

المسؤولية المهنية في نشاط الترقية العقارية Professional responsibility in the real estate promotion activity

بوداود نشيدة*

كلية الحقوق ، بن يوسف بن خده جامعة الجزائر 1

Nachida.boudaoud74@gmail.com

تاريخ القبول: 2021/06/27

تاريخ المراجعة: 2021/06/22

تاريخ الإيداع: 2021/05/04

ملخص:

في مجال الترقية العقارية ، يقع على المرقى العقاري التزامات مهنية تدخل في إطار أخلاقيات المهنة نظمها قانون رقم 04-11 الصادر في 17/02/2011، وقد ترتب عليها مسؤولية مهنية ، إذ يتحمل المرقى العقاري مسؤوليته المهنية في حالة إخلال بواجباته المهنية المنصوص عليها قانونا باعتبارها مهنة منظمة ، لدى وجب التطرق إلى هذا النوع من المسؤولية بهدف معرفة فعالية النظام التأديبي وفق القواعد التنظيمية لمهنة المرقى العقاري من خلال العقوبات التأديبية المفروضة قانونا وكذا تمييزها عن بقية المسؤوليات المترتبة عليه والمقررة قانونا من خلال تبيان مدى تداخلها وإستقلاليتها عن المسؤولية العقدية والجزائية في نفس الوقت.

الكلمات المفتاحية: المرقى العقاري؛ المسؤولية المهنية؛ العقوبات التأديبية.

Abstract:

In the field of real estate promotion, the real estate promoter has professional obligations that fall within the framework of professional ethics regulated by Law No. 04-11 of 02/17/2011, and they have entailed a professional responsibility, as the real estate promoter bears his professional responsibility in the event of a breach of his professional duties stipulated by law As a regulated profession. Therefore, it is necessary to address this type of responsibility in order to know the effectiveness of the disciplinary system in accordance with the organizational rules of the profession of real estate promoter through the disciplinary penalties imposed by law, as well as distinguishing it from the rest of its responsibilities and legally established by showing the extent of its overlap and its independence from contractual and penal liability at the same time.

Key words: Real estate promoter; professional responsibility; disciplinary penalties.

* المؤلف المُرانييل.

-مقدمة-

إن كل مهنة تحمل في طياتها قواعد خاصة تنظمها عن طريق النهي عن بعض السلوكات أو الأمر باتباع سلوك معين، وعلى أساس تلك القواعد ينشأ نظام تاديبى يستمد فعاليته وقوته بحسب الشكل التنظيمي للمهنة، فكلما كانت المهنة منظمة أكثر، كلما كانت قواعد تنظيمها مضبوطة بأكثر دقة من خلال تبين واجبات وحقوق كل طرف.

ويعد نشاط الترقية العقارية مهنة منظمة، عرفت صدور عدة قوانين تنظمها أولها قانون رقم 06-86 الصادر في 1986/03/04⁽¹⁾ المتعلق بالترقية العقارية ثم تلاه المرسوم التشريعي 03-93 الصادر في 1993/03/01⁽²⁾ المتعلق بالنشاط العقاري إلى أن صدر آخر قانون رقم 04-11 في 2011/02/17⁽³⁾ المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية والذي ضببط نشاط المرقى العقاري لرفع كل لبس أو تلاعب في مهامه والواجبات التي تقع عليه، كل ذلك لإستقرار المعاملات العقارية سواء تعلق الأمر بحقوق المقتنين أو المتعاملين مع المرقى العقاري من مقاول أو مهندس أو مكاتب دراسات وحتى حق الدولة والمجتمع.

فقد نظم المشرع الجزائري من خلال قانون 04-11 مهنة المرقى العقاري بتحديد كل القائمين بأعمال الترقية العقارية إلى جانب المستخدمين في نشاطها من خلال تحديد الشروط الخاصة والعامة الواجب التمتع بها لإكتساب صفة المرقى العقاري والحصول على الإعتماد.

فقد وضع المشرع الجزائري قانون خاص ينظم مهنة المرقى العقاري أين حدد واجباته وحقوقه التي تلعب دور كبير في تحديد المسؤولية المهنية له، إذ أن هاته الحقوق والواجبات هي أساس تنظيم مهنة المرقى العقاري وكذلك أساس المساءلة المهنية بصفة خاصة، كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الصادر في 2012/02/20⁽⁴⁾ المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

ومن هنا يتجلى هدف المسؤولية المهنية المفروضة على المرقى العقاري في المحافظة على حقوق المتعاملين بالإضافة إلى تحصين المهنة حتى يؤدي المرقى العقاري دوره بصفة فعالة، فمن جهة هي تشكل حماية للمرقين العقاريين ومن جهة أخرى حماية لمختلف المتعاملين معه وتكريسا أيضا للتطبيق الصحيح للقانون.

