

المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري عند إبرام عقد البيع على التصاميم

Criminal responsibility of real estate promoter when concluding the contract of sales on designs

بن وهاب مصطفى*

جامعة أبي بكر بلقايد – تلمسان، الجزائر

moustafa.droit@gmail.com

- تاريخ الإرسال: 2022/09/30 - تاريخ القبول: 2022/12/24 - تاريخ النشر: 2022/12/27

الملخص: استحدثت المشرع الجزائري تقنية بيع العقار على التصاميم كآلية هامة لمجابهة أزمة السكن من خلال إصداره القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي ضبط بموجبه العلاقة القانونية بين المکتتب والمرقي العقاري في هذا النوع من العقود، ووضع أحكام وقواعد قانونية صارمة تحدد التزامات كل طرف، لضمان تنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته تجاه المکتتب باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة، فرتب في ذمة المرقي العقاري مسؤولية قانونية مدنية وجزائية، وكان لإقرار المسؤولية الجزائرية أهمية بالغة من خلال وضع حد للتجاوزات العديدة التي جعلت المواطن رهينة في قبضة بعض المرقيين، لأن تدخل القانون الجزائري في مجال نشاط الترقية العقارية يضيف حماية وضمان أكبر لحقوق مقتني السكنات.

الكلمات المفتاحية: عقد، مرقي عقاري، التصاميم، عقار، بيع، المسؤولية الجزائرية.

Abstract :The Algerian legislator introduced the technique of selling real estate on designs as an important mechanism to confront the housing crisis by issuing Law No. 11-04, according to which the legal relationship between the subscriber and the real estate promoter was established in this type of contract. This law adopts strict legal rules that define the obligations of each party and ensures the respect of the real estate promoter for his commitments towards the subscriber as being described as the weakest party in this type of relationship. Moreover, the Algerian legislator arranged for the real estate promoter civil and criminal legal responsibilities, the adoption of criminal responsibility was of great importance since it helped put an end to the numerous abuses that made the citizen a hostage in the grips of some promoters, as a result, the penal law intervention in the field of real estate promotion gives greater protection and guarantee to the rights of house owners.

Keywords: Contract, Real Estate, Promoter, Designs, Criminal Liability.

* المؤلف المرسل: بن وهاب مصطفى.

مقدمة:

يعتبر السكن من ضمن أهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية الذي تكفلت به منذ زمن طويل، ومازالت توليه اهتماما خاصا باعتباره العامل الجوهري لعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، ولمواجهة أزمة السكن بادرت الحكومة باستحداث عدة قوانين تشريعية وتنظيمية منها القانون رقم 11-04¹ الذي اهتم بوضعية مقتني العقار بناءً على التصاميم لفك الأزمة الخانقة للمقتنين في المجال العقاري، حيث تعتبر تقنية بيع العقار على التصاميم تقنية جديدة من شأنها توسيع فرص الحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع الثمن كاملا عند الشراء، إلا أن هذا النوع من العقود يعتبر من العقود الاحتمالية الخطيرة، ما جعله محل اهتمام وجدل بين أهل الاختصاص خاصة من ناحية إبراز المخاطر التي يواجهها المكتتب في الحصول على مسكن يأويه، لأن محله دائما عقار معد للاستغلال مستقبلا، ما يشكل خطراً كبيراً بالنسبة للمكتتب إذ يمكن أن يبرم العقد دون أن يحصل على البناية في المستقبل، هذا ما دفع بالمشروع للعمل على ضبط المركز القانوني للمرقي العقاري من خلال تكريس حماية جزائية للمقتنين نظراً لأن أحكام المسؤولية المدنية المترتبة في ظل القانون المدني وأحكام المرسوم 93-03² الملغي لم تسعف المقتنين من الضرر الناتج عن الممارسات الاحتيالية وأساليب التواطؤ التي تعرضوا لها من قبل المرقيين العقاريين الانتهازيين الذين يقومون بسلب أموالهم دون الوفاء بالتزاماتهم المتمثلة في إنجاز البناية حسب ما هو متفق عليه في العقد، فحاول المشروع إعطاءهم حماية وضمانات أكبر وصلت إلى درجة توقيع عقوبات جزائية سالبة للحرية تقرض على المرقيين العقاريين المخالفين لأحكام التنظيم الخاص بهذا النشاط وعليه فإن الإشكالية التي يطرحها هذا الموضوع تتمثل في ما يلي:

ما مدى فعالية الأحكام القانونية المحددة للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في تحقيق الحماية اللازمة للمكتتبين في عقد البيع على التصاميم؟

للإجابة عن هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي، وذلك باستقراء وتحليل القواعد والنصوص القانونية المنظمة لعقد البيع على التصاميم، بالإضافة إلى الاعتماد على الأسلوب المقارن، وكذا التعرض لبعض الأحكام القضائية لمعرفة موقف القضاء من الإشكالات التي يثيرها هذا الموضوع.

ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا أن يكون إطار البحث مقسماً إلى قسمين، حيث نعالج أولاً مفهوم عقد البيع على التصاميم وإقرار المسؤولية الجزائية عند مخالفة أحكامه، وتطرقنا ثانياً للجرائم المرتكبة من قبل المرقي العقاري عند إبرامه عقد البيع على التصاميم.

¹ قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر. عدد 14، صادر بتاريخ 06/03/2011.
² المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر. عدد 14، صادر بتاريخ 03/03/1993، (ملغى بموجب المادة 80 من قانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية).

1- مفهوم عقد البيع على التصاميم و إقرار المسؤولية الجزائية عند مخالفة أحكامه:

نظرا لتطور الأوضاع الاقتصادية في البلاد وتزايد الحاجة إلى امتلاك سكن لائق بأداء الثمن على أقساط، رخص المشرع الجزائري إبرام عقد البيع على التصاميم من خلال قانون رقم 11-04، و قد تترتب في ذمة المرقي العقاري عند إبرامه لهذا النوع من العقود مسؤولية قانونية تتفرع لمسؤولية مدنية تخرج عن نطاق دراستنا و مسؤولية جزائية تنشأ عند مخالفة بعض الأحكام القانونية التي اقرها المشرع ولأجل دراستها، يستدعي منا الأمر تحديد مفهوم هذا العقد الذي يترتب عدة التزامات على عاتق طرفيه بمجرد انعقاده، للوصول للجزاء الذي يعرض المرقي العقاري للمساءلة الجزائية.

1.1- مفهوم عقد البيع على التصاميم:

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود حديثة الظهور نسبياً³ نص عليه المشرع الجزائري لأول مرة في القانون رقم 86-07⁴ الذي جسد نظام السكن وفق إستراتيجية جديدة، فعمد المشرع من خلاله لاستحداث ولأول مرة لتقنية البيع على التصاميم كوسيلة للحد من أزمة السكن، نظرا لما تحققه هذه الآلية من فوائد لكل من المكتتب و المرقي العقاري على حد سواء، فالمكتتب يجد فيها الوسيلة المثلى التي تمكنه من الحصول على سكن في المستقبل دون أن يكون ملزماً بدفع ثمنه كاملاً دفعة واحدة، وهذا ما جعل هذا العقد محور مهم للدراسة الأكاديمية، كما انه يتميز بخصوصيات تجعله يتميز عن بقية العقود الأخرى، فالمتعاملون في الترقية العقارية يرون فيه نشاطاً تعثره الكثير من المخاطر، كما أن المكتتبين عند إبرامه يتخوفون منه لقلّة معرفتهم بحقوقهم في مواجهة المرقيين العقاريين المخالفين لأحكامه، ولبيان ماهية هذا العقد يجب علينا أن نتطرق للتعريف أولاً به ثم نتناول طبيعته القانونية ثانياً.

1-1.1 تعريف عقد البيع على التصاميم (V.S.P) La vente sur plan

يعد عقد بيع العقار على التصاميم من بين الأساليب القانونية التي يستعملها المتعامل في مجال الترقية العقارية إلى جانب كل من عقد حفظ الحق والبيع بعد إتمام الإنجاز، فيرى الفقه بأنه عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه البائع بأن يشيده في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة وأن ينقل الملكية للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع دفعات من ثمن المبيع

³. إن إقرار المشرع الجزائري لمثل هذا البيع كان متأخراً بالمقارنة مع المشرع الفرنسي، الذي جسد نظام البيع على التصاميم منذ 1967 من خلال قانون رقم 67-03 متضمن بيع العقارات تحت الإنشاء، الصادر بتاريخ 1967/01/03 أنظر في هذا:

Gross Bernard, BIhr Philippe: Contrat Vente civiles et commerciales baux d'habitation, baux commerciales, P.U.F Paris,1993.

⁴. قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04/03/1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر عدد 10، صادر بتاريخ 1986/03/05 (ملغى بموجب المادة 30 من مرسوم تشريعي 93-03 مؤرخ في 01/03/1993 يتعلق بالنشاط العقاري).

أثناء التشييد تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالاتفاق بين الطرفين⁵، إذ عرفه الدكتور محمد شكري سرور بأنه: "العقد الذي يتعهد فيه المقاول بأن يبني على أرض يملكها وبمواده وأدواته بناء يتعهد بأن ينقل ملكيته بعد إنجازه مع الأرض إلى رب العمل"⁶.

حيث أن التعريفات الفقهية ركزت على العناصر الأساسية لعقد بيع العقار على التصاميم، وهي محل البيع الذي يكون عقار غير منجز، ويستوي في ذلك العقار أن يكون غير منجز تماما، أو في طور الإنجاز، ومنه فإن العقار محل البيع لا يوجد فيه وقت الانعقاد إلا التصاميم، وأجل الإنجاز هي المدة المتفق عليها لإنجاز المسكن، وهناك عنصر السعر الذي لا يتم دفعه جملة واحدة بالنظر للطبيعة الخاصة لمحل العقد، إذ من غير المنطقي أن يوفي المشتري بكامل التزامه بدفع الثمن، في حين لم يشرع البائع بتنفيذ التزامه المقابل بإنجاز العقار وتسليمه، وعليه فإن السعر في هذا العقد يكون مستحقا على أقساط ودفعات مجزأة، وترك المشرع لطرفي العقد حرية الاتفاق على مواعيد استحقاق هذه الأقساط مع ربطها بمراحل الإنجاز.

أما التعريف القانوني لعقد البيع على التصاميم فقد نصت عليه المادة 28 من القانون رقم 11-04 على أنه: "عقد البيع بناء على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تكوين حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز"، من هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عرّف عقد البيع على التصاميم على أنه العقد الذي يكرس تحويل ملكية البنائيات وحقوق الأرض من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب حسب تقدم الأشغال مقابل دفع هذا الأخير مبلغا ماليا كلما تقدم في الإنجاز.

1.1-2- الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

اختلف الفقهاء حول مسألة تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم، لعدم وجود نص قانوني يفصل في المسألة، وكذا للتشابه الكبير بينه وبين الصور البيع الأخرى، إذ ساد الاعتقاد في البداية أن عقد بيع العقار على التصاميم ما هو إلا مجرد بيع لأشياء قابلة للوجود في المستقبل، وفي مرحلة لاحقة اعتبره جانب من الفقه عقدا ذا طبيعة مركبة، فهو عقد بيع عادي من جهة و عقد مقاوله من جهة أخرى⁷.

⁵.ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000، ص49.

⁶.محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، ط 1، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص24.

⁷Daniel Sizaire, la vente d'immeuble à Construire, juris-class, construction, Paris, 1991, p3.

ونظرا لاشتراك أحكام عقد البيع على التصاميم مع أحكام كل من عقد المقاولة وعقد بيع العقار المنجز، فإن تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع على التصاميم تعتمد على هذين العقدين، فيمكن اعتبار عقد بيع العقار على التصاميم يندرج تحت عقد المقاولة، لأن البائع يلتزم فيه- كما هو الحال في المقاولة- بصنع شيء وهو بناء العقار خلال مدة معينة مقابل ثمن يلتزم به المشتري⁸.

ولكن القول بأن هدف المقاولة هو إنجاز عمل، وهدف البيع نقل الملكية لا يكفي للترقية بينهما في جميع الحالات، فهناك فروض كثيرة يكاد يختلط فيها عقد المقاولة بعقد بيع العقار على التصاميم، خصوصا إذا كان يترتب على عقد المقاولة نقل ملكية شيء⁹، فمعيار التفرقة بين العقدين يمر بملكية الأرض، ففي عقد المقاولة يقوم المفاوض بالبناء على أرض مملوكة لرب العمل، وبعد ذلك يقدم العمل فقط، أما في بيع العقار على التصاميم فإن البائع هو المالك للأرض التي سيقام عليها البناء، ويلتزم ببناء عقار خلال مدة محددة.

أما وجه التداخل بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي للعقار جعل بعض الفقه يرجح كونه عقد بيع مستقبلي كونه ينطوي على الالتزام بنقل الملكية من قبل البائع على مراحل مقابل الالتزام بدفع الثمن من قبل المشتري¹⁰.

ومن ذلك نستنتج أن عقد بيع العقار على التصاميم ليس هو بعقد مقاولة كما انه ليس بعقد بيع عادي، وإنما هو بيع لعقار في المستقبل له خصوصياته التي يتميز بها، أنشأه المشرع من أجل حماية حقوق المكتتب الذي يدفع الثمن المتفق عليه على أقساط لأجل تمويل المشروع العقاري، وعليه فيبيع العقار على التصاميم هو عقد بيع مستقل بذاته، يخضع بسبب ما ينفرد به من خصوصيات إلى أحكام القانون 11-04 وتسري عليه القواعد العامة في القانون المدني بشأن ما لم يرد فيه حكم خاص في هذا القانون¹¹.

⁸ .ويس فتحي، مرجع سابق، ص 50.

⁹ .محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي، مصر، 1989، ص 46.

¹⁰ .محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص 54.

¹¹ .عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013، ص 43.

2.1- إقرار المسؤولية الجزائية عند إبرام عقد البيع على التصاميم:

لأجل وضع ضوابط أكثر صرامة في مجال التزامات المرقين العقاريين عند إبرامهم لعقد البيع على التصاميم، وتحديداً لمسؤولياتهم بصفة متكاملة ومنسجمة بما تقتضيه ضوابط النشاط العمراني، كان لزاماً على المشرع إقرار المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري، لأن الحماية القانونية التي نص عليها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 لمقتني عقد البيع على التصاميم كانت مقتصرة على جزء المدني المتمثل في الإلزام بالتعويض وفقاً لأحكام المسؤولية العقدية والتقصيرية و هو ما نتناوله له أولاً تحت عنوان عدم كفاية جزء القانون المدني، لكن هذا ما عجل بإدخال نصوص جزائية في مجال نشاط الترقية العقارية لتضفي حماية أقوى و ضماناً أكبر لحقوق مقتني السكنات من تجاوزات المرقين العقاريين¹² و هو ما نتطرق إليه ثانياً تحت عنوان ضرورة تدخل قانون العقوبات.

1.2-1- عدم كفاية جزء القانون المدني:

فتح المرسوم التشريعي رقم 93-03 المجال لعدد كبير من المرقين لإنجاز برامج سكنية، غير أنه اتضح ميدانياً أن أحكام هذا القانون لم تعد كافية لوضع حد للتصرفات السلبية الصادرة عن بعض المرقين العقاريين الذين استعملوا كل الأساليب الاحتياطية لسلب أموال المكتتبين من خلال إبرام عقود بيع وهمية، فقد سجلت مختلف المحاكم على المستوى الوطني عديد القضايا أبطالها مرقون عقاريون تلاعبوا بالمواطنين في مشاريع سكنية وهمية لم يتم إطلاقها، وأخرى توقفت بعد فرار المرقين إلى الخارج بعد جمعهم أموالاً ضخمة، وترجع عدم كفاية الجزء المدني الذي نص عليه المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03¹³ إلى عدة اعتبارات منها:

* شروط تطبيق جزء القانون المدني يكون أحيانا من الصعب إثبات أركانه، فللحصول على التعويض المدني ينبغي إثبات الضرر و العلاقة السببية بين الخطأ المرتكب الضرر المدعى به.

* الإجراءات القضائية للقانون المدني تكون بطيئة ومن السهل التهرب منها، فلكي نحصل على الصيغة التنفيذية يلجأ المضرور إلى عدة إجراءات معقدة و بطيئة و باهظة التكاليف.

¹². سليمان مرقس، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري، ط 1، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين ميلة، الجزائر، 2006، ص 60.
¹³. تجدر الإشارة إلى أن مرسوم تشريعي رقم 93-03 الملغى لم تتضمن أحكامه نصوص عقابية رادعة تقرر الحماية الجزائية للمركبي العقاري، وقد أرجع البعض ذلك إلى طريقة إعداده، التي تمت فقط من قبل وزارة السكن ثم المصادقة عليه من قبل المجلس الأعلى الانتقالي خلال تلك الفترة، دون المرور على وزارة العدل التي كان ينبغي إشراكها في إعداده، لكن حسن ما فعل المشرع عندما تدارك ذلك في قانون رقم 11-04. (نقلا عن حمدي باشا وليلي زروقي، المنازعات العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 268).

* جزاءات القانون المدني لا تتناسب في الغالب مع خطورة مخالفة قواعد القانون المدني أو الضرر الذي يحقق.

* باعتبار الإكراه البدني وسيلة هامة من وسائل ضمان حقوق الدائن لاستيفاء ديونه التي على ذمة المدين، إلا أن طريق التنفيذ بالإكراه البدني في الأحكام المدنية تم إلغاؤه بصدر القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي ألغى جميع نصوص الإكراه المدني¹⁴ التي كانت سابقا، ولم يبقى الإكراه البدني إلا في المواد الجزائية المنصوص عليه في المواد من 597 إلى 611 من قانون الإجراءات الجزائية¹⁵، و من تما فإن التعويض الذي يحصل عليه المضرور يكون مضمونا أمام المحكمة الجزائية لإمكانية تنفيذه بوسيلة الإكراه البدني.

* يتمثل الجزاء في المسؤولية الجزائية في العقوبة التي تسلط على الفاعل شخصا ردعا له و لغيره، بينما جزاء المسؤولية المدنية هو التعويض وجبراً للضرر الذي لحق بالضحية¹⁶.

ويمكن القول أن الجزاء المدني أصبح غير كافي لوضع حدا للتجاوزات الكثير للمرقبين العقاريين، على خلاف الجزاء الجنائي الذي يعتبر أكثر فعالية من في مواجهة الإخلال بقواعد القانونية لأنه أكثر ردعاً وأكثر سرعة معاً، كما أن المتعاقد المضرور يستفيد من كل الأدلة المقدمة من سلطة الاتهام وأيضا من ضمانات التعويض التي تربط بالحكم الجنائي، كما أن تنفيذ الالتزامات التعاقدية المدنية لا يحصل عليها المدين إلا بعد إجراءات طويلة ومكلفة كما أنها تتسم بعدم الفاعلية خاصة بعد إلغاء الأحكام القانونية المتعلقة بالإكراه البدني في التنفيذ المدني.

1-2-2-1- ضرورة تدخل قانون العقوبات:

اعترف الفقه الجنائي الحديث للدور الإيجابي لقانون العقوبات في حماية المصالح الجديرة بالحماية من أجل تحقيق الأهداف المتطورة للمجتمع، ونتيجة لذلك يزداد التدخل التشريعي الجزائي والمساءلة الجزائية عندما توجد صور جديدة للتجريم تعنى بالقيم الاجتماعية والأخلاقية التي يتعين أن تكون محل حماية جنائية.

¹⁴ رغم أن المشرع الجزائري أخذ سابقا الإكراه البدني في المجال المدني في المواد من 407 إلى 412 من قانون الإجراءات المدنية الملغى.

¹⁵ الأمر رقم 66-155: المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

¹⁶ زرارة لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 6.

فتتمثل المسؤولية الجزائية بذلك في إلزام الشخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي، ومن ثم فإنها ليست ركناً من أركان الجريمة، وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية¹⁷، وأن الملاحقة الجزائية ترمي لإقامة المسؤولية على كل من ارتكب الجرم أو ساعد أو حرض على ارتكابه بغية إنزال العقاب به.

ويمكن القول أن تدخل قانون العقوبات يعد أسرع من الطريق المدني وأقل منه في الشكلية، فطرق البحث والتحري التي يملكها القاضي الجنائي تسهل إقامة الدليل، علاوة على ذلك يمنح قانون العقوبات للمتعاقد المضرور مزايا لا يستطيع الحصول عليها في القانون المدني، فالمجني عليه يستفيد من الأدلة المقدمة من سلطة الاتهام، ويستفيد من كل ضمانات التعويض التي تربط بالحكم الجنائي¹⁸. في حين أن اختيار الطريق المدني يجعل المضرور يصطدم بمبدأ حياد القاضي.

من كل ما سبق نرى أن تدخل قانون العقوبات أصبح أكثر من ضروري لأن من بين المعايير التي تجعل أي موضوع ما من النظام العام، إفراغ مضمونه في صياغة أمره أو ناهية، وإن تقرير عقوبات جزائية يضفي حماية صارمة للمجتمع، لارتباط الوثيق بين المصلحة العامة وقواعد النظام العام التي لا يمكن للأفراد الاتفاق على مخالفتها، فتدخل قانون العقوبات يعتبر خير ضمان لاحترام قواعد القانون، حيث يتضمن أحكاماً أمرت بتطوي على القمع والزجر، مما يمثل لها المرقين العقاريين المخالفين للأحكام التنظيمية خاصة بعدما أظهرت الساحة العقارية عدة نزاعات قانونية بسبب انحراف المرقين العقاريين عن التزاماتهم ونصبهم واستغلالهم لحاجة الأفراد للسكن من خلال الشركات الوهمية¹⁹، هذا ما عجل بإقرار المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في قانون 11-04، بحيث أن هذا القانون شدد من مسؤولية المرقي العقاري في حالة خرق هذه الأحكام للحد من النزاعات المتفشية بين الأفراد والمرقين العقاريين الذين أصبحوا يشكلون خطراً على أموال الأفراد بإتباعهم للطرق التدليسية والتحايل على مقتني السكنات .

2. الجرائم المرتكبة المرتكبة من قبل المرقي العقاري عند إبرامه عقد البيع على التصاميم:

نظراً لاختلال توازن العلاقة بين المرقي العقاري والمكاتب في إطار عقد البيع على التصاميم، باعتبار أن هذا الأخير الطرف الأضعف تدخل المشرع لضبط تلك العلاقة عن طريق وضع ضمانات أكبر للمكاتبين وحمايتهم من تعسف المرقي العقاري، بحيث استحدث قانون رقم 11-04 قواعد قانونية صارمة احتوت على عقوبات جزائية قد يتعرض لها المرقي العقاري عند إخلاله بالتزاماته القانونية، كما

¹⁷.أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، ط 1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 179.

¹⁸.محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشديد، بحث تكميلي، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، 2012-2013، ص 06.

¹⁹.الجلسة العلنية للمناقشات العامة لمشروع القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المجلس الشعبي الوطني، مرجع سابق، ص 27.

أحالنا في بعض الأحيان لتطبيق بعض الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، التي ينطبق وصفها القانوني على بعض الخروقات التي يأتيها المرقي العقاري عند إبرامه لعقد البيع على التصاميم.

1.2- الجرائم المرتكبة من قبل المرقي العقاري في ظل قانون رقم 11-04

لم يكتف المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 11-04 بتقرير الحماية المدنية بمختلف صورها العقدية والعشرية للمكاتب في عقد البيع على التصاميم بل أضاف إلى ذلك الحماية الجزائية، فأورد القانون رقم 11-04 جزاءات ردية للمرقيين العقاريين المخالفين لنشاطهم فوردت مواد بصيغة الأمر والنهي إضافة إلى تدليلها بأحكام جزائية صارمة تجاوزت عقوباتها الغرامات المالية الرمزية إلى غرامات جد مرتفعة وعقوبات أخرى سالبة للحرية، فجرم المشرع بعض الأفعال التي قد يقوم بها المرقي العقاري حتى قبل إبرامه لعقد البيع على التصاميم لأجل حثه على عدم الإخلال بالتزاماته -أولاً-، كما نص ذات القانون على بعض الجرائم التي قد يرتكبها المرقي العقاري بعد إبرامه لعقد البيع على التصاميم تقوم عند خرقه ومخالفته الالتزامات المحددة في العقد -ثانياً-.

أولاً: الجرائم السابقة لإبرام عقد البيع على التصاميم: إن القاضي الجزائري يلعب دوراً حاسماً في قمع وردع الجرائم المرتكبة من قبل المرقي العقاري²⁰، فأورد المشرع الجزائري في قانون رقم 11-04 عدة جرائم قد يرتكبها المرقي العقاري قبل إبرامه لعقد البيع على التصاميم، ورتب عنها عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية سيتم سردها على النحو التالي:

1) جريمة عدم الإدلاء بالمعلومات والبيانات المنصوص عليها في القانون:

بما أن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية تستلزم الشفافية والنزاهة، لدى فرض المشرع على المرقي العقاري واجب إعلام المكاتب بكل شروط البيع ضمن إطار نشاطه العقاري في مرحلة ما قبل التعاقد، وألزمه بالتصريح بكل المعلومات اللازمة لذلك وخاصة ما هو منصوص عليه في المادة 30²¹ من قانون رقم 11-04، حيث رتب المشرع عقوبة جزائية في حالة ارتكاب الجريمة المنصوص عليها في المادة 76 من قانون 11-04 التي تقوم في حالة عدم تضمين عقد البيع على التصاميم البيانات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون المذكور سابقاً والتي تنصت على ما يلي: "في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرقي عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ

²⁰ أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام قانون رقم 11-04، مذكرة ماجستير، فرع قانون والعقود، كلية الحقوق تيزيوزو، 2013، ص 182.

²¹ تنص المادة 30 من القانون 11-04 على أنه: " 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 وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون لغرامة من مائتي ألف الى مليوني دينار".

قيام الركن المادي لهذه الجريمة جريمة يكون عند عدم إدلاء المرقي العقاري للمكتب في عقد البيع على التصاميم على المعلومات والبيانات التي أوردتها المادة 30 من قانون 11-04 على سبيل الحصر، والمتمثلة في أصل ملكية الأرضية التي سيقام عليها البناء، ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

وقد حدد المشرع لهذه الجريمة عقوبة غرامة مالية من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج نصت عليها المادة 75 من قانون 11-04.

2) الإدلاء بمعلومات خاطئة أثناء التصريح بالوثائق والعقود:

ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري أن يقوم بكل ما يلزم من أجل تزويد المكتب بكل المعلومات والنصائح الضرورية المتعلقة بموضوع عقد البيع على التصاميم، حيث نصت المادة 41²² من قانون 11-04 على ضرورة قيام المرقي العقاري بضمان الإعلام الكامل والصحيح عن مشروع، باعتبار ذلك واجب عليه يسبق المرحلة التعاقدية، لذا فإن أي إخلال بهذا الالتزام يكون المرقي العقاري مرتكب لجريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة المنصوص عليها في المادة 75 من قانون رقم 11-04 التي نصت على أنه: " يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية لعقوبة الحبس من شهر (01) الى خمس (5) سنوات أو غرامة من مائتي الف دينار الى مليوني دينار او بهاتين العقوبتين".

حيث يقوم الركن المادي لهذه الجريمة في حالة تصريح المرقي العقاري بمعلومات خاطئة وغير مطابقة لما هو مجسد في الواقع سواء في الوثائق والعقود والصفقات²³، ويجب أن تشمل المعلومات والصفات الجوهرية تلك التي لو علم المتعاقد بغيابها لما أبرم العقد، كأن يدلي المرقي العقاري للمكتب بمعلومات خاطئة بشأن البناء المزمع شراءها من حيث نوعية مواد البناء أو الهندسة المعمارية، أو عدد الغرف، أو في مستوى الطابق.... الخ.

22. تنص المادة 41 من قانون 11-04 على أنه: " يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروع العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع"

23. وإذا تواصلت أفعال التظليل إلى حد التزوير في وثائق رسمية بهدف تغيير الحقيقة وإعطاء معلومات خاطئة ومزورة فإنه يعاقب طبقا لأحكام 968 من قانون العقوبات بالسجن من عشر سنوات إلى 97 سنة وبغرامة من 1.000.000 إلى 2.000.000 دينار.

ويتعرض مرتكب هذه الجريمة لعقوبة جزائية تمتاز بنوع من الشدة قد تصل الى 5 سنوات حبس نافذة، نصت عليها المادة 75 من قانون رقم 04-11 و هي الحبس من شهر (01) إلى خمس (5) سنوات أو غرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار أو بهاتين العقوبتين.

(3) جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع اكتتاب قبل توقيع العقد:

منع المشرع الجزائري على المرقيين العقاريين المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع²⁴ أو اكتتاب أو قبول أية سندات تجارية، وذلك حفاظا على توازن العلاقة العقدية، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين، فتقوم هذه الجريمة بمجرد قبض المرقي العقاري أي مبلغ مالي دون إبرامه عقد البيع على التصاميم وفقا للإجراءات الرسمية المتطلبه قانوناً، وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في المادة 71 من قانون رقم 04-11 التي تنص على أنه: " يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيحاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سنداً تجارياً قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف إلى مليوني دينار".

أحسن ما فعل المشرع الجزائري عندما منع المرقيين العقاريين من المطالبة أو قبول أي تسبيق مالي من قبل المكتتبين، وذلك لوضع حد لكل التجاوزات التي كان يقوم بها من بعض المرقيين الانتهازيين من خلال قبضهم لأموال طائلة بموجب وصولات بنكية ليست لها أي قيمة قانونية رغم أنها دليل في علاقة المديونية، إلا أنها لا ترقى لقيمة عقد البيع على التصاميم الرسمي والمسجل والمشهدر بالمحافظة العقاري، فقد شهدت المحاكم على المستوى القطر الوطني عدة متابعات جزائية لمرقيين عقاريين محتالين، على غرار الفضيحة العقارية الكبرى التي شاهدهته ولاية عين تيموشنت، والتي تعود تفاصيل قضيتها²⁵ إلى سنة 2008 أين كلف المرقي العقاري "ع.ف" بإنجاز 70 وحدة سكنية ذات النمط الترقوي المدعم، بحيث قبض مبالغ مالية كبيرة كتسديد أولي لما يقارب من 350 شخصا دون أن يبرم لأي منهم عقد بيع على التصاميم و كان يمنحهم أمر بحجز مسكن ليس له أي قيمة قانونية، كما انه لم يقوم بإنجاز المشروع وبدأ يتماطل ويتهرب إلى حين اكتشاف أنه مجرد نصاب²⁶، فأحيل المرقي العقاري

²⁴. يقصد بالتسبيق: المبلغ الذي يدفع قبل البدء في عملية التشييد مقابل التصميم المبرمج، والذي على أساسه تتم عملية الإنجاز. أما الإيداع: فيقصد به كل دفع يقدمه المشتري بطابق كل جزء منجز. (سهام مسكر، مرجع سابق، هامش ص 15).

²⁵. حكم محكمة عين تيموشنت، مجلس قضاء عين تيموشنت، قسم الجنج، رقم الفهرس 14/01748، تاريخ الحكم 25/ 03/ 2014، ص 06 (غير منشور).

²⁶. حيث استند القاضي في تأسيس حكمه عن عدم قبول المرقي لتسبيقات مالية دون توقيع عقد البيع على التصاميم تطبيقاً لنص المادة 71 من قانون رقم 04-11، وهو ما جاء في إحدى حيثيات حكم الإدانة: " حيث أنه يجب أن يكون التسبيق المدفوع للمرقي العقاري لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار في حين أن المتهم لم يكتفي بقبض تسبيقات لسكنات بدون إبرام عقد البيع على التصاميم بل أكثر من ذلك التسبيقات فاقت بالنسبة لعدد كبير من الضحايا العشرين بالمائة المقررة قانوناً كما هو ثابت من مرفقات الملف".

على المحكمة بتهمتي قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب قبل توقيع عقد البيع على التصاميم والنصب طبقا للمادتين 71 من قانون رقم 11-04 والمادة 372 من قانون عقوبات، وانتهت محاكمته بصدور حكم قضى بإدانته بعقوبة 5 سنوات حبس نافذة ومليون دينار جزائري غرامة مالية نافذة.

وفي قضية مماثلة أدانت محكمة الجنح بأمر البواقي المرقى العقاري (ب.م)، وحكمت عليه بعقوبة عام حبسا نافذا وغرامة مالية قدرها 100 ألف دينار، بعد أن وجهت له تهمة المطالبة بتسبيق مالي قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، حين ترجع القضية إلى الشكوى التي حركتها المكتتبة (ب.ن)، في المشروع السكني التساهمي 120 سكن بأمر البواقي، التي صرحت في شكاها لوكيل الجمهورية، بأنه تم الاتفاق مع المرقى المتهم على شراء سكن اجتماعي تساهمي، على أن يتم دفع مبلغ 81 مليون سنتيم ، غير أن المرقى وبالرغم من دفع السعر المتفق عليه أصبح يطالب بمبالغ مالية بموجب إنذارات مبلغة عن طريق المحضر القضائي، ورفض إعداد عقد البيع على التصاميم حتى بعد الاستعادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن، فتمت إدانة المتهم على أساس مخالفته أحكام نص المادة 71 من قانون 11-04²⁷.

وتكون العقوبة المقررة لهذه الجريمة طبقا لنص المادة 71 من قانون رقم 11-04 هي الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج.

ثانيا: الجرائم اللاحقة لإبرام عقد البيع على التصاميم:

في إطار تدعيم الحماية الجزائية للمكتتبين في عقد البيع على التصاميم والحفاظ على حقوقهم، أورد المشرع الجزائري في قانون رقم 11-04 مجموعة من الجرائم الأخرى التي قد يرتكبها المرقى العقاري بعد إبرامه لعقد البيع على التصاميم، ورتب عنها عقوبات سالبة للحرية وأخرى غرامات مالية سيتم سردها على النحو التالي:

²⁷.حكم محكمة أم البواقي، مجلس قضاء أم البواقي، قسم الجنح، رقم الفهرس 14/01264، تاريخ الحكم 28/ 05/ 2015، ص 04. (غير منشور).

1) جريمة مخالفة كفيات البيع المنصوص عليها في المادتين 28²⁸ و 29²⁹ من قانون رقم 11-

:04

يقع على عاتق المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم مجموعة من الالتزامات تتمثل أساسا في الالتزام بالبناء والانجاز خلال المدة المتفق عليها، ومطابقته للمواصفات الواردة في بنود العقد، والالتزام بنقل الملكية وتسليم المبيع للمكاتب، فإذا أخل المرقي العقاري بأي من هذه الالتزامات فإنه يتعرض إلى العقوبة الجزائية المنصوص عليها في المادة 70 من قانون رقم 11-04 والتي تنص على أن: "كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون يعرض فاعله لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف إلى مليوني دينار".

وعليه فإنه يمنع على كل مرقي عقاري القيام بعملية البيع في إطار عقد البيع على التصاميم مخالفة لما هو وارد في المادة 28 من قانون رقم 11-04 التي نصت على كل خرق متعلق بمخالفة الالتزامات المحددة في عقد البيع على التصاميم، ونلاحظ أنها ركزت على التزام المرقي العقاري بنقل ملكية الأرض وملكية البناءات سواء المقرر بناؤه أو في طور البناء³⁰، كون هذا الالتزام يعتبر ضماناً هاماً للمكاتب يطمئنه حول مصير البناء الذي تعاقد من أجله مع المرقي العقاري، كما ركزت المادة 29 من نفس القانون على إلزامية أن يكون البناء من قبل المرقي العقاري دون سواه، فأى إخلال بهذه الالتزامات يكون المرقي العقاري مرتكباً للجريمة المنصوص عليها في المادة 70 من قانون رقم 11-04 ويتعرض للعقوبة الجزائية المقررة لذلك.

وتكون العقوبة المقررة لهذه الجريمة طبقاً لنص المادة 70 من قانون 11-04 هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج.

²⁸ تنص المادة 28 من قانون رقم 11-04 على أنه: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائة مقرر بناءها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكاتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكاتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

²⁹ تنص المادة 29 من قانون رقم 11-04 على أنه " لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 4 و 18 و 19 و 20 و 21 من هذا القانون".

³⁰ بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 249.

(2) جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة:

إن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة إجبارياً للمكتتبين في عقد البيع على التصاميم بعد إتمام البناء وهو ما تضمنته المادة 61³¹ من قانون 11-04 وعليه توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، فالملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة³².

فيلتزم المرقى العقاري بتبليغ نظام الملكية المشتركة إلى المكتتب خلال أجل محدد وهو قبل تسليم البناية ضمن الأجل المتفق عليها في العقد، وفي حالة إخلال المرقى العقاري بهذا الالتزام يتعرض للعقوبة الجزائية المشار إليها في المادة 72 من القانون رقم 11-04 التي تنص على ما يلي: "يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار".

انطلاقاً مما تقدّم فإن المرقى العقاري إذا لم يتم بتبليغ نظام الملكية المشتركة للمكتتبين في الأجل المحدد قانوناً، فإنه يتعرض للعقوبة الجزائية المنصوص عليها في المادة 72 والتي هي عقوبة الغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج).

(3) جريمة مخالفة أحكام تحويل الملكية:

يتعين على المرقى العقاري بعد انتهاء الأشغال أن يقوم بنقل الملكية العقارية للمكتتب خلال ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو جزء منها، ويكون ذلك باللجوء إلى موثق لإعداد العقد، مقابل دفع المبلغ الكلي للسكن من طرف المكتتب طبقاً لنص المادة 33³³ من قانون رقم 11-04، ويتفرع عن التزام المرقى العقاري بنقل الملكية التزام آخر هو تسليم العقار خلال المدة المحددة فيه، فالمكتتب في عقد البيع على التصاميم لا يستطيع التحقق من مواصفات المبيع بدقة إلا وقت التسليم،

³¹ تنص المادة 61 من قانون 11-04 على أنه: " يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، ويجب عليه خصوصاً توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب في عقد بيع عقار ما، كما يجب على المرقى العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة".

³² أنظر المادة 743 من القانون المدني، مرجع سابق.

³³ تنص المادة 33 من قانون 11-04 على أنه: "يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو جزء منها، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

لدى يقوم المرقي العقاري بإخطاره بصفة لا لبس فيها بإمكانية وضع يده على العقار المبيع بعد تسلّم شهادة المطابقة³⁴، حتى يتم التسليم بصفة قانونية ثم تنتقل له الحيازة المادية لاحقاً.

وعليه فقد أوجب المشرع أن يتم إثبات عملية التسليم بواسطة محضر يحرر ويودع لدى مكتب التوثيق، وترك تحديد كفاءات معاينة عملية التسليم لاتفاق الأطراف، وأن كل مخافة لهذه الأحكام المتعلقة بنقل وتسليم المبيع يعد إخلالاً بأجل تحويل الملكية المنصوص عليها في المادة 33 من نفس القانون، فيكون المرقي العقاري حينها مرتكباً جريمة مخالفة أحكام تحويل الملكية العقاري المنصوص عليها في المادة 73 من رقم 11-04 والتي تنص على ما يلي: "يتعرض كل مرقي عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بأجل تحويل الملكية لغرامة من مائتي ألف الى مليوني دينار"، وتكون العقوبة المقررة لهذه الجريمة طبقاً للمادة 73 هي غرامة مالية من (200.000) دج إلى (2.000.000) دج.

2-2- الجرائم المرتكبة من قبل المرقي العقاري في ظل قانون العقوبات

إن الجزاء الجنائي المقرر والملازم للجريمة من شأنه ردع الأفراد مسبقاً و منعهم من الانزلاق في دائرة المحذور، وعليه يتدخل القانون العقوبات في مجال نشاط الترقية العقارية ليضفي حماية إضافية و ضمان لحقوق مقتني السكنات من تجاوزات المرقيين العقاريين³⁵.

رغم أن المشرع نص على جريمة ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على الاعتماد في القانون 11-04 بموجب المادة 77³⁶ منه، إلا أنه أحالنا في ذات المادة لتطبيق أحكام المادة 243 من قانون العقوبات الجزائري التي تنص على جريمة انتحال الصفة -أولاً-، كما أن الفقرة الثانية من نفس المادة أحالتنا كذلك إلى قانون العقوبات في حالة ما إذا ما تواصلت انحرافات المرقي العقاري إلى درجة التحايل على المقتنين فيكون مرتكباً لجريمة النصب المنصوص عليها في المادة 372 من قانون العقوبات -ثانياً-.

³⁴تنص المادة 39 من قانون رقم 11-04 على أنه: " في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون رقم 90-29".

³⁵سليمان مرقس، مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري، ط 1، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 60.

³⁶تنص المادة 77 من قانون 11-04 على أنه: " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

وعندما 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.

1.2.2- جريمة انتحال صفة:

تعتبر مهنة المرقي العقاري من المهن التي حدد القانون شروطاً لممارستها ولا يمكن لأي شخص أن ينسب لنفسه صفة المرقي العقاري ما لم يستوف الشروط القانونية المنظمة لهذه الأخيرة، فالاعتماد شرط ضروري حتى يكتسب المرقي العقاري الصفة القانونية، كما اشترط عليه القانون كذلك التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الذي يعد ترخيصاً لممارسة المهنة³⁷، فقد حاول المشرع من خلال اشتراط اكتساب صفة المرقي العقاري إعطاء حماية أكبر للمكنتبين في عقد البيع على التصاميم من خلال تحديد الطرف المتعاقد معه والذي يجب أن يكون مؤهلاً وذو كفاءة عالية للقيام بمشروع البناء.

فإذا مارس شخص مهنة المرقي العقاري بطريقة غير قانونية ودون اكتسابه لصفة المرقي العقاري و لم يحصل على الاعتماد فإنه يكون مرتكباً للجريمة المنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات ويتعرض للعقوبة المقررة فيها و التي تنص على أنه: " كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 50 إلى 5000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين".

فبالرجوع إلى نص المادة 243 من قانون العقوبات فإن كل شخص استعمل وانتحل صفة المرقي العقاري بإبرام عقود البيع على التصاميم دون أن يكون مكتسب الصفة المرقي العقاري باعتبارها مهنة منظمة قانوناً اشترط القانون لتوفرها الحصول على الاعتماد والتسجيل في جدول الوطني للمرقين العقاريين، فهذا ما يشكل الركن المادي لجريمة انتحال صفة المرقي العقاري والذي هو قيام شخص -غير مرقي عقاري- بتقديم نفسه للغير على أنه مرقي عقاري على الرغم أنه لم يستوفي الشروط المفروضة لحمل هذه المهنة، ويبرم عقد البيع على التصاميم من أجل الاستيلاء على أموال المكنتبين بطريقة غير مشروعة.

نلاحظ أن المشرع من خلال الإحالة على قانون العقوبات الواردة في المادة 77 من قانون رقم 11-04، قد أدخل ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد ضمن الجرائم المتعلقة بانتحال الوظائف والأسماء أو إساءة استعمالها³⁸، تطبيقاً لنص المادة 243 من قانون العقوبات المذكورة

³⁷ أنظر المادة 23 من قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

³⁸ محمد فتحي شحته إبراهيم دياب: الحماية الجنائية لمشتري العقار تحت التشديد، بحث تكميلي، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2012-2013، ص 38.

أعلاه، وهذا ما يعتبر جزءاً للإخلال بالالتزام المقرر في المادة 04 من القانون 11-04، والتي تقضي بأنه لا يمكن الادعاء بصفة المرقي العقاري لأي شخص ما لم يكن حاصلًا على اعتماد³⁹.

ثانياً: جريمة النصب:

بالرجوع للإحالة المنصوص عليها في المادة 77 من قانون رقم 11-04 في فقرتها الثانية التي نصت على أنه عندما تؤدي الممارسة غير القانونية للنصب، فيتم تطبيق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات التي نصت على جريمة النصب، والتي تقوم عند استعمال الجاني وسيلة من وسائل التدليس المذكورة في صلب المادة المذكورة أعلاه، لأجل سلب مال الغير سواء باستعمال الأسماء والصفات الكاذبة أو استعمال المناورات⁴⁰.

فإذا تواصلت انحرافات المرقي العقاري إلى درجة التحايل على المقتنين فيكون مرتكباً لجريمة النصب، وبالتالي فإنه يتعرض للعقوبة المنصوص عليها في المادة 372 من قانون العقوبات التي تنص على ما يلي: "كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادثة أو أي أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر و بغرامة من 500 إلى 20.000 دج.

ويتضح لنا من خلال هذا النص القانوني أن جريمة النصب من الجرائم المادية التي يعتدي فيها الجاني على أموال الغير بالطرق الاحتيالية التي حددها القانون بحيث يحمل المجني عليه لتسليمه المال بنية تملكه⁴¹، فالركن المادي لجريمة النصب يشمل ثلاثة عناصر طبقاً لنص المادة 372 من قانون العقوبات وهي أولاً سلب مال الغير، ثانياً استعمال وسائل تدليسية، ثالثاً وأخيراً العلاقة السببية بين سلب مال الغير و الوسيلة التدليسية⁴².

³⁹. احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 178.

⁴⁰. لخضر زرارة، مرجع سابق، ص 158.

⁴¹. محمد عيد الغريب، شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، الطبعة الرابعة، د.د.ن، 2003، ص 123.

⁴². احسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، مرجع سابق، ص 314.

أولاً - سلب مال الغير:

إن الاستيلاء على مال الغير هو عبارة عن النتيجة المنتظرة في جريمة النصب لأن مجرد استعمال أسماء أوصاف كاذبة أو اللجوء إلى مناورات احتيالية غير كاف لوحده لاكتمال كافة أركان جريمة النصب، فيجب أن يعمل الجاني من خلال ذلك إلى الحصول على أموال الغير بقصد الإضرار بالمجني عليه، وبالتالي فإن الاستيلاء هو النتيجة الإجرامية للنشاط الإيجابي الصادر عن الجاني وهو العنصر الأول للركن المادي لجريمة النصب.

ثانياً - استعمال الوسائل التدليسية:

حصر المشرع الجزائري من خلال نص المادة 372 من قانون العقوبات الوسائل التدليسية، لذلك فإن النصب لا يقوم إلا إذا استعمل الجاني لأحد الوسائل التدليسية المنصوص عليها على سبيل الحصر في نص المادة 372 وهي استعمال أسماء أوصاف كاذبة أو استعمال المناورات الاحتيالية.

فتتم جريمة النصب بانتحال الجاني اسم المرقى العقاري في تعامله مع الغير حيث يندفع فيه هؤلاء فيصدقون مزاعمه ويتعاقدون معه⁴³، تحت تأثير تلك الشخصية المفتعلة فيسلموا له أموالهم وفي هذه الحالة من الصعب اكتشاف حقيقته.

- المناورات الاحتيالية:

هي التي يلجأ إليها الجاني للاستيلاء على مال المجني عليه يكون قوامها الكذب والمتمثل في الادعاءات والأقويل الكاذبة⁴⁴، كعرض المرقى العقاري أرضاً يدعي تشيده بناية عليها لبيعها في إطار عقد البيع على التصاميم، فيقوم بمرافقة المجني عليه أي المكتب إلى موقع جيد لمنطقة تجارية مثلاً ويحمل معه خزائن وأدوات قياس ومستندات الأرض وبعد الشراء يتبين للمجني عليه أن الأرض التي سيقام عليها البناء ليست تلك التي شاهدها وأن هذه الأخيرة تقع في مكان بعيد وقيمتها أقل بكثير من الثمن الذي دفعه.

ثالثاً - العلاقة السببية بين وسيلة التدليس وسلب مال الغير:

يشترط القانون أن يكون الاستيلاء نتيجة مباشرة لاستعمال الجاني للوسائل التدليسية، أي لا بد أن تكون هناك علاقة سببية بين الاستيلاء واستعمال الوسائل التدليسية، فإتيان الجاني لنشاط إيجابي مذكورة

⁴³ محمد فتحي شحته إبراهيم دياب، مرجع سابق، ص 44.

⁴⁴ محمد عبد الغريب، شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، مرجع سابق، ص 245.

في نص المادة 372 من قانون العقوبات لا يعد كافياً لقيام النصب بالتالي يجب توافر العلاقة السببية بين عملية التسليم واستعمال الوسائل التدليسية.

الخاتمة:

من خلال هذه الدراسة يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد استعان بتقنية البيع على التصاميم كوسيلة هامة لمجابهة أزمة السكن، للفوائد التي تحققها لكل من المشتري والبائع والدولة؛ لأنها تتيح للأفراد الحصول على مساكن بشروط دفع ميسرة تتناسب مع مداخيلهم الشهرية والسنوية، إلا أن هذا النوع من العقود يشوبه الكثير من المخاطر تهدد مصالح المكتتبين نتيجة أساليب النصب والاحتيال من بعض المرقين، فحاول المشرع إعطاء ضمانات وحماية أكبر للراغبين في اقتناء سكنات وصلت هذه الحماية لفرض عقوبات جزائية سالبة للحرية تطبق ضد المرقين العقاريين المخالفين لأحكام التنظيم الخاص بنشاط الترقية العقارية، فأقرار المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري يعتبر قفزة نوعية في مجال الترقية العقارية باعتباره يشكل ضابطاً فعالاً لسير المشاريع العقارية بالنوعية المطلوبة، كما أنه يعد ضماناً مهماً للمكتتبين لوضع حد للتجاوزات العديدة التي جعلت المواطن رهينة في قبضة بعض المرقين يدفع ثمن جشعهم دون احترامهم.