

العقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقى العقاري الخاص

من إعداد

الدكتورة حشود نسيمة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

العقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقى العقاري الخاص

من إعداد الدكتورة حشود نسيم

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

ملخص:

نظرا لإختلال العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني للسكنات في إطار الترقية العقارية سواء عن طريق آلية عقد حفظ الحق أو عقد بيع العقار بناء على التصاميم. فقد كان من اللازم توفير الحماية القانونية لحقوقه في مواجهة المرقى العقاري ، وذلك بتدخل المشرع لضبط تلك العلاقة عن طريق وضع ضمانات أكثر لمقتني العقارات في مجال الترقية العقارية من خلال إصداره للقانون رقم 04/11، الذي إستحدث قواعد صارمة إحتوت على عقوبات إدارية، وأخرى جزائية قد يتعرض لها المرقى العقاري في حالة إخلاله إلتزاماته القانونية.

Résumé:

En raison de la perturbation de la relation entre promoteur immobilier et l'acquéreur de logements dans le cadre d'une promotion immobilière, que ce soit par contrat de réservation ou vente sur plants.

Il était nécessaire d'assurer la protection juridique de leurs droits face à des biens immobiliers mis à jour , et que l'intervention du législateur pour régler cette relation en mettant d'avantage de garanties pour les acquereur de biens immobiliers dans le domaine de la promotion immobilière.

Grace à la promulgation de la loi n° 11 / 04 qui a introduit des règles strictes contenaient des sanctions administratives et autres punitive améliorée pourraient etre exposés au promoteur immobilier en cas de manquement à ses obligations légales.

مقدمة:

يعتبر مجال الترقية العقارية إحدى الآليات التي إنتهجتها الجزائر في إطار القضاء على أزمة السكن، حيث قام المشرع بوضع تنظيم لنشاط الترقية العقارية وذلك من خلال القانون 07/86 الصادر بتاريخ 1986/03/04 الذي كان يهدف إلى اسهام كل مصادر التمويل العامة والخاصة في تمويل برامج السكن وكانت أعمال الترقية العقارية في ظلها مدنية، ليليه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/01/3 والمتعلق بالنشاط العقاري، الذي إتسم بالغموض من حيث تحديد مسؤولية المتعامل في الترقية العقارية مقارنة بالمساهمين معه من مهندسين معماريين ومقاولين... الخ ، بسبب تشعب العلاقات بين الفاعلين والمقتنين بسبب توسع النشاط العمراني أدى إلى تداخل العقود المنظمة لهذه النشاطات وبالتالي أثر ذلك على دقة المسؤوليات الناتجة عن ممارستها.

ولوضع حد لهذا ، تدخل المشرع ثانية وأصدر القانون 04/11 بتاريخ 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، وكان قانونا جامعا لمضامينه، محدد الالتزامات ومسؤوليات الأطراف تماشيا مع متطلبات اقتصاد السوق، خاصة أن نشاط الترقية العقارية يعد من النشاطات الممتدة في الزمن فكان لا بد من ضبط إطار العلاقة القانونية بين المتدخلين والغير من بداية التنفيذ إلى ما بعد الاستلام وبالتالي تحديد المسؤوليات لكي يسهل توقيع الجزاء عند حدوث الأضرار، خصوصا وأن أهمية الضرر في المجال العقاري لا يتوقف عند الضرر الذي يصيب العقار من حيث المطابقة والمتانة المؤثرة على قيمته التجارية، بل يمتد أثره إلى الضرر الجسماني الذي قد يصيب المقتنين أو غيره والذي يؤدي حتى إلى خسائر في الأرواح.

فمن الضروري توفير الحماية القانونية اللازمة لحقوق المقتني في مواجهة المرقى العقاري، لذا تدخل المشرع لضبط تلك العلاقة عن طريق وضع ضمانات أكثر لمقتني العقارات في مجال الترقية العقارية. من خلال القانون رقم 04/11 والذي يعد أكبر دليل على حرص المشرع على مصلحة المقتني (المواطن)، بحيث نجده استحدث قواعد صارمة احتوت على عقوبات إدارية وأخرى جزائية قد يتعرض لها المرقى العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته القانونية، وهذا رغبة من المشرع في وضع حد لجميع التجاوزات التي قد تحدث في هذا المجال.

وبما أن هذه العقوبات تعتبر أحد أهم الضمانات التي جاء بها القانون الجديد، ارتأينا أن نطرح الإشكالية

التالية:

هل وفق المشرع في وضع الجزاءات الناتجة عن إخلال المرقى العقاري الخاص بالتزاماته القانونية بصفة متكاملة لما تقتضيه ضوابط نشاط الترقية العقارية ؟

لمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي المطلوب في مثل هذه الدراسة.

وللإلمام بموضوعنا إرتأينا أن نخصص له مبحثين:

➤ المبحث الأول: نتطرق فيه الجزاءات الإدارية المقررة للمرقى العقاري الخاص.

➤ المبحث الثاني: خصصناه لدراسة العقوبات الجزائية.

وفي الأخير خلصنا لخاتمة الموضوع مع طرح بعض الاقتراحات.

المبحث الأول: الجزاءات الإدارية المقررة للمرقى العقاري الخاص

إن المسؤولية الإدارية هي جزاء يرتبه القانون في حالة قيام الإدارة بأنشطة وأعمال تلحق ضرر بالغير

[محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص

225]⁽¹⁾، في حين أن المرقى العقاري الخاص هو إما شخص طبيعي أو معنوي خاص، يرتب عليه القانون في

بعض الحالات جزاءات إدارية بموجب القانون رقم 04/11 وهذا في إطار إعادة تنظيم مهنة المرقى

العقاري، إذ لم يحصر المشرع فقط على ضبط التزامات المرقى العقاري، بل حرص على وضع لجنة اعتماد

تابعة لوزارة السكن والعمران تتولى دراسة ملف كل راغب الالتحاق بالمهنة لتمنحه الاعتماد ، وتدرس حالات

سحبه من المرقى المخالف تطبيقات للعقوبات الإدارية المقررة في نص المادة 64 من القانون رقم 04/11 وهذا بعد معاينة المخالفات من طرف هيئات مختصة .

المطلب الأول: المقصود بالجزاء الإداري

الجزاء الإداري كما سماه المشرع في القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بالعقوبات الإدارية وهي ذلك الجزاء الذي يترتب على مخالفة قاعدة من قواعد القانون الذي ينظم مهنة أو وظيفة ما، وهو يستند إلى الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة بصفتها صاحبة لسلطة أو سيادة حيث تستطيع أن تقرر جزاءات توقعها على من يخالف القانون، دون اللجوء إلى العدالة كأن يقرر سحب رخصة البناء أو السجل التجاري أو الاعتماد [علي فيلالي، مقدمة في القانون، دار موفم للنشر، الجزائر 2005، ص 17](2).

كما يراد بالجزاء الإداري: « تلك الجزاءات ذات الخاصة العقابية، التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة تجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم الوظيفية وذلك عن طريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح » [سعداوي محمد الصغير، المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مقال من كتاب المؤتمر الوطني للترقية العقارية ليومي 27، 28 فيفري من سنة 2012، بجامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 217](3).

ومن خلال القانون رقم 04/11 المشار إليه أعلاه فإن العقوبات الإدارية تتنوع بحسب نوع وخطورة المخالفة المرتكبة من طرف المرقى العقاري فإما يتعرض لسحب الاعتماد مؤقتا أو بصفة نهائية أو تلقائية.

المطلب الثاني: حالات سحب الاعتماد

الاعتماد هو رخصة إدارية ألزم المشرع المرقى العقاري الحصول عليها مسبقا لممارسة نشاطات الترقية العقارية وهذا بهدف محاربة الأشخاص الذين يعملون خارج صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. ولمتابعة المرقى العقاري تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن والعمران الذي له صلاحية سحب الاعتماد إما مؤقتا أو نهائيا أو بصفة تلقائية فصل فيها كمايلي:

الفرع الأول: السحب المؤقت

برجعنا للمادة 64 في فقرتها الأولى من القانون رقم 04/11 المشار إليه أعلاه فقد يتعرض المرقى العقاري لسحب الاعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز (06) سنة أشهر، وهذا في الحالات التالية:
أولا- في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي وغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين: لم يبين المشرع تطبيقات هذه الحالة، فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 [المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 26/02/2012](4)، نجد أن المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة أي أنه ملزم بتنفيذ كل التزاماته اتجاه المقتني وبالتالي لا يمكن له تنفيذ التزاماته جزئيا.

ثانيا- حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة: عملا بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 85/12 المذكور أعلاه يتعين على المرقى العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة وأن عدم احترامها عند قيامه بنشاطات الترقية العقارية يعني تعامله مع المقتني بدون نزاهة وبدون مصداقية وشفافية.
ثالثا- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التطبيقية: وتتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقى العقاري أو التقصير في التزاماته المفروضة عليه، لاسيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون رقم 04/11 والمراسيم التطبيقية.

والملاحظ أن المشرع قرر السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقاري التجارية، غير أنه راعى حقوق المقتني وخاصة في إطار البيع على التصاميم بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام

الإنجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وأعطاهم إمتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى العقاري [مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، لسنة 2016/2015، ص 410] (5).

الفرع الثاني: حالات السحب التلقائي للاعتماد

أوردت المادة 64 أربع حالات للسحب التلقائي تتمثل فيمايلي:

أولاً. حالة وفاة المرقى العقاري: ويستوي الأمر أن تكون الوفاة حكمية أو طبيعية.

ثانياً. إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته: هذه الحالة تضمنت فرضين، إما العجز الجسماني وذلك في حالة ما إذا أصيب المرقى العقاري بمرض أو عاهة يستحيل معها ممارسة نشاطه بصفة سليمة، أما الفرض الثاني وهو إصابة المرقى العقاري بعجز عقلي وفي هذه الحالة يصبح إما ناقص الأهلية أو فاقدتها بحكم القانون، وهنا يفقد شرط الأهلية القانونية لممارسة النشاطات التجارية. يجب الإشارة أنه لا يمكن اعتبار السحب التلقائي في حالة وفاة المرقى العقاري أو كان موضوع عجز جسماني أو عقلي، عقوبة لإنعدام الخطأ في جانب المرقى العقاري لأن الأمر غير مرتبط بإرادته، رغم ذلك أوردته المشرع ضمن العقوبات الإدارية. بخلاف الحالتين الموليتين :

ثالثاً. إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي: الغش الضريبي يشكل صورتين، فهو جريمة جزائية ومخالفة جنائية والمقصود به هو: « استعمال طرق احتيالية للتملص أو محاولة التملص كلياً أو جزئياً من وعاء الضريبة أو من التصفية أو من دفع الضرائب أو الرسوم المفروضة » [أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجزء الأول، دار هومة للنشر، الطبعة الرابعة عشر، الجزائر، 2012، ص 434] (6). وعلى هذا الأساس فإذا حكم على المرقى العقاري بجريمة الغش الضريبي يتم سحب الاعتماد تلقائياً.

رابعاً: إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية : وهذا لإرتكابه جنحة الإفلاس بالتقصير أو بالتدليس، وعدم استفادته من تسوية قضائية عملاً بالمواد من 215 إلى 230 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/06 .

يمكن القول هنا أنه يوجد خطأ في جانب المرقى العقاري يستحق التعويض وتعابن هذه المخالفات هيئة مكلفة بتنفيذ العقوبة سوف يأتي توضيحها في المطلب الثالث من هذه الدراسة.

الفرع الثالث: السحب النهائي للاعتماد

يعتبر من أخطر العقوبات الإدارية الموقعة على المرقى العقاري أين تنتقي معها صفته هذه وتكون في الحالات التالية:

أولاً. حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد: اشترط المشرع لممارسة نشاط الترقية العقارية أن يكون الشخص مرقى عقاري معتمد ومقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفي السجل التجاري، لأن حسن اختيار المرقى العقاري يؤدي لحسن تنفيذ نشاطات الترقية العقارية وتحمي المقتنين من التعامل مع منتحلي صفة المرقى العقاري .

لهذا لا يمكن لأي كان تقديم طلب الاعتماد، بل أولى المشرع اهتماماً لوضع شروط محددة حتى يتم الاختيار الحسن للمرقين العقاريين بناء على تحقيق تقوم به لجنة منح الاعتماد، لهذا فإن سحب الاعتماد لا يكون لعدم توافر الشروط اللازمة للحصول عليه وإنما عند استعمال الطالب طرق احتيالية للحصول عليه بتصريحات مزيفة بقصد تضليل لجنة منح الاعتماد، وحتى إذا تحصل عليه بهذه الطرق فإنه متى ثبت سوء

نيتة وغشه أو أن تلك الشروط لم تعد تتوفر فيه بعد منحة الاعتماد [مسكر سهام، المرجع السابق، ص 411](7)،

ثانيا. حالة عدم توقيع المرقى العقاري على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة لفائدة صندوق الضمان والكفالة : وهي أحد أسباب وفق إنتسابه وطرده من الجمعية العامة للصندوق، وهذا يؤدي لسحب الاعتماد منه بصفة نهائية لأنه تعمد عدم تنفيذ التزاماته إتجاه الصندوق وفقد إنتسابه للصندوق ولصفته كمرقي عقاري عملا بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 182/14.

غير أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14 تنص أن عدم دفع الاشتراكات السنوية يستوجب من الصندوق توجيه إذارين يرسلان إلى المرقى العقاري كل خمسة عشر يوما، وفي حالة عدم الرد عليهما فإنه يتم سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة، ليتم منحه فرصة ثانية لمدة ثلاث أشهر يدفع فيها هذه المستحقات ، فإذا لم يلتزم يتم سحب الإعتداده منه بصفة نهائية بعد إنقضاء هذه المدة ، وهذا يخالف ما جاء في حالات سحب الإعتداده، حيث إما يتم سحب الإعتداده بصفة مؤقتة أو نهائية.

ثالثا. حالة عدم إنتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة : ويعتبر إحدى أسباب السحب النهائي للإعتداده، فقد نص المشرع في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14 على منح المرقى العقاري أجل أقصاه 06 أشهر لإنسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، وبعد انقضاء المدة يعرض لسحب إعتداده مؤقتا وتمنح له أجل إضافي لمدة 03 أشهر لتسوية وضعيته، إذا لم يسويها خلال المدة الإضافية يتحول السحب من الصفة المؤقتة إلى الصفة النهائية.

وما يمكن ملاحظته أن المشرع حرص على تسهيل شروط وإجراءات الالتحاق بمهنة المرقى العقاري ومنح الإعتداده ولكنه في المقابل شدد في تنفيذ عقوبة سحب الإعتداده للتخلص من كل مرقى عقاري لا يحترم هذه المهنة.

المطلب الثالث: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها

بالرجوع إلى المادة 14 من المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لشروط ولكيفيات منح الإعتداده لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين، تنشأ لجنة لدى الوزير المكلف بالسكن التي تعد جهة رقابة تسهر على تنفيذ هذه العقوبات.

الفرع الأول: تشكيلة الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة

تتشكل لجنة إعتداده المرقين والمعينة من طرف الوزير المكلف بالسكن والتي يرأسها ممثله من ماييلي:

- 1- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية ،
- 2- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة ،
- 3- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن ،
- 4- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله،
- 5- أو أي شخص يمكنه حكم إختصاص مساعدتها في أشغال[أشارت المادة 15 من نفس المرسوم أن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد يتم بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد](9).

كما نصت المادة 16 من نفس المرسوم على مهام اللجنة، والتي من أهمها أنه يكون لهذه اللجنة الرأي الأول والأخير في قبول طلبات الإعتداده أو رفضها، وبالتالي توقيع الجزاء على المرقين المستحقين له، وذلك بعد التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة [حيث نصت المادة 10 من نفس المرسوم على: " تخضع طلبات إعتداده المرقى العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة ، والتي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران(02) ابتداء من تاريخ مراسلتها "(10)، بالمقابل أعطى

القانون رقم 04/11 بموجب المادة 65 منه الحق للمرقين العقاريين في الطعن في قرارات هذه اللجنة، وذلك أمام وزير السكن والعمران.

وما يمكن ملاحظته على المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 أن المجلس الأعلى للمرقين العقاريين لا يوجد ضمن التشكيلة بالرغم من أن من بين مهامه السهر على الحفاظ على أخلاقيات المهنة، ولكن هذا لا يمنع اللجنة بالاستعانة به لإتخاذ القرار، ويستحسن وجوده ضمنها نظرا للمهام الموكلة إليه.

الفرع الثاني: معاينة المخالفات

لقد بينت المادة 66 من القانون 04/11 المذكور أعلاه الذين لهم صلاحية معاينة المخالفات التي تكون موضوع جزاء إداري وهم كالتالي:

1- ضباط وأعوان الشرطة القضائية .

2- المتصرفون الإداريون التابعون لإدارة السكن والعمران.

3- المهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران.

وتستلزم معاينة المخالفة ، تحرير محضر من طرف العون المؤهل قانونا يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها [المادة 67 من القانون 04/11، المرجع السابق] (11)، كما يوقع المحضر من طرف العون ومن طرف المرقى العقاري مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في المحضر ويعتد به كما هو، إلا إذا تم إثبات عكس ما تضمنه المحضر [المادة 68 الفقرة الأولى والثانية من القانون 04/11، المرجع السابق] (12)، ثم يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 07 أيام ، ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة [المادة 68 الفقرة الثالثة من القانون 04/11 ، المرجع السابق] (13)، والمخالفات المعاينة إذا كانت تشكل فعلا معاقب عليها جنائيا فإنها تكون موضوع متابعة جنائية ، أما إذا كانت مخالفة مستوجبة للجزاء الإداري فإنها تكون موضوع جزاء إداري [سعداوي محمد الصغير، المرجع السابق، ص220] (14).

يحق للمرقى العقاري الذي سحب منه الإعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران عملا بنص المادة 65 من القانون رقم 04/11 ، أي أنه يوجه لنفس الجهة التي أصدرت القرار لهذا قد لا تتراجع عن قرارها وتعتبره مشروعا ولهذا يحق للمرقى العقاري اللجوء إلى مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم مشروعيته وإثبات عدم ارتكاب المخالفة المعاقب عليها، حيث أن قرار سحب الإعتماد صادر من وزير السكن وعلى إعتبار أنه سلطة إدارية مركزية، فإن مجلس الدولة المختص ابتدائيا ونهائيا في موضوع النزاع عملا بنص المادة 901 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [تنص المادة 901 الفقرة الأولى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008 على ماييلي: « يختص مجلس الدولة لدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية »] (15).

وتجدر الإشارة أنه هناك جزاءات إدارية تقع على المرقى العقاري بالإضافة إلى عقوبة سحب الاعتماد المقررة في القانون رقم 04/11 وهذا يرجعنا إلى المادتين 12 و13 من القانون رقم 05/04 المعدلتين للمادتين 76 مكرر 4 و76 مكرر 5 واللذان تقران عقوبة الهدم في حالة البناء بدون رخصة أو غير مطابقة لها، وهي عقوبة إدارية تترتب على مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية بصفته صاحب المشروع [دريم عايدة ، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية ، الملكية والقانون، بدون طبعة أو سنة، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 285] (16).

كما تنص المادة 05 من القانون رقم 18/15 التي تتم أحكام المادة 261 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة على رفع الحقوق المستحقة بصدد تحصيل الرسم العقاري إلى أربع أضعاف في حالة عدم

احترام آجال رخصة البناء أو رخصة التجزئة، وإذا لم تنشأ على الوعاء العقاري البناءات خلال ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على الرخصة [مسكر سهام، المرجع السابق، ص 425][17].

غير أن هناك بعض المخالفات لم يقتصر فيها المشرع على عقوبات إدارية فقط حتى ولو تفقده صفته كمركبي عقاري، بل حرص على فرض عقوبات جزائية حددها في القرع الثالث من الفصل السادس من القانون رقم 04/11 بدون الإخلال بالعقوبات المحددة بموجب نصوص خاصة أو في قانون العقوبات سيأتي التفصيل فيها في المبحث الموالي.

المبحث الثاني : العقوبات الجزائية

لقد إستحدث المشرع من خلال القانون رقم 04/11 عقوبات جزائية في حق المرقين العقاريين المخالفين للتنظيم المنصوص عليه في هذا القانون، لم يشملها لا المرسوم التشريعي رقم 03/93 ولا القانون رقم 07/86، كل هذا يهدف إلى حماية المقتني من التجاوزات التي يرتكبها المرقى العقاري، والتي وصلت إلى درجة خسارة أموال العديد من المواطنين وقعوا ضحية نصب وإحتيال، وإن خضعوا للجزاءات المقررة في قانون العقوبات طبقا لكل من المرسوم التشريعي رقم 03/93 والقانون الذي سبقه 07/86 إلا أنها غير كافية مقارنة بالأضرار التي تلحق بالمقتنين .

لذا جاء القانون رقم 04/11 بعقوبات جزائية خاصة بمجال الترقية العقارية على كل مرقى عقاري يخالف الأحكام الواردة في هذا القانون، خاصة الضمانات التي قررت لحماية مقتني العقار في إطار الترقية العقارية [طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، في القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة 2010/2011، ص 147][18].

وقد تولت بيان هذه الجرائم المواد من 69 إلى 78 من القانون رقم 04/11 وعقوبات أخرى أحال فيها إلى قانون العقوبات مثل النصب والإحتيال وإنتحال الصفة، والبعض منها منظمة بموجب قوانين خاصة مثل العقوبات المقررة في حالة مخالفة قواعد البناء، وقانون المنظم للتأمين وتنوعت هذه الجزاءات بتنوع إلزامات المرقى العقاري المهنية والتعاقدية.

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

يترتب على إكتساب المرقى العقاري لهذه الصفة وصفة التاجر لإلتزامات مهنية يترتب مخالفتها عقوبات جزائية قررها المشرع لإلزامه بالحفاظ على قواعد المهنة وحماية الأشخاص الذين يتعاملون معه، التي سيتم تفصيلها في فرعين على التوالي: العقوبات المقررة لمخالفات إلتزاماته التجارية ثم العقوبات المقررة لمخالفاته للقواعد المهنية المنظمة لنشاطات الترقية العقارية.

الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفاته إلتزاماته التجارية

بعد حصول المرقى العقاري الخاص على اعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن، يتعين عليه التسجيل في السجل التجاري تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/2/20 [المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 2012/02/26][19]. بقولها: « تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على إعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين » وإن كان هذا الإجراء له أثر لإكتساب صفة التاجر التي يكتسبها المرقى العقاري قبل ممارسته لنشاطات الترقية العقارية [مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2006/2005، ص 31][20]. وما ترتبه من ضرورة القيام بالإلتزامات التجارية و ما لها من آثار أو عقوبات مقررة على مخالفيها ومن تأثير على سمعته التجارية ومركزه المالي، وباقي الإلتزامات المهنية والتعاقدية التي قد تمس بحقوق المعاملين.

أولاً. جزاء إخلاله بالتزام المرقى العقاري للقيد في السجل التجاري والإشهار القانوني:

يلتزم كل مرقى عقاري بالقيد في السجل التجاري والإشهار القانوني وكل تعديل في نشاطه التجاري أو توقف عن ممارسته أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه، ومنحه الاعتماد كمرقى عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري أو نشاطه التجاري لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، وعليه من يخالف هذا الالتزام يتعرض لغرامة مالية قدرها 10.000 دج إلى 500.000 دج، ويتم إعداره في أجل ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، وإلا يتم غلق محله التجاري أو حل شركته التجارية بقرار ولأني علا بنص المادة 37 من القانون رقم 06/13 [المادة 10 من القانون رقم 06/13 المؤرخ في 2013/07/23 المعدل للمادة 37 من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية العدد 39 المؤرخة في 2013/07/31، ص 35][21].

ثانياً. جزاء عدم إيداع غرامة الصلح:

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

ثالثاً: جزاء عدم تصريحه بنشاطه وبالموظفين لديه:

يلتزم المرقى العقاري الذي تحصل على الإعتماد، التصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير فيه حسب مايلي: 5000 دج تضاف إليه نسبة 20% من كل شهر تأخير طبقاً للمادة 07 من القانون رقم 17/04 المؤرخ في 2004/11/10 المعدل والمتمم للقانون رقم 14/83 المتضمن التزامات المطابقة في حالة التأمينات الاجتماعية.

بالإضافة إلى إلزامه بالتصريح بالموظفين خلال 10 أيام تحت طائلة عقوبات مالية في حالة المخالفة قدرها 1000 دج عن كل عامل لم يتم إنتسابه، ويضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر من التأخير (المادتين 10، 13 من القانون 17/04).

كما تنص المادة 59 من الأمر رقم 01/15 [الأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 2015/07/23] (22). على معاقبة كل مستخدم لم يقدّم بالعمل على إنتساب العمال الذين يوظفهم إلى الضمان الاجتماعي في الأجل المحددة قانوناً بغرامة تتراوح بين 100.000 دج إلى 200.000 دج عن كل عامل غير منتسب وبمعقوبة الحبس من شهرين إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود يعاقب المستخدم بغرامة تتراوح بين 200.000 دج و500.000 دج عن كل عامل غير منتسب وبمعقوبة حبس من شهرين إلى أربعة وعشرون شهراً.

الفرع الثاني: العقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنظمة طبقاً للقانون رقم 04/11

تناولت المواد من 69 إلى 78 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية هذه العقوبات، ومن خلال دراسة هذه النصوص يتم ترتيب هذه الجرائم على النحو الآتي:

أولاً. جريمة ممارسة مهنة المهني العقاري دون الحصول على الإعتماد: نصت المادة 77 من القانون رقم 04/11 على هذه الجريمة، وخصتها بالعقوبة المنصوص عليها في المادة 234 من قانون العقوبات الجزائري وبالعودة إلى محتواها نجد أن المشرع العقابي أوردها تحت عنوان "إنتحال الوظائف والألقاب، أو الأسماء أو إساءة إستعمالها"، وتدخل الجريمة هنا تحت وصف إستعمال صفة لم تستوف الشروط المفروضة لحملها، أما عن العقوبة المقررة بنص المادة 243 من قانون العقوبات المعدل والمتمم، فهي الحبس من ثلاثة أشهر إلى

سنتين، وبغرامة من 20.000 إلى 100.00 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين [تنص المادة 243 من الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 1966/07/11، المعدل والمتمم بالقانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 الجريدة الرسمية العدد 84 بقولها: « من إستعمل لقبا متصلا بمهنة منظمة قانونا أو شهادة رسمية أو صفة حددت الشروط المفروضة لحملها، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة 20.000 إلى 100.00 دينار أو بإحدى العقوبتين »](23).

وعندما تؤدي الممارسة دون اعتماد إلى النصب تسري أحكام المكادة 372 من قانون العقوبات المعدل والمتمم، والتي تقرر في حق المخالف عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج [تنص المادة 372 الفقرة الأولى من قانون العقوبات المعدل والمتمم: « كل من توصل إلى إستلام أو تلقى أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من إلتزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالإحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما بإستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء، أو في وقوع حاث أو أي واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها... »](24). ذلك بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في نص المادة 14 من قانون العقوبات أو من بعضها وبالمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر عملا بنص المادة 372 الفقرة الثالثة من قانون العقوبات.

ثانيا. الإدلاء بالمعلومات الكاذبة: طبقا للمادة 75 من القانون رقم 04/11 يعاقب المرقى العقاري في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في العقود والصفقات والوثائق من شهر حبس إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، ويعاقب بالسجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا إستعمل ورقة يعلم أنها مزورة عملا بنص المادة 218 من قانون العقوبات. ثالثا. جريمة عدم الإعلام: في حالة الإخلال بواجب الإعلام لاسيما البيانات المحددة في المادة 30 في القانون رقم 04/11 والمتعلق بالبيانات والمعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري، مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم البناء، يعاقب طبقا للمادة 76 من القانون رقم 04/11 الرقي العقاري بغرامة من 200.000 دج (مائتي ألف دينار) إلى 2.000.000 دج (مليون دينار).

رابعا: مخالفة قواعد البناء والتعمير: يعاقب المرقى العقاري في حالة عدم إحترام عقود التعمير، أو تنفيذها ومخالفة قواعد البناء والتعمير طبقا لأحكام المواد 76، 77، 78 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم [القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990] (25). بعقوبات إدارية وجزائية تتمثل العقوبة الإدارية في الهدم، وفي حالة ثبوت المخالفة فإنه ترفع دعوى إستعجالية لوقف الأشغال كما ترفع دعوى موازية في الموضوع طبقا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 05/04 [القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 2004/08/15] (26) والتي تدرج ضمن أحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90 المشار إليه أعلاه إذ تنص: « في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي ».

أما عندما يتم إنجاز بناء دون رخصة، فإنه يمكن للقاضي المختص أن يأمر بإعادة المطابقة ما تم إنجازه لرخصة البناء أو الهدم أي إعادة المواقع إلى ما كانت عليه طبقا لنص المادة 78 من القانون 29/90.

وعليه إذا ثبت أن المرقى العقاري لم يحترم القوانين المعمول بها في مجال البناء وترتب عن ذلك إنجاز بناية مخالفة لمعايير التهيئة والتعمير جاز الحكم بتدبير وقائي يتمثل في: إما بتصحيحها إذا كان بالإمكان ذلك أو إزالتها وهدمها كلياً، وبذلك تزول كل الآثار المترتبة عن الجريمة [عراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري، المقاتل)، رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، معهد الحقوق بين عكنون، الجزائر 2001/2000، ص 129-130] (27) أما عن العقوبات الجزائية فإنه طبقاً للمادة 77 من القانون 29/90 فإن كل من يقوم بتنفيذ الأشغال دون الحصول على الرخص المطلوبة يعاقب بغرامة مالية من 3000 دج إلى 300.000 دج وفي حالة العود يحكم عليه بالحبس من شهر إلى ستة أشهر.

وبالرجوع للقانون رقم 15/08 [القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008] (28) في إطار التدابير المقررة في تسوية البناءات غير المطابقة فإنها حددت عقوبات مؤقتة لمخالفة قواعد التعمير والبناء، حيث يعاقب في حالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، وكل من يشيد بناء داخل تجزئة لم يتحصل لها على هذه الرخصة يعاقب فقط بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج وتضاعف العقوبات في حالة العود عملاً بنصي المادتين 74 و75 من القانون رقم 15/08.

كما يمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة البناء أو عدم إحترام الأجل المحددة في الرخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، إذ يعاقب المخالف بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة وفي حالة العود تشدد العقوبة إلى الحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة طبقاً للمادتين 78 و79 من القانون رقم 15/08 المذكورة أعلاه [سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 433] (29).

وعند نهاية الإنجاز يقع على المرقى أن يصرح بتمامه ويطلب شهادة المطابقة وكل من يستغل البناية قبل ذلك يعاقب بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج ويمكن للجهة القضائية المختصة أن تأمر بإخلاء المكان فوراً [المادة 82 الفقرة الثالثة من القانون رقم 15/08، المرجع السابق] (30)، وعند عدم تقديم طلب شهادة المطابقة يحكم القاضي بغرامة من 10.000 دج إلى 50.000 دج استناداً لنص المادة 92 من القانون رقم 15/08.

الفرع الثالث : العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري لإتزاماته التعاقدية

لقد رتب المشرع على المرقى العقاري في حالة مخالفة لإتزاماته التعاقدية عقوبات جزائية وهذا بغرض إستقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة وهي تتنوع بتنوع التزاماته التعاقدية كالتالي:

أولاً. العقوبات المقررة لمخالفة كفاءات البيع المنصوص عليها بالمواد 27 و28 و29 من القانون 04/11 : يجب أن يتم كل عرض بيع لأمالك عقارية إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، طبقاً لنموذج كل عقد وفقاً لما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 [المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة الأخير وأجالها وكفاءات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 2013/12/25] (31).

وفي حالة المخالفة يعاقب مرتكبها العقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية 200.000 دج إلى 2.000.000 دج (مليون دينار) عملاً بنص المادة 70 من القانون رقم 04/11.

ثانيا. عقوبات عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين: ألزم المشرع المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة، وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، ويجب أن يوضح فيه على وجه الخصوص الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب في عقد بيع عقار ما [المادة 61 من القانون 04/11 قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وفقا للنموذج المحدد بها في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04، المحدد لنموذج نظام الملكية المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2014/03/16] (32) تحت طائلة تطبيق الغرامة المالية التي تتراوح ما بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج [طبقا للمادة 72 من القانون 04/11] (33).

ثالثا: العقوبات المقررة في حالة مخالفة أحكام تحويل الملكية: يتعين على المرقى العقاري في عقد حفظ الحق خلال ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو جزء منها، إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام الموثق، مقابل دفع المبلغ الكلي من سعر البيع، من طرف صاحب حفظ الحق [المادة 33 من القانون 04/11] (34).

إن مخالفة هذه الأحكام المتعلقة بأجل تحويل الملكية يتعرض المرقى لعقوبة جزائية محددة في نص المادة 73 من القانون 04/11 إذ يتعرض لعقوبة الغرامة المالية من 200.000 دج إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

رابعاً. العقوبات المقررة في حالة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو إكتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد: حفاظا على توازن العلاقة العقدية، منع المشرع المرقى العقاري الخاص من المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول أي سندات تجارية، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل إستحقاق الدين [المادة 42 مكن القانون رقم 04/11 السابق الذكر] (35).

لقد عمل المشرع على تكريس قاعدة الرسمية في المعاملات العقارية بما فيها من ضمان للمستفيدين لما يدفعون مبالغ مالية، سواء في إطار عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وتجسيدا لذلك رتب على مخالفة هذه القاعدة عقوبة جزائية نصت عليها المادة 71 من القانون رقم 04/11 وذلك بالحبس من شهرين إلى سنتين والغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

خامسا. العقوبة المقررة في حالة عدم إكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: ألزمت المادة 55 من القانون رقم 04/11 إنتساب جميع المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، إلى الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، ونظرا لأهمية الإنتساب إلى هذا الصندوق، طالما أنه يحقق ضمان للمستفيدين من تقنيات الترقية العقارية من جهة، كما يحقق ضمان إنجاز المشاريع العقارية، وقد حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية حددها في نص المادة 74 من نفس القانون والتي تعاقب المرقى المخالف (غير المكتتب) بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

الخاتمة:

في نهاية هذه الدراسة نخلص إلى القول أن المشرع الجزائري أولى إهتماما بالترقية العقارية وذلك من خلال محاولاته المتكررة لتنظيمها وفقا لنصوص قانونية وتنظيمية أكثر ملاءمة لها، خاصة في ظل التحولات السياسية والإقتصادية للبلاد ومايستتبعها من إصلاحات في المجال العقاري.

مهما كان نوع العقد المبرم فإن المرقى العقاري ملزم بتنفيذ إلتزاماته التعاقدية والمهنية، وفي حالة ثبوت المخالفة لهذه الإلتزامات التعاقدية والمهنية، وفي حالة ثبوت المخالفة لهذه الإلتزامات من قبل لجنة الإعتماد، يتعرض إلى عقوبات إدارية تتمثل في السحب المؤقت أو النهائي أو التلقائي بحسب جسامة هذه

المخالفة، تضاف لعقوبة الهدم في حالة ثبوت عدم المطابقة ورفع الرسم العقاري في حالة عدم إحترام آجال رخصة البناء أو رخصة التجزئة.

ولم يكتف المشرع بهذه العقوبات بالرغم من شدتها بل قرر عقوبات جزائية لبعض الإلتزامات في كلا العقدين إعتبرها هامة وأمرة طبقا لأحكام المواد 69 إلى 78 من القانون رقم 04/11 تتراوح بين الغرامة والحبس.

ومهما كان التشدد في فرض الإلتزامات على المرقى العقاري والعقوبات المقررة في حالة المخالفة، فإن هذا لا يعيق ممارسة هذا النشاط بكل نزاهة، ولا يجعل المرقى العقاري يتهرب من إبرام هذا النوع من البيع، فهذه الآليات وضعها المشرع لإعادة الثقة في التعامل مع المرقى العقاري ورد الإعتبار للمهنة.

لقد أحسن المشرع عند إعادة تنظيم قواعد مهنة المرقى العقاري وأخلاقياته وإن تأخر في ذلك وقد تعتمد في تسهيل شروط الإلتحاق بالمهنة والتشدد في حالة مخالفة قواعدها والإخلال بالإلتزامات المهنية والتعاقدية، وهذا بهدف دعم الثقة في التعامل مع المرقى العقاري بما يوفر الضمان للمقتني.

كما لاحظنا الكثير من الجوانب القانونية الإيجابية التي حرص المشرع على توفيرها، غير أنه لا تزال هناك بعض الجوانب القانونية التي تحتاج إلى توضيح وتعديل وإزالة التناقضات الموجودة والتسريع في إصدار باقي النصوص التنظيمية لذا نقترح الحلول القانونية التالية :

- 1- عدم إدخال وفاة المرقى العقاري أو عجزه الجسماني أو العقلي ضمن عقوبات السحب التلقائي لإنعدام الخطأ في جانب المرقى العقاري، وإصدار قرار بإنهاء نشاطه.
- 2- تعميم العقوبات المقررة بصفة مؤقتة في القانون 15/08 على مخالفات التعمير لتكون بصفة دائمة والإحالة إليها، والإحالة أيضا إلى نص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات المعدل والمتمم المتعلقة بمعاقبة المرقى العقاري لعدم أخذ إحتياطياته اللازمة لتلاقي الحوادث ، وكذا للعقوبات المقررة في حالة مخالفته للإلتزاماته التجارية.
- 3- تعديل نص المادة 74 من القانون رقم 04/11 التي إكتفت بالإحالة إلى نص المادة 55 من نفس القانون التي تقضي بالإلزامية الإنتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وكان من المفروض أن تحيلنا إلى نص المادة 54 من نفس القانون التي تنص على إلزامية إكتتاب الضمان على مشاريع البيع على التضاميم لضمان إتمام الإنجاز أو إسترداد الأقساط.
- 4- تقرير عقوبات تأديبية أخف من العقوبات الإدارية مثل الحرمان من بعض الإمتيازات الممنوحة، زيادة في قسط الإشتراكات وفي مبلغ الضمان المدفوع لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، لأن أقل عقوبة إدارية هي السحب المؤقت وبالتالي يتوقف نشاط المرقى العقاري خلال هذه المدة وقد يؤدي إلى توقفه عن دفع ديونه وبالتالي شهر إفلاسه.

الهوامش:

- 1- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص 225.
- 2- علي فيلالي، مقدمة في القانون، دار موفم للنشر، الجزائر 2005، ص 17.
- 3- سعداوي محمد الصغير، المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مقال من كتاب المؤتمر الوطني للترقية العقارية ليومي 27، 28 فيفري من سنة 2012، بجامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 217.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.
- 5- مسكر سهام، التزمات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم، لسنة 2015/2016، ص 410.

- 6- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، دار هومة للنشر، الطبعة الرابعة عشر، الجزائر، 2012، ص 434.
- 7- مسكر سهام، المرجع السابق، ص 411
- 8- لمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 1997/11/05.
- 9- أشارت المادة 15 من نفس المرسوم أن تعيين أعضاء لجنة الإعتماد يتم بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على إقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد.
- 10- حيث نصت المادة 10 من نفس المرسوم على: "تخضع طلبات إعتماد المرقى العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، والتي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران(02) إبتداء من تاريخ مراسلتها".
- 11- المادة 67 من القانون 04/11، المرجع السابق .
- 12- المادة 68 الفقرة الأولى والثانية من القانون 04/11، المرجع السابق .
- 13- المادة 68 الفقرة الثالثة من القانون 04/11، المرجع السابق .
- 14- سعداوي محمد الصغير، المرجع السابق، ص220 .
- 15- تنص المادة 901 الفقرة الأولى القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008 على مايلي: « يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى إلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية».
- 16- دريم عابدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية ، الملكية والقانون، بدون طبعة أو سنة، عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 285.
- 17- مسكر سهام، المرجع السابق، ص 425 .
- 18- طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، في القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة 2010/2011، ص 147 .
- 19- تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 2012/02/26 .
- 20- مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2006/2005، ص 31 .
- 21- المادة 10 من القانون رقم 06/13 المؤرخ في 2013/07/23 المعدلة للمادة 37 من القانون رقم 08/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية العدد 39 المؤرخة في 2013/07/31، ص 35 .
- 22- الأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية عدد 40 المؤرخة في 2015/07/23 .
- 23- تنص المادة 243 من الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/07/08 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 1996/07/11، المعدل والمتمم بالقانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 الجريدة الرسمية العدد 84 بقولها: « من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت الشروط المفروضة لحملها، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة 20.000 إلى 100.00 دينار أو بإحدى العقوبات» .
- 24- تنص المادة 372 الفقرة الأولى من قانون العقوبات المعدل والمتمم: « كل من توصل إلى استلام أو تلقى أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالفات أو إبراء من إلتزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالإحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو إعتماد مالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء، أو في وقوع حاث أو أي واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها...».
- 25- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990 .
- 26- القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 2004/08/15]

- 27-** عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري، المقال)، رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، معهد الحقوق بن عكنون، الجزائر 2001/2000، ص 129.
- 28-** القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.
- 29-** سهام مسكر، التزاما المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، المرجع السابق، ص 433.
- 30-** المادة 82 الفقرة الثالثة من القانون رقم 15/08، المرجع السابق.
- 31-** المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 2013/12/25.
- 32-** المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04، المحدد لنموذج نظام الملكية المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2014/03/16.
- 33-** طبقا للمادة 72 من القانون 04/11.
- 34-** المادة 33 من القانون 04/11.
- 35-** المادة 42 مكن القانون رقم 04/11 السابق الذكر.

المراجع:

المؤلفات

- 1- علي فيلالي، مقدمة في القانون، دار موفم لنشر، الجزائر 2005.
- 2- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.
- 3- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجزء الأول، دار هومة للنشر، الطبعة الرابعة عشر، الجزائر 2012.

الرسائل والأطروحات.

- 1- طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة 2010/2011.
- 2- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، لسنة 2015/2016.
- 3- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، تخصص القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، الجزائر 2001/2000.

المقالات:

- 1- سعداوي محمد الصغير، المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، من المؤتمر الوطني للترقية العقارية ليومي 28/27 فيفري 2012، بجامعة قاصدي مرباح ورقلة.
- 2- دريم عابدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال بالمجلة الجزائرية، الملكية والقانون، بدون طبعة أو سنة عدد خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

النصوص القانونية

- 1- الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08/07/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20، الجريدة الرسمية العدد 84.
- 2- الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية العدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 73 المؤرخة في 1997/11/05.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا الحدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 2013/12/25.

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المطبق في مجال الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2014/03/16.
- 7- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/ 12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990.
- 8- القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51 المؤرخة في 2004/08/15.
- 9- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.
- 10- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/06/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03.
- 11- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.
- 12- القانون رقم 06/13 المؤرخة في 2013/03/14 المتضمن شروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية العدد 39، المؤرخة في 2013/07/31.