فالإشكالية المطروحة هي كالتالي: هل أن وجود قانون ينظم نشاط الترقية العقارية كاف لتنظيم مهنة المرقى العقاري أم أخضعه المشرع لنظام تاديبى خاص لتحميله المسؤولية المهنية عن كل خطأ يرتكبه أثناء تادية مهامه

؟

(1) - قانون رقم 06-86 الصادر في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10 مؤرخة في 1986/03/05.

(2) - المرسوم التشريعي رقم 03-93 الصادر في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر 14 مؤرخة في 1993/03/03.

(3) - قانون 04-11 مؤرخ في 7 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14 مؤرخة في 2011/03/11.

(4) - تم تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013، ج ر رقم 13 مؤرخة في 2013-03-06.

للإجابة على هاته الإشكالية ، فإننا إعتدنا على المنهج الوصفي التحليلي لبعض النصوص القانونية الصادرة في مجال الترقية العقارية وذلك بتقسيم خطة البحث إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى أساس قيام المسؤولية المهنية للمرقي العقاري من خلال تحديد الأفعال المنشئة للمسؤولية المهنية مع تبيان طرق إثبات تلك المخالفات المهنية والجزاء المترتب عليها، ولما كان للمسؤولية المهنية تداخل مع المسؤولية المدنية والجزائية للمرقي العقاري وجب التطرق إلى تبيان أهم عناصر التداخل والتفرقة بينهما في المبحث الثاني والخاتمة أوجزنا فيها النتائج المتوصل إليها من هاته الدراسة .

المبحث الأول- أساس المسؤولية المهنية للمرقي العقاري

إن المسؤولية المهنية متعددة الطبيعة القانونية وذلك بتعدد أسبابها ، فقد تكون إما تأديبية عند مخالفة لقواعد المهنة وقد تكون عقدية عند الإخلال بالإلتزام العقدي ، كما قد تكون جزائية قائمة على إرتكاب فعل معاقب عليه قانونا ، كما أن قواعد المسؤولية المهنية تختلف عن القواعد العامة التي عالجت المسؤولية المدنية من ضرورة وجود خطأ ، ضرر وعلاقة سببية بينهم حتى توجب التعويض ، إذ أن للمهنة أهمية كبيرة في تحديد معيار الخطأ الذي تقوم عليه المسؤولية المهنية ، وبالتالي فقد يكون الخطأ مصدر للمسؤولية المهنية ، كما يمكن أن يجد أساسه ومصدره الحقيقي في أعراف المهنة وأخلاقياتها .

لذلك وجب تحديد الفعل المنشئ للمسؤولية المهنية مع تحديد طرق إثباته والجزاء المترتب على إرتكاب مثل تلك الأخطاء التي تصنف أخطاء مهنية .

المطلب الأول: الفعل المنشئ للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري

لقد نظم المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري⁽¹⁾ وضبط المسؤوليات المهنية له من خلال قانون 04-11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، كما حدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 1 85-2 المؤرخ 2012/02/20⁽²⁾ المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري والتي يترتب الخروج عنها إمكانية متابعتها مهنيا وحتى قضائيا.

فإذا رجعنا إلى أحكام تلك القوانين، فإن المسؤولية المهنية يمكن أن تنشأ عن الإخلال بقواعد القانون وكذا قواعد الأخلاق التي تعتبر مجموعة القواعد التي تحكم السلوك التي يجب على المرقي العقاري الإلتزام به في ممارسة مهنته لذلك نتطرق إلى الأخطاء التي يرتكبها المرقي العقاري أثناء تأدية مهامه والمخالفة للقوانين والأنظمة أولا وكذا الأفعال التي يرتكبها والتي تعد منافية لأخلاقيات المهنة والتي يسأل عنها مهنيا في نقطة ثانية.

(1) - عرفت المادة 3 من قانون 04-11 المرقي العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد ، وذلك قصد بيعها أو تأجيرها .

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر رقم 11 مؤرخة في 2012-02-26 .

الفرع الأول: مخالفة القوانين والأنظمة المتعلقة بنشاط الترقية العقارية

مهما بلغت كفاءة المرقى العقاري ومهارته في أداء مهامه، فإنه قد يصادف في حياته المهنية حالات قد تؤدي به إلى ارتكاب أفعال سواء بمناسبة قيامه بنشاط الترقية العقارية أو في إطار إنجاز المشروع العقاري، من شأن تلك الأفعال الإضرار بمصالح الغير منهم المقتنين، لذلك وجب على المرقى العقاري أن يتحلى ببعض الإلتزامات والواجبات وأن يتجنب كل ما هو

مانع، حتى لا يقع في المخالفات الواردة في القوانين والأنظمة المنظمة لنشاط الترقية العقارية بما فيها قانون 04-11 وكذا المرسوم التنفيذي 85-12 المؤرخ في 2012/02/20 مع واجب الإحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري⁽¹⁾.

أولاً: الإلتزام بالواجبات

حددت القوانين المذكورة أعلاه عدة إلتزامات أساسية التي تقع على المرقى العقاري والواجب عليه إلتزامها سواء بمناسبة قيامه بنشاطه الترقوي أو في إطار إنجاز المشروع العقاري.

ففي حالة قيامه بنشاطه، يفرض القانون أن يتمتع المرقى العقاري بكافة حقوقه المدنية حتى يلبس الإعتدال سواء تعلق بكفائته المهنية المرتبطة بنشاطه⁽²⁾ من ضرورة حوزته على شهادة عليا في مجال الهندسة والبناء أو أي مجال تقني يسمح بممارسة ذلك النشاط، كما يجب أن يتمتع بقدرات مالية كافية لإنجاز المشروع العقاري⁽³⁾.

ويتعين على المرقى العقاري أن تتوافر لديه محلات كافية وملائمة لإستقبال الزبائن إلى جانب توفره على قدر كاف من الموظفين المؤهلين، كما ألزم المشرع إستعمال وسائل وتكنولوجيات الإعلام والإتصال في علاقاته مع شركائه. أما في إطار إنجاز المشروع العقاري، فيقع على المرقى العقاري عدة إلتزامات تضمنتها القوانين والأنظمة، فيقع عليه على وجه الخصوص الوفاء بإلتزاماته في كل الحالات، كإلتزامه بإبرام العقود وكذا السهر على صحة البيانات الواردة فيها، كما يلتزم بإتخاذ جميع الإحتياطات اللازمة لحسن تنفيذ العقد لأجل عدم إلحاق ضرر للمكاتب أو المقتنين المستقبليين نظراً لأن الإلتزام هو إلتزام بتحقيق نتيجة، فله أن يبذل العناية اللازمة لتحقيقها.

وقد ألزم المشرع المرقى العقاري بالتسجيل في السجل التجاري الذي يعد سنداً رسمياً يؤهل لممارسة النشاط التجاري وبمجرد حصوله على ذلك السجل يتعين عليه مسك الدفاتر التجارية اليومية ودفتر الجرد الموجبة قانوناً إلى جانب إلتزامه بدفع الضرائب المستحقة أمام المصالح المعنية، وكذا التسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين الذي يعد بموجبه ترخيصاً لمزاولة مهنة المرقى العقاري بعد حصوله على الإعتدال⁽⁴⁾.

(1) - راجع في ذلك المادة 05 من المرسوم التنفيذي 85-12 المحدد للإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري والمادة 19 من قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

(2) - شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق، عقد البيع على التصاميم، دار الخلدونية، سنة 2019، ص 55

(3) - المادة 01 من القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية ووزير السكن المؤرخ في 2012/12/06 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر عدد 2 مؤرخة في 2013-01-13.

(4) - المادة 4 وما يليها من قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

كما يجب على المرقى العقاري السهر على تنفيذ المشروع في ظل إحترام الأنظمة التقنية والفنية من خلال التنسيق في جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث لأجل تنفيذ أشغال الإنجاز وكذا تلبية كل الإجراءات المتعلقة بالمراقبة وقد إشتراط المشرع أن يقوم المرقى العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشروعه أن يحترم القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، من خلال وضع مخططات التهيئة والتعمير لتحقيق المصلحة العامة عن طريق ضبط عمليات البناء والتعمير

عبر عدة أدوات أهمها رخصة البناء⁽¹⁾ ، لضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية والصحية والحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة العمرانية. كما يجب على المرقى العقاري أن يقوم بتكييف السكنات لضمان راحة ساكنها كما له أن يكتب في كافة التأمينات والضمانات المطلوبة لإنجاز مشروعه⁽²⁾ بما فيها ضمان إظهار صادق عن المشروع لبيعه في الأماكن المخصصة للإعلام والإشهار ووفقا لكيفيات البيع المقررة في قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، لذلك يتعين على المرقى العقاري عدم الإخلال بتلك الواجبات وإلا تترتب عليه المسؤولية المهنية من خلال لجوؤه إلى الإشهار الكاذب بأي شكل من الأشكال وفقا لما يقتضيه قواعد قانون نشاط الترقية العقارية.

ثانيا: إجتناب حالات المنع

يتعين على المرقى العقاري أن يقتدي بسلوك مهني مألوف ويفترض فيه أن يكون على دراية تامة بالقانون والأنظمة التي تحكمه وتنظم نشاطه، لذلك وجب عليه الإمتناع عن إتيان بأي عمل من شأنه المساس بحقوقه أو حقوق الآخرين بما فهم المقتنين.

وقد حدد المشرع الجزائري في قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية بعض الحالات والأمر التي يتعين على المرقى العقاري إجتنابها حتى لا تترتب المسؤولية المهنية ، فيتعين عليه الإمتناع عