للعمليات التي تدخل في نشاط الترقية العقارية.

وإن كانت الدولة منذ الاستقلال وإلى غاية منتصف الثمانينات قد أخذت على عاتقها بناء وتمويل السكن إلا أنها أدركت في مرحلة لاحقة أنه لا يمكنها لوحدها تلبية الاحتياجات المتزايدة للمواطنين في هذا القطاع، مما حتم عليها إشراك الخواص بما لديهم من إمكانيات مادية وبشرية وتقنية لتلبية تلك الاحتياجات، فظهر بذلك نظام الترقية العقارية لأول مرة بموجب القانون 86-107<sup>1</sup> الملغى، نظراً لفشله لعدة أسباب من بينها دخول الجزائر اقتصاد السوق وأصبح هذا القانون لا يساير النظام الاقتصادي الجديد، ثم صدر القانون رقم 11-04<sup>2</sup> الذي جاء لوضع ضوابط النشاط ومتطلبات العمرانية وعصرنة المدن مما أدى إلى تشجيع النشاط العقاري، من خلال إصدار عدة تشريعات في هذا المجال في ظرف قصير تماشياً مع متطلبات السوق العقارية.

باعتبار أن عقد الترقية العقارية يتم بين طرف قوي وطرف ضعيف كان لا بد من ضبط المسؤوليات المترتبة عنه وكذا الجزاءات القانونية الرادعة نظراً لتعسف الكثير من المرقبين العقاريين نتيجة لإخلال التوازن بينهم وبين المقتني الذي يعتبر طرف ضعيف وجب حمايته من طرف المشرع، من خلال إصدار عدة قوانين منها القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 10 صادر بتاريخ 3 ماي 1986، الملغى.

<sup>2</sup> - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011.

<sup>3</sup> - مرسوم تشريعي 93-03، مؤرخ في 1 مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 3 مارس 1993، الملغى بموجب قانون رقم 11-04.



ومؤخراً صدور المرسوم رقم 19-243<sup>1</sup> المؤرخ في 2019/09/8 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 12-84<sup>2</sup>، وقد تم الاعتماد لدراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي.

من خلال ما سبق ذكره نطرح الإشكالية التالية: البحث عن مدى كفاية وفعالية النظام القانوني للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في توفير الحماية للمقتني؟ وللإجابة عن الإشكالية تمت دراسة الموضوع من خلال مبحثين رئيسيين يتضمن المبحث الأول المسؤولية الجزائية المترتبة عن الإخلال بشروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، أما المبحث الثاني فتضمن المسؤولية الجزائية المترتبة عن إخلال المرقي العقاري بالتزاماته القانونية.

## المبحث الأول

### المسؤولية الجزائية المترتبة عن الإخلال بشروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

تتطلب مهنة المرقي العقاري مجموعة من الشروط والإجراءات الواجب توافرها وإتباعها ذلك من أجل السير الحسن لعملية الترقية العقارية، وعند الرجوع للقوانين القديمة التي تنظم هذه المهنة نجدها لم تحدد الشروط الواجب توافرها لاكتساب صفة المرقي العقاري، غير أنه بصور القانون رقم 11-04<sup>3</sup>، الذي وضع كل القواعد والتنظيمات الواجب العمل بها في الترقية العقارية وكذا الشروط التي تشكل القانون الأساسي للمرقي العقاري، وعلى ذلك فإن المرقي العقاري حتى يكتسب هذه الصفة لابد من القيام ببعض الإجراءات والتي إذا تخلفت تقوم مسؤوليته الجزائية في حالة ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد (المطلب الأول)، ومن جهة أخرى تقوم هذه المسؤولية في حالة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: جريمة الممارسة غير المشروعة لمهنة المرقي العقاري

يعتبر الاعتماد المشترك من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري غير كاف لوحده من أجل اكتساب الشخص هذه الصفة، ذلك أن القانون رقم 11-04 وضع عدة شروط تكمل بعضها البعض منها أن يكتسب الشخص صفة التاجر وأن لا يكون قد تعرض لعقوبة تتعارض مع المهنة وكذا الحصول على الاعتماد ثم التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وهذا ما يستوجب توضيحه من خلال بيان الشروط والإجراءات

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 19-243، مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر.ج. عدد 55، صادر بتاريخ 15 سبتمبر سنة 2019.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا تحديد كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر.ج. عدد 11، صادر بتاريخ 26 مارس سنة 2012، معدل ومتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فبراير سنة 2013، ج.ر.ج. عدد 13، صادر بتاريخ 06 مارس 2013.

<sup>3</sup> - قانون رقم 11-04، سالف الذكر.



المتبعة لاكتساب صفة المرقي العقاري والحصول على الاعتماد (الفرع الأول)، وجزء ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: الشروط والإجراءات المتبعة لاكتساب صفة المرقي العقاري والحصول على الاعتماد:** لا بد على المرقي العقاري حتى يكتسب هذه الصفة القيام بإجراءات ضرورية فرضها القانون رقم 04-11 ومراسيمه التنفيذية والذي بين كذلك شروط وإجراءات الحصول على الاعتماد الخاص بممارسة مهنة الترقية العقارية، وهذا ما سيتم تبينه من خلال الشروط الواجب توافرها لاكتساب صفة المرقي العقاري (أولاً)، والإجراءات الخاصة بمنح الاعتماد (ثانياً).

**أولاً: الشروط الواجب توافرها لاكتساب صفة المرقي العقاري:** نص القانون رقم 04-11 على مجموعة من الشروط الجديدة كما أبقى على بعض الشروط القديمة، فمثلاً شرط اكتساب صفة التاجر نص عليه المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي اعتبر المتعاملين في الترقية العقارية تجاراً باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة<sup>1</sup>، وهذا الشرط تم النص عليه كذلك في القانون رقم 04-11 من خلال المادة 4 منه<sup>2</sup>، التي يتبين من خلال استقراءها أنها تنص بصريح العبارة على أن المرقيين العقاريين الذين يسمح لهم القيام بالمشاريع العقارية لا بد أن يكونوا مسجلين في السجل التجاري وعلى ذلك يكتسبوا صفة التاجر.

من بين الشروط كذلك الحصول على الاعتماد وهو شرط مستحدث بموجب القانون رقم 04-11، ومن خلال استقراء المواد من 20 إلى 23 من نفس القانون نجد أنه لا بد للحصول على هذا الاعتماد من أجل ممارسة مهنة الترقية العقارية من قبل شخص أن يكون متمتع بكافة حقوقه المدنية<sup>3</sup>، كما أن المادة 22 من نفس القانون نصت على عدم التنازل أو تحويل الاعتماد، كما أن كل تغيير في الشكل أو التسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وتغيير المسير يؤدي إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون<sup>4</sup>.

إن القانون رقم 04-11 يبين كيفية منح الاعتماد والشروط الخاصة به كما أنه يمكن للمرقيين العقاريين الذين يمارسون مهنة الترقية العقارية قبل صدور القانون رقم 04-11 مواصلة نشاطاتهم لكن يجب عليهم

<sup>1</sup> المواد من 2 إلى 5 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، المؤرخ في 1 مارس سنة 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 3 مارس 1993، الملغى بموجب قانون رقم 04-11.

<sup>2</sup> تنص المادة 4 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر على أنه: "يرخص للمرقيين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري...".

<sup>3</sup> تنص المادة 21 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر على ما يلي: "زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه يجب على المرقي العقاري الذي يلتمس اعتماد ان يتمتع بحقوقه المدنية، تحدد كفاءات منح الاعتماد عن طريق التنظيم".

<sup>4</sup> تنص المادة 22 من القانون رقم 04-11 على ما يلي: "لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها".



مطابقة أحكام هذا القانون السالف الذكر في أجل مدته 18 شهر ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون، وبطبيعة الحال فإن هناك شروط خاصة لمنح الاعتماد للمرقي العقاري كشخص طبيعي وشروط خاصة بالشخص المعنوي كما هو منصوص عليه في المادة 19 من هذا القانون<sup>1</sup>، من بين شروط الحصول على اعتماد كذلك أن لا يكون قد تعرض لعقوبة تتعارض مع هذه المهنة، وقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 86 - 07 الملغى على بعض المخالفات التي تتعارض مع مهنة الترقية العقارية والتي تمنع ممارسة هذا النشاط إذ يحيلها لقانون العقوبات، أما القانون رقم 11-04 نص على العديد من المخالفات التي تتعارض مع مهنة الترقية العقارية سواء ارتكبت بصفة فاعل أصلي أو شريك وهي:

- التزوير والاستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
  - السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتقليص وابتزاز الأموال والقيم والتوقيعات.
  - النصب وإصدار شيك بدون رصيد، ورشوة موظفين عموميين.
  - شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
  - الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
  - الأعضاء المشطوبين تأديبياً و بصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات<sup>2</sup>.
- وفي الأخير لا بد على المرقي العقاري التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين هذا الشرط مستحدث وهو شرط أساسي من أجل اكتساب صفة المرقي العقاري، وقد نص على ذلك القانون رقم 11-04 الذي جاء فيه: "لا يمكن أياً كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"<sup>3</sup>.
- كما تجب الإشارة كذلك أنه من بين شروط اكتساب صفة المرقي العقاري ما جاء به القانون رقم 11-04 في مادته 12 التي أشارت إلى شرط ضروري وجوهري عند المبادرة بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار أن تقدم من قبل محترفون يمتلكون المهارات في المجال والقدرات المالية الكافية، وبالتالي لا يسمح لأي كان أن يمارس مهنة الترقية العقارية ويكتسب صفة المرقي العقاري إلا إذا كان محترف لهذا المجال من جهة، ويمتلك ميزانية تمكنه من إعداد المشاريع العقارية من جهة أخرى<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون".

<sup>2</sup>- المادة 20 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

<sup>3</sup>- المادة 4 فقرة 2 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

<sup>4</sup>- المادة 12 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.



ثانيا : إجراءات خاصة بمنح الاعتماد: يتم تسليم اعتماد المرقي العقاري وفق شروط من طرف الوالي بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين وذلك بعد التأكد من استيفاء كل الشروط المتطلبة للشخص الطبيعي والمعنوي هذا بحسب آخر تعديل للمرسوم التنفيذي رقم 12-84<sup>1</sup>، بينما كان في السابق يسلم الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن وهذا ما جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96<sup>2</sup>، التي عدلت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، حيث عدلت الفقرة الأولى فقط من المادة 8 ولكن تجب الملاحظة أن هذه المادة 8 عدلت مرة أخرى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، بحيث نصت على ما يلي:

" يجب أن يودع طلب اعتماد المرقي العقاري لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوبا بملف، وعندما يكون الملف كاملا، يتم تسليم وصل استلام بذلك، يتكون الملف من الوثائق الآتية:

**أ) بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- نسخة من بطاقة التعريف
- كل وثيقة تثبت المراجع المهنية
- نسخة من الشهادة العليا
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى.

**ب) بالنسبة للشخص المعنوي:**

- 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 المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضى.
- إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

<sup>1</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 19-243، سالف الذكر.

<sup>2</sup>- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96، مؤرخ في 26 فبراير سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ج.ج عدد 13، صادر بتاريخ في 6 مارس سنة 2013.



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 الشروط<sup>1</sup>. فيما يخص دراسة هذا الطلب بعد تقديمه يكون من طرف لجنة مخصصة لذلك، عملا بالمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 السالف الذكر، التي تنص:

"تنشأ لدى الوالي، لجنة ولائية لاعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من:

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

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص يمكنه بحكم كفاءاته أن يفيدها في أشغالها<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: جزاء ممارسة مهنة المرقي العقاري بدون اعتماد:** يعتبر الاعتماد هو شرط أساسي وضروري من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري، وبالتالي فإن القيام بذلك بدون الاعتماد يؤدي إلى توقيع عقوبات جزائية ضد هذا المرقي العقاري غير المعتمد، طبقا لنص مادة 243 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات التي أحالتنا إليها المادة 77<sup>3</sup> من القانون رقم 11-04 وهي جريمة انتحال ألقاب<sup>4</sup> (أولا)، ومن جهة أخرى يعاقب قانون العقوبات أيضا المرقي العقاري غير المعتمد إذا ما أدت هذه الممارسة غير قانونية إلى النصب، وهي جريمة نصب المرقي العقاري على المقتني (ثانيا).

<sup>1</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - تنص المادة 77 من القانون رقم 11-04 على ما يلي: "يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم. عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم".

<sup>4</sup> - المادة 243 من أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج. عدد 49، صادر بتاريخ 11 يونيو 1966 معدل ومتمم، إلى غاية قانون 15-19 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج.ر.ج. عدد 71 صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2015.



**أولاً: جريمة انتحال الألقاب:** لقد أدخل المشرع الجزائري ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد ضمن الجرائم المتعلقة بانتحال الوظائف والأسماء أو إساءة استعمالها من خلال نص المادة 243 من قانون العقوبات السابقة الذكر، وذلك للحد من ممارسات خارج القانون في شكل شركات وهمية خاصة وأن المادة 4 من القانون رقم 04-11 أكدت على أنه لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على الاعتماد<sup>1</sup>، بالإضافة إلى كل الشروط والإجراءات المتطلبة توافرها والقيام بها من أجل ممارسة هذه المهنة نجد أن الهدف منها هو السمو بهذه المهنة وحمايتها، كما تجب الإشارة أن هذا الاعتماد يمكن أن يسحب من المرقي العقاري بعد حصوله عليه في حالة مخالفته لأحكام المادة 64 من القانون رقم 04-11<sup>2</sup>، وباعتبار أن المادة 77 من القانون رقم 04-11 قد أحالتنا إلى المواد 243 و372 من قانون العقوبات فلا بد من دراسة الجرائم التي تتناولها هذه المواد بصفة دقيقة عن طريق بيان أركانها.

نصت على هذه الجريمة المادة 243 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بنصها: "من استعمل لقبًا متصلًا بمهنة منظمة قانونًا أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئًا من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 20.000 إلى 100,000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".

**1. الركن المادي:** يتمثل الركن المادي في السلوك الإيجابي الذي يقوم به الشخص بممارسة مهنة المرقي العقاري، وذلك دون الحصول على الاعتماد من الوزير المكلف بالسكن، وكذلك في حالة مواصلة ممارسة المهنة بعد سحب الاعتماد منه من طرف السلطة الوصية. بإسقاط هذه الجريمة على المرقي العقاري فإن الأمر يتعلق بانتحال لقب المرقي العقاري دون أن يكون مؤهلًا لذلك وغير حاصل على الاعتماد الذي يشترط لممارسة هذه المهنة، وبالتالي ينتحل صفته فعلياً أي أكثر من مرة، وعلى ذلك فإنه يتصور قيام هذه الجريمة في حالتين، الأولى التي يقوم فيها الشخص بممارسة هذه المهنة بدون اعتماد، والثانية في حالة حصوله على الاعتماد ولكن سحب منه بعد ذلك، ورغم ذلك واصل ممارسة هذه المهنة، وقد نصت المادة 64 من القانون رقم 04-11<sup>3</sup> على الحالات التي يسحب فيها الاعتماد، أما السحب النهائي فهو أخطر عقوبة إدارية يتعرض لها المرقي العقاري.

**2. الركن المعنوي:** يتمثل في القصد الجنائي العام وهو توفر عنصر العلم والإرادة، بمعنى يكفي توفر علم الجاني بأن فعله يعد من أعمال المرقي العقاري المنظمة في قانون الترقية العقارية وهو عالم بأن

<sup>1</sup> - راجع المادة 04 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - راجع المادة 64 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - راجع المادة 64 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.





هذه المهنة لا يجوز له ممارستها بدون أن يكون مرخص له بذلك، وتتجه إرادته إلى القيام بهذا الفعل على وجه الاعتياد أو الاستمرار.

**ثانيا: جريمة نصب المرقي العقاري على المقتني:** من خلال نص المادة 77 فقرة 2 من القانون رقم 11-04 التي نصت على أنه: "عندما تؤدي الممارسة غير القانونية كما هو منصوص عليها أعلاه إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من الأمر 66-156 المؤرخ في يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم"<sup>1</sup>.

وباعتبار أن المادة أعلاه أحوالنا إلى نص المادة 372 من قانون العقوبات فنجدها تنص على أنه: "كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالفات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه، إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي أو إحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من عشرين ألف 20.000 دج إلى مائة ألف 100,000 دج"<sup>2</sup>.

**1. الركن المادي:** هو فعل الاحتيال بإحدى الطرق التي حددها القانون وهو استعمال وسيلة من وسائل التدليس التي نص عليها القانون على سبيل الحصر، والنتيجة التي تترتب على هذا الفعل وهي تسليم المجني عليه مالا للمرقي العقاري، وكذا العلاقة السببية بين الفعل المادي أي النشاط والنتيجة وهي الاستيلاء على مال الغير<sup>3</sup>.

**2. الركن المعنوي:** هو توافر القصد الجنائي ولا يكفي القصد العام وحده لوقوع جريمة النصب، بل لابد من توافر القصد الخاص بمعنى يشترط أن يكون الجاني عالما بالاحتيال وتتصرف إرادته إلى تحقيق هذه الجريمة بالكامل والتي تتمثل في قيامه بأفعال وأقوال مكذوبة وهو عالم بذلك، وأن يكون الهدف من ذلك هو الاستيلاء على مال الغير وتملكه وإلا فلا عقوبة على عدم وجود القصد الجنائي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> راجع المادة 77 من القانون 11-04، سالف الذكر.

<sup>2</sup> راجع المادة 372 من الأمر 66-156، سالف الذكر.

<sup>3</sup> محمد فتحي إبراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشديد، قسم الدراسات العليا، جامعة المنصورة، مصر، 2012، ص 57.

<sup>4</sup> محمد فتحي إبراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشديد، مرجع سابق، ص 58.



## المطلب الثاني: عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

استحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 وهدفه ضمان القروض المصرفية الممنوحة من طرف المؤسسات المصرفية وكل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين<sup>1</sup>، والمرسوم التشريعي رقم 93-03 وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-406<sup>2</sup>، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ومن خلال تفحص كل هذه المراسيم السالفة الذكر فتبين أن إلزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع الأول)، هو أمر إجباري وضروري ومخالفة هذا الإجراء يترتب عنه قيام جريمة عدم الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: إلزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة:** نصت المادة 55 فقرة أولى من القانون رقم 11-04 على أنه : " يجب أن ينسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ..."<sup>3</sup>. أما نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 تعدل أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 جاءت كما يلي : "... يجب على كل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق، ويخول الانتساب إلى الصندوق للمرقي العقاري صفة المتعاون ..."<sup>4</sup>.

يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية من بين الهيئات الأولى التي تم إنشائها من طرف المشرع الجزائري من أجل مسايرة السياسة الجديدة للسلطات العمومية في مجال تطوير أنشطة الترقية العقارية، خاصة بعد فتح مجال إنجاز المشاريع العقارية، ولتكون ضمان لفائدة المستفيدين أو المكتسبين في برامج سكنية تتجزأ فئة المرقيين العقاريين، ويعد هذا الصندوق أحد الضمانات الكفيلة لحماية المقتني في عقود

<sup>1</sup> - المادة 131 من مرسوم تشريعي رقم 93-01، مؤرخ في 19 يناير سنة 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ج. عدد 4، صادر بتاريخ 20 يناير 1993.

<sup>2</sup> - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1993، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 73، صادر في 05 نوفمبر 1997 معدل ومتمم.

<sup>3</sup> - المادة 55 الفقرة 01 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في يونيو سنة 2014، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 37 صادر بتاريخ 19 يونيو سنة 2014.



الترقية العقارية مما جعل المشرع الجزائري ينص على ضرورة الانتساب لديه<sup>1</sup>، وهذا ما تم استخلاصه من خلال نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 السالف الذكر.

نص القانون رقم 11-04 على إلزام المرقيين العقاريين بالانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب نص المادة 55 منه، وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 السالف الذكر، مما جعل الانتساب شرطا لممارسة هذه المهنة<sup>2</sup>، وبذلك تكون إلزامية الانخراط في هذا الصندوق من الأمور الجديدة التي جاء بها قانون رقم 11-04 الذي يؤدي إلى تعاون المرقي العقاري بمجرد توقيعه على النظام الداخلي ويسدد حقوق الانضمام والاشتراكات، كما أن القانون رقم 11-04 وقع التزاما على كل مرقي عقاري معتمد ومسجل لدى الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ومنتسب لصندوق الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وهو أن يكتبب ضمانا على مشروعه في حالة عقد بيع على التصاميم، ويسعى هذا الضمان إلى تحقيق هدف مزدوج يضمن للمشتري حق استرداد الثمن، واستكمال المشروع إلى آخر لحظة وهو بذلك يهدف إلى ضمان التسبيقات التي يدفعها المقتنون<sup>3</sup>.

**الفرع الثاني: قيام جريمة عدم الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة:** نص القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد الترقية العقارية على عقوبات إدارية وعقوبات جزائية توقع على المرقي العقاري في حالة الإخلال بإلزامية الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وما يهمننا هو العقوبات الجزائية في حالة مخالفة المرقي العقاري لهذا الالتزام وهو ما نصت عليه المادة 74 من القانون السالف الذكر بما يلي:

"يعاقب كل مرقي عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف 200,000 دج إلى مليوني 2,000,000 دج"<sup>4</sup>.

وبالرجوع لنص المادة 55 التي أحالتنا إليه المادة 74 من القانون السالف الذكر فينص على ما يلي: "يجب أن ينسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص صندوق الضمان،

<sup>1</sup> - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 135.

<sup>2</sup> - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 195.

<sup>3</sup> - سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد بيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة والنشر، تيزي وزو، 2014، ص 50.

<sup>4</sup> - راجع المادة 74 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.



توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقبين العقاريين عن الاكتتاب<sup>1</sup>.

إن المادة 74 لم تنص بصريح العبارة على معاقبة من لم ينتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وإنما عاقبت كل شخص لم يكتتب الضمانات، وفي المقابل أحالت إلى هذه الضمانات من خلال المادة 55 التي بدورها نصت على إلزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فمن خلال هاتين المادتين يكون المشرع الجزائري قد فرض على من يخالف الالتزام بالانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة عقوبة جزائية تتمثل في الحبس لمدة تتراوح ما بين شهرين إلى سنتين بالإضافة إلى الغرامة المالية.

## المبحث الثاني

### المسؤولية الجزائية المترتبة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته القانونية

يعد مجال الترقية العقارية من بين النشاطات التي تتعرض لاحتياال المتدخلين في ممارستها لذلك سعى المشرع الجزائري لضبط عملية إنجاز مشاريع الترقية العقارية من خلال وضع قوانين لتنظيم هذا المجال وضبطه ويعد القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية والقانون الأساسي للمرقى العقاري أساسا لتنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين والمقتنين، حيث بالرجوع للقانون السالف الذكر نجد أنه يحدد كل من الالتزامات والحقوق بالنسبة لكلا الطرفين وبذلك يضمن حماية للراغبين في اقتناء السكنات، كما أنه كل مخالف لهذه التنظيمات يتعرض لعقوبات فرضها القانون، ويقع على المرقى العقاري التزامات مهنية وكذا تعاقدية لذا نجد من جهة الجرائم المترتبة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية (المطلب الأول)، ومن جهة أخرى نجد الجرائم المرتكبة عند مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: الجرائم المترتبة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية

الالتزامات المفروضة على المرقى العقاري والتي يجب عليه احترامها تطبيقا لقانون رقم 04-11 يمكن تقسيمها إلى نوعين، التزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند إنجاز المشروع، وهذه الالتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني، وعند مخالفة هذه الالتزامات تقوم جريمة القيام بأشغال دون حصول على الترخيص المسبق (الفرع الأول)، وجريمتي مخالفة كفيات البيع والإدلاء بمعلومات خاطئة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: جريمة القيام بأشغال دون حصول على الترخيص المسبق

لا يكفي استيفاء الشروط والإجراءات المتطلبية لممارسة مهنة المرقى العقاري بل لابد على هذا الأخير بعد استيفاء كل تلك الشروط أن يحصل على ترخيص إداري من أجل مباشرة القيام بأشغال البناء، لذلك نجد إلزامية

<sup>1</sup> - راجع المادة 55 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.



الحصول على الترخيص المسبق (أولاً)، وفي حالة مخالفة هذا الالتزام فتقوم جريمة يعاقب عليها القانون، وهذا ما سأوضحه من خلال أركان جريمة القيام بالأشغال دون حصول على ترخيص (ثانياً).

**أولاً: إلزامية الحصول على الترخيص المسبق:** لا يمكن للمرقي العقاري المبادرة بمشروع عقار والبداية في إنجازه، إلا بعد الحصول على ترخيص إداري، وهذا طبقاً لنص المادة 4 من القانون رقم 11-04 بنصها: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"<sup>1</sup>.

كما تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق، حيث يمنع القانون الشروع في تلك الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق، كما تجب الملاحظة على أن الترخيص الإداري المسبق يتم استخراجها على أساس احترام أدوات التعمير، وذلك طبقاً لنص المادة 9 من قانون رقم 11-04<sup>2</sup>، السالف الذكر التي يتضح من خلالها أن المشرع الجزائري ألزم المرقي العقاري باحترام أدوات التعمير المنصوص عليها في القانون 90-29<sup>3</sup>، المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي نوعين من المخططات، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخططات شغل الأراضي (POS)، وهذا طبقاً لنص المادة 10 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04-05<sup>4</sup>.

وقد نصت المادة 06 من قانون الترقية العقارية على خضوع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق<sup>5</sup>، والهدف من ذلك هو ضمان مراقبة الإدارة للمشاريع العقارية التي يراد إنجازها ودفعهم لاحترام قواعد التهيئة والبناء وقد أورد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ويتعلق الأمر بشهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - راجع المادة 4 من القانون رقم 1-04، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - تنص المادة 9 من القانون رقم 11-04 على ما يلي: " يجب أن تتجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة ".

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004، ج.ر.ج. عدد 51.

<sup>4</sup> - المادة 10 من قانون رقم 90-29 تنص على ما يلي: " شكل أدوات التعمير من مخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير...".

<sup>5</sup> - راجع المادة 06 من قانون 11-04، سالف الذكر.

<sup>6</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج. عدد 07 صادر بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.



ثانيا: أركان جريمة القيام بالأشغال دون حصول على ترخيص: طبقا لنص المادة 69 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر، فإنه يمنع على المرقي العقاري الشروع بالأشغال بدون ترخيص إداري مسبق وإلا كان مرتكبا لجريمة معاقب عليها قانوناً، بحيث نصت المادة على ما يلي: "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج"<sup>1</sup>، وتقوم هذه الجريمة على ركن مادي وآخر معنوي.

**1. الركن المادي:** الركن المادي لجريمة القيام بالأشغال دون حصول على ترخيص مسبق يقوم على عنصرين أساسيين هما، القيام بعمليات الترميم العقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم وعدم وجود ترخيص إداري.

**أ) القيام بعمليات الترميم العقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم:** هذه الأشغال التي نصت عليها المادة 69 السالفة الذكر فيما يخص عملية الترميم العقاري أو إعادة التأهيل فقد عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 3 من قانون رقم 04-11 السالف الذكر<sup>2</sup>. بالنسبة للتجديد فقد ورد شرحه في المادة 03 فقرة 05 من قانون رقم 04-11 بأنه: "كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغيير جزريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع"<sup>3</sup>.

وبالتالي هي عملية تهدف إلى هدم جزئي لبنانية أو مجموعة بنايات مع إمكانية الهدم الكلي لبنانية يكون بتوسعته وتعليته كما قد يكون بصيانتة وترميمه<sup>4</sup>، وفيما يخص إعادة الهيكلة نصت عليها المادة 3 فقرة 7، فهي عملية تمس البنايات أو مجموعة البنايات وكذا شبكات التهوية، وتهدف إلى التغيير الجزري في خصائص الحي بتحويل أو منع نشاطات معينة بغرض تخصيص البنايات لأغراض أخرى كإقامة بنايات جديدة أو نشاطات جديدة، وعلى ذلك فإن إعادة الهيكلة يختلف عن التجديد الذي يكون بالهدم الكلي أو الجزئي للبنانية دون المساس في الطابع الأساسي للحي، في حين تستلزم عملية

<sup>1</sup> - راجع المادة 69 من قانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - تنص المادة 4/3 من قانون 04-11 على ما يلي: " الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04-98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو لسنة 1998 والمذكور أعلاه ."

<sup>3</sup> - راجع المادة 3 الفقرة 5 من قانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة ماجستير، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001 - 2002، ص59.



إعادة شبكات التهيئة أو البناءات الهدم الجزئي للبناء بهدف تحويل الحي وتغيير خصائصه وتخصيص البناءات من أجل أغراض أخرى<sup>1</sup>.

(ب) **عدم وجود ترخيص مسبق:** إذا قام المرقي العقاري بمباشرة أشغال بدون ترخيص مسبق من طرف السلطات المخولة بذلك فهذا يعتبر جريمة معاقب عليها.

**2. الركن المعنوي:** تعتبر جريمة قيام المرقي العقاري بالأشغال المنصوص عليها في المادة 69 من قانون رقم 04-11 بدون ترخيص إداري مسبق جريمة عمدية، بحيث يتوفر فيها القصد الجنائي بمجرد أن يبدأ المرقي العقاري بالأشغال، وبالرجوع للمادة نجد أن المشرع الجزائري سوى بين ارتكاب هذه الجرائم سواء عن طريق العمد أو طريق الخطأ<sup>2</sup>، ويتضح من خلال ذلك أن جريمة القيام بالأشغال بدون ترخيص مسبق جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى الجاني، أي عنصر العلم والإرادة<sup>3</sup>.

**الفرع الثاني: جرمي مخالفة كفيات البيع والإدلاء بمعلومات خاطئة:** يلتزم المرقي العقاري بإتباع كفيات البيع في التعامل مع المقتني وهي الطريقة القانونية التي حددها المشرع الجزائري في الترقية العقارية التي يتعامل بها المرقي العقاري مع المقتني وبالتالي هي الرابطة القانونية بينهما، وذلك من خلال عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وينتج عن مخالفتها قيام جريمة مخالفة كفيات البيع (أولا)، كما يلتزم المرقي العقاري كذلك بالإدلاء بالمعلومات والبيانات الصحيحة سواء إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح الاعتماد أو الجهة الإدارية المختصة بإصدار الرخص والشهادات الإدارية، ويترتب على مخالفة ذلك قيام جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة (ثانيا).

**أولا: جريمة مخالفة كفيات البيع:** نصت المادة 70 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر على أنه: " كل عرض أملاك عقارية في إطار مشروع أنجز مخالف لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج"، وعلى ذلك باستقراء المواد من 27 إلى 29 من نفس القانون نجد أنها حددت التقنيات

<sup>1</sup> - اومجد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، رسالة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

<sup>2</sup> - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري ( المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001، ص 31.

<sup>3</sup> - عمراوي فاطمة، المرجع نفسه، ص 32.



القانونية للترقية العقارية وهي الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقي العقاري مع المقتني<sup>1</sup>، وهي تتمثل في عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

عند صدور القانون رقم 04-11 الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 03-93 أعاد عقد حفظ الحق كمنظم مع إجراءات جديدة وفق التطور الذي عرفه النشاط العقاري، حيث نصت المادة 27 من نفس القانون على تعريف شامل ودقيق لعقد حفظ الحق، على أنه العقد الذي يلزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة<sup>2</sup>، أما عقد بيع على التصاميم فهو عملية جديدة لبيع العقار في الجزائر، من حيث التنظيم القانوني والممارسة الميدانية عرف بصدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

يتضح من خلال المادة 28 من القانون رقم 04-11<sup>3</sup>، أن التعريف الوارد فيها ركز على بيان التزامات وحقوق طرفي العقد، حيث يتبين أن الالتزام الجوهري الذي يقع على عاتق المشتري "المكاتب" هو الوفاء أو تسديد الثمن للبائع "المرقي العقاري"، في مقابل ذلك يتم تحويل حقوق الأرض وملكية البناية لصالح المشتري مع تقدم الأشغال<sup>4</sup>. فيما يخص الركن المادي للجريمة فهو قيام بيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري من طرف غير مرقي عقاري، وباستعمال تقنيات البيع غير تقنيات عقد حفظ الحق وعقد بيع على التصاميم<sup>5</sup>.

**ثانيا: جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة:** نصت على هذه الجريمة المادة 75 من قانون رقم 04-11 المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بنصها: "يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية الترقية العقارية، لعقوبة الحبس من شهر إلى

<sup>1</sup> - بوسته ايمان، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> - راجع المادة 27 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - تنص المادة 28 من القانون رقم 04-11 على مايلي: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور الإنجاز، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكاتب موازاة مع تقديم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكاتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

<sup>4</sup> - زوبه عز الدين، خصوصية عقد بيع على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، المجلد الأول، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013، ص 44.

<sup>5</sup> - زروتي الطيب، حماية مشتري العقار في البيع بناء على التصاميم طبقا للمرسوم رقم 03-93، مجلة العلوم القانونية، المجلد 37، العدد 2، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 51.





خمس سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار 200,00 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين"<sup>1</sup>.

فيما يخص الركن المادي لهذه الجريمة فيتمثل في قيام المرقي العقاري بالإدلاء بمعلومات أو بيانات غير صحيحة أو تقديم وثائق أو عقود أو مستندات غير حقيقية، سواء إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح الاعتماد أو الجهة الإدارية المختصة بإصدار الرخص والشهادات الإدارية، وذلك من أجل الحصول على الاعتماد أو الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو شهادة التعمير، وتعد المعلومات والبيانات والمستندات غير حقيقية مرآة لكذب المجرم<sup>2</sup>.

نظرا لاشتراط تقديم الحصول على الاعتماد أو الترخيص الإداري مسبق من ذي صفة، وحصره في المرقي العقاري أو ممثله القانوني، ومن ثم أولى الالتزامات الواقعة على المرقي العقاري هي وجوب تقديم وتوفير كل المعلومات اللازمة والصحيحة من بيانات ومستندات ووثائق وأوراق تطلبها منه الجهة الإدارية المختصة إذ على أساسها يتم تنفيذ المشروع العقاري المرخص به<sup>3</sup>.

#### المطلب الثاني: الجرائم المرتكبة عند مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته التعاقدية

استثناء على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين فإن المشرع الجزائري تدخل في العقود المبرمة بين المرقي العقاري والمقنتي بفرض قواعد آمرة تخص بعض الالتزامات العقدية فيما يخص تكوين العقد وتنفيذه، ورتب على مخالفتها عقوبات جزائية بهدف العمل على استقرار المعاملات وكذا حماية الأطراف الضعيفة المتعاقدة مع المرقي العقاري والتقليل من المنازعات المترتبة، وتكون الجرائم التي يرتكبها المرقي العقاري نتيجة لمخالفة التزاماته التعاقدية إما في حالة مخالفة الالتزامات التعاقدية عند تكوين العقد (الفرع الأول)، أو في حالة مخالفة الالتزامات عند تنفيذ عقود الترقية العقارية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: مخالفة الالتزامات التعاقدية عند تكوين العقد:** يشترط عقد الترقية العقارية المتمثل في عقد حفظ الحق، وعقد بيع على التصاميم أن تنصرف إرادة الطرفين إلى إبرام عقد الترقية العقارية، وأن يتفق على العقار ويخضع في ذلك إلى القواعد العامة في إبرام العقود بالإضافة إلى القواعد الخاصة والشروط المنصوص عليها في الترقية العقارية، وطبقا للقانون رقم 11-04 السالف الذكر فرض المشرع الجزائري مجموعة من الالتزامات على المرقي العقاري في مرحلة تكوين العقد ورتب على مخالفتها جزاءات جزائية، وهي جريمة المطالبة أو قبول

<sup>1</sup> - راجع المادة 75 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - محمد فتحي شحطة إبراهيم دياب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية، مصر، 2015، ص 160.

<sup>3</sup> - محمد فتحي شحطة إبراهيم دياب، المرجع نفسه، ص 161.



تسببق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد (أولاً)، وجريمة عدم الإفشاء بالمعلومات والبيانات المنصوص عليها في المادة 30<sup>1</sup> (ثانياً).

**أولاً: جريمة المطالبة أو قبول تسببق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد:** بالرجوع إلى القانون رقم 04-11 نجد المادة 71 منه تنص على ما يلي: "يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسببقاً أو إيداعاً أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج"<sup>2</sup>، وتنص المادة 42 من القانون 04-11 السالف الذكر على ما يلي: "لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسببق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أعلاه"<sup>3</sup>، والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المحدد لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري<sup>4</sup>.

وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم<sup>5</sup>، من خلال كل هذه القوانين يتضح أن المشرع قيد تقديم الأقساط بوجوب توقيع أو إبرام عقد الترقية العقارية وعلى ذلك عمل على تكريس قاعدة الرسمية لحماية للمقتني لما يدفعه من مبالغ مالية، وبالتالي فإن المرقي العقاري يقع عليه إلزام إبرام العقد في شكل رسمي وإلا توقع عليه عقوبة جزائية.

باعتبار أن القانون رقم 04-11 السالف الذكر أُلزم على أن يكون العقد المبرم بين المرقي العقاري والمقتني في شكل رسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقاً لأحكام القانون المدني، وقد

<sup>1</sup> - راجع المادة 30 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - راجع المادة 71 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - راجع المادة 42 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج. عدد 11، على ما يلي: "يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطاته بعد الاستلام من المقتنيين أي دفع ودفع جزئي و/أو تسببق بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو ...".

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد بيع على التصاميم، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، ج.ر.ج. عدد 66، صادر في 25 ديسمبر سنة 2013.



عرف المشرع الجزائري الرسمية من خلال المادة 324 من القانون المدني<sup>1</sup>، وباعتبار عقد الترقية العقارية يتمثل في عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، فلا بد من توفر شرط الرسمية في كلاهما من خلال:

- **توقيع عقد بيع على التصاميم:** طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف الذكر فإنه ينبغي على المرقي العقاري والمقتني اللجوء إلى مكتب توثيق خاص من أجل كتابة عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وعلى ذلك يجب تحرير عقد بيع على التصاميم وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 13-431 السالف الذكر والذي يجب أن يتضمن اسم وصفة المرقي العقاري والتعريف الدقيق للمقتني طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ويضاف إليه تصريح البائع بأنه باشر في إنجاز البناية التي يخصصها للبيع ويصرح أن البناية أو جزء منها يعتبر موضوع عقد البيع على التصاميم هي ملكه و ليست موضوع إجراء قانوني أو مثقلة بأي رهن<sup>2</sup>.

وبعد تصريح المكتتب أنه اطلع على ملف الإنجاز لما يضمن علمه بالملك موضوع البيع والمتمثلة في التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها، وبعد تصريح الأطراف بقبول التعاقد فيتم تحديد النصوص القانونية التي تدير العقد والمتمثلة في أحكام القانون رقم 11-04 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطالبة البنايات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

- **توقيع عقد حفظ الحق:** من خلال المواد 52 من القانون رقم 11-04<sup>4</sup>، والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85<sup>5</sup>، يتضح أن المرقي العقاري يتمتع عن قبول أي تسبيق أو دفع من المتعاقد معه قبل توقيع العقد. وبحسب نموذج لعقد حفظ الحق المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فإنه يجب أن يكون عقد رسمي وأن يحرره الموثق ولا بد من أن يتم تعريف بهوية الأطراف وأن يتم ذكر موضوع

<sup>1</sup> راجع المادة 324 من قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج العدد 31، صادر بتاريخ 13 مايو سنة 2007.

<sup>2</sup> نموذجي عقد البيع على التصاميم، الصادر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السالف الذكر.

<sup>3</sup> نموذج عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق.

<sup>4</sup> تنص المادة 52 من القانون رقم 11-04 على ما يلي: "في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه ولا يتجاوز عشرين في المائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين".

<sup>5</sup> تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، سالف الذكر على ما يلي: "يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطاته بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع و دفع جزئي و/أو تسبيق بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج من إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز..."



العقد الذي هو التزام المرقي العقاري بتخصيص لصاحب حفظ الحق، الملك العقاري المقرر بنائه أو في طور البناء، وذلك بغرض اقتنائه عند إتمامه وبالإضافة إلى ذكر أصل ملكية قطعة الأرض، ومرجعيات رخصة التجزئة والبناء وأن يتم تعيين الموقع تعيينا دقيقا للبناء أو جزء من البناية وإعطاء وصف دقيق لها مع تحديد الأملاك المشتركة والتجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة<sup>1</sup>.

**ثانيا : جريمة عدم الإفشاء بالمعلومات والبيانات:** نصت على هذه الجريمة المادة 76 من القانون رقم 11-04 بنصها: "في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرقي عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون لغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني 2,000,000 دج"<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 30 من القانون رقم 11-04 على: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وتاريخ ورقم رخصة البناء"<sup>3</sup>. وبناء على ذلك فإن المرقي العقاري يلتزم بإعلام المقتني بكل المعلومات اللازمة والنافعة لاستخدام الشيء المبوع وتجنب مخاطره بالإضافة إلى إعلان عن ضمان العيوب الخفية.

وعند الرجوع لنص المادة 30 الذي أحالتنا إليه المادة 76 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر، نجد أنها تتضمن إشارة إلى البيانات التي يجب أن يتضمنها عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وهي أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ و رقم رخصة البناء<sup>4</sup>.

يشترط في هذه الجريمة عدم قيام المرقي العقاري بإعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المتمثلة في أصل الملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء وكل البيانات المذكورة في المادة 30 أعلاه، والتي يترتب على قيامها تعرضه للعقوبة المنصوص عليها في المادة 76 من القانون رقم 11-04، والهدف من هذه العقوبة هو تفادي حجم الأثر الذي تخلفه المنازعات العقارية على التهيئة العمرانية والتقليل من كثرة المنازعات على مستوى المحاكم.

<sup>1</sup>- نموذج عقد حفظ الحق طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 13-431، سالف الذكر.

<sup>2</sup>- راجع المادة 76 من قانون رقم 11-04، سالف الذكر.

<sup>3</sup>- المادة 30 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.

<sup>4</sup>- راجع المادة 30 من القانون رقم 11-04، سالف الذكر.



**الفرع الثاني: الجرائم المرتكبة عند تنفيذ عقود الترقية العقارية:** باعتبار عقد الترقية العقارية هو عقد مدني فعند تنفيذ العقود المدنية لا يكون أطرافها سوى عرضة للعقوبات المدنية، إلا أنه استثناءا على ذلك تدخل المشرع الجزائري بنص بعض العقوبات الجزائية في حالة إخلال بالتزامات أثناء تنفيذ العقد وهي مخالفة آجال تحويل الملكية (أولا)، ومخالفة أحكام تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني (ثانيا).

**أولا: جريمة مخالفة آجال تحويل الملكية:** نصت عليها المادة 73 من قانون رقم 04-11 السالف الذكر بنصها: "يتعرض كل مرقى عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 متعلقة بآجال تحويل الملكية لغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج<sup>1</sup>. وبالرجوع للمادة 33 من قانون 04-11 التي أحالتنا إليها المادة أعلاه نجدها تنص: "يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على أثر الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها، بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"<sup>2</sup>.

كما أن الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في عنصرين وهما الاستلام المؤقت وامتناع المرقى العقاري من تحرير عقد البيع النهائي في مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت، مع قيام صاحب حفظ الحق بالتسديد الكلي للسعر، كما تجب الملاحظة أن الاستلام المؤقت عرفه المشرع الجزائري في المادة 3 من القانون رقم 04-11<sup>3</sup>.

استنادا إلى ما سبق ذكره فإن جريمة مخالفة آجال تحويل الملكية تقوم عند امتناع المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر من الاستلام المؤقت للبناءية عن إعداد وتحرير عقد البيع النهائي مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب الحق، وتكون العقوبة التي يتعرض لها المرقى العقاري عند ارتكابه لهذه الجريمة هي غرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني 2.000.000 دج.

**ثانيا : جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين:** نصت عليها المادة 72 من قانون رقم 04-11 السالف الذكر: " يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناءية في الآجال المنصوص عليها في عقد بيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج<sup>4</sup>. وبالرجوع إلى المادة 61 نجدها تنص على: " يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية

<sup>1</sup> - راجع المادة 73 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - راجع المادة 33 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - تنص المادة 3 فقرة 15 من القانون رقم 04-11 على ما يلي: " الاستلام المؤقت: هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال".

<sup>4</sup> - راجع المادة 72 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.



الخاصة به، ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما، كما يجب على المرقي العقاري توقع إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة...<sup>1</sup>.

لقد فرض المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 على المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، بحيث يجب عليه أن يوضح على وجه الخصوص الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد عقار ما، وألزمه بضرورة تبليغه للمقتني قبل تسليم البناية في الأجل المحددة، وتتمثل شروط هذه الجريمة في إعداد نظام الملكية المشتركة وامتناع المرقي العقاري من تبليغ هذا النظام للمقتنين قبل تسليم البناية.

وإعداد نظام الملكية المشتركة نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 04-11 حيث ألزمت المرقي العقاري بذلك، هذا الأخير يجب عليه إعداد هذا النظام طبقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99<sup>2</sup>، ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.

كما تجب الإشارة أن إعداد نظام الملكية المشتركة لا يعفي المرقي العقاري من قيام مسؤوليته، بل لابد عليه من تبليغها للمقتني في الأجل المنصوص عليها قبل تسليم البناية، وإلا يعتبر مخالفاً ويتعرض للعقوبة المنصوص عليها في المادة 72 والمتمثلة في الغرامة.

<sup>1</sup> - راجع المادة 61 من القانون رقم 04-11، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - راجع المادة 6 من مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 14، صادر بتاريخ 16 مارس سنة 2014.



## خاتمة:

يعتبر موضوع المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري من المواضيع ذات الأهمية القصوى نظرا لحساسية هذا المجال المتعلق بالترقية العقارية، وتأثيره المباشر بقطاع السكن إيجابا أو سلبا وذلك راجع لمدى التحكم فيه من الجانب القانوني عن طريق التشريع، وهذا ما لاحظته عند دراسة هذا الموضوع أن المشرع الجزائري حاول ضبط هذا المجال عن طريق إصدار العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية، ولكن منها ما باء بالفشل ذلك راجع لعدة أسباب اجتماعية واقتصادية في كثير من الأحيان، وأمام التزايد في الطلب على السكن نجد العديد من المرقين العقاريين ينتهزون هذا الوضع عن طريق استغلال الحاجة الملحة للسكن فيرتكبون تجاوزات عدة مخالفة للقانون، فكان المشرع بالمرصاد بإحداث إطار قانوني خاص بفئة المرقين العقاريين، تضبط من جهة شروط ممارسة المهنة وتنظيمها، ومن جهة أخرى تضبط التزاماتهم بوضع جزاءات ردية للتقليل أو محاربة التعسف الواقع من طرف المرقين العقاريين، وبذلك حماية المقتني بصفة خاصة بصفته طرف ضعيف في العلاقة التعاقدية وتحقيق المصلحة العامة.

كما أعاد المشرع ضبط التزامات المرقي العقاري، وهنا تعددت واختلقت الجرائم الخاصة بالمرقي العقاري، ومن خلال ذلك توصلت للنتائج التالية:

- تراوحت العقوبات بين عقوبات سالبة للحرية تتضمن عقوبات الحبس والمخالفات التي يرتكبها المرقي العقاري، والحبس إما بحدده الأدنى شهر واحد أو حده الأقصى خمس سنوات، وعقوبات متمثلة في غرامات مالية، ما لاحظناه من خلال هذه العقوبات أن المشرع تأثر بالتجاوزات الغير القانونية التي حدثت فاعتمد على النظام العقابي سواء عن طريق الإحالة إلى قانون العقوبات أو عن طريق نص خاص.
- أهم ما يعاب على التشريع الحالي أنه لم يتطرق لحالة المرقي العقاري كشخص معنوي وهذا ما يفتح المجال للتهرب من المسؤولية.
- كذلك بالنسبة لجريمة ممارسة المهنة دون اعتماد، نجد أن المشرع أحالنا إلى الجريمة المنصوص عليها في قانون العقوبات ولم ينص على جريمة النصب في حالة ارتكابها بعد الحصول على الاعتماد.
- نظرا للعديد من الفراغات القانونية والثغرات التي نجدها في الإطار القانوني للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، خاصة من حيث ضبط بعض الجرائم التي لم يتصدى لها القانون في هذا المجال مما ترك الباب مفتوح للعديد من التجاوزات فنرى أن هذا الإطار القانوني للمرقي العقاري غير كاف ولا بد من إعادة النظر فيه.

وننتيجة لما سبق أقدم الاقتراحات التالية:

1. على المشرع الجزائري تشديد العقوبة للشخص المعنوي حتى لا يكون باب لفتح مجال المخالفات، خاصة وأنها تعتبر غير ردية في بعض الجرائم التي يرتكبها الشخص المعنوي.
2. لا بد على المشرع الجزائري تشديد بعض العقوبات التي اقتصر على الغرامة فقط، نظرا لأن المرقى العقاري في غالب الأحيان يكون شخص ميسور الحال، مما نجد أنها لا تؤدي وظيفة الردع.
3. لا بد على المشرع الجزائري مراجعة بعض النصوص القانونية وسد الفراغات التي تشوبها، خاصة في بعض الجرائم مثل جريمة النصب التي يرتكبها المرقى العقاري بعد حصوله على الاعتماد لعدم ترك أي مجال للمخالفة بشتى أنواعها.
4. نظرا لحساسية مجال البناء لا بد الأخذ بعين الاعتبار المنازعات الحاصلة على مستوى المحاكم ومحاولة إيجاد حلول قانونية تساهم في التقليل من هذه المنازعات، وهذا العمل يكون في غالب الأحيان من الاجتهاد القضائي.



## قائمة المراجع والمصادر:

## أولاً: الكتب

1. محمد فتحي شحطة إبراهيم دياب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية، مصر، 2015.
2. محمد فتحي شحطة إبراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشييد، قسم الدراسات العليا، جامعة المنصورة، مصر، 2012.
3. بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ( دراسة تحليلية )، دار الهدى، الجزائر، 2011.
4. سي يوسف زاهية ، النظام القانوني لعقد بيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.

## ثانياً: الرسائل الجامعية

1. او محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، رسالة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2015.
2. تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص) رسالة ماجستير، كلية بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002.
3. شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2015.
4. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ( مالك البناء )، المهندس المعماري(المصمم، المشرف على التنفيذ)، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية 2001.

## ثالثاً: المقالات

- زروتي الطيب، حماية مشتري العقار في البيع بناء على التصاميم طبقاً للمرسوم رقم 93-03، مجلة العلوم القانونية، المجلد 37، العدد 2، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2000.

## رابعاً: المداخلات:

- زوبة عز الدين ، خصوصية عقد بيع على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر،



مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، يومي  
17-18 فيفري 2013.

#### خامسا: النصوص القانونية

##### أ) النصوص التشريعية

1. أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، ج. ر. عدد 49 صادر بتاريخ 11 يونيو 1966 معدل ومتمم إلى غاية قانون 15-19 مؤرخ في 30 ديسمبر 2015 ج.ر.ج.ج عدد 71، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2015.
2. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج عدد 52 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، ج.ر.ج.ج عدد 51، صادر بتاريخ 15 غشت سنة 2004.
3. مرسوم تشريعي رقم 93-01 مؤرخ في 19 يناير 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر.ج.ج عدد 4 صادرة بتاريخ 20 يناير 1993.
4. مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر بتاريخ 3 مارس 1993، الملغى بموجب قانون رقم 11-04.
5. قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج العدد 31، صادر بتاريخ 13 مايو سنة 2007.
6. قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر بتاريخ 06 مارس 2011.

##### ب) النصوص التنظيمية:

7. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة والهدم وتسليم ذلك، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 07 صادر بتاريخ 12 فبراير سنة 2015.
8. مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1993، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج عدد 73 صادر في 5 نوفمبر 1997 معدل ومتمم.
9. مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ج عدد 11 صادر بتاريخ 26 فبراير سنة 2012 معدل ومتمم.



10. مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر.ج. عدد 11 صادر بتاريخ 26 فبراير 2012.
11. مرسوم تنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 26 فبراير سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر.ج. عدد 13 صادرة في 6 مارس سنة 2013.
12. مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفايات دفعها، ج.ر.ج. عدد 66 صادر في 25 ديسمبر 2013.
13. مرسوم تنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3 نوفمبر سنة 1997، والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 37 صادر بتاريخ 19 يونيو 2014 .
14. مرسوم تنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج.ر.ج. عدد 55، صادر بتاريخ 15 سبتمبر سنة 2019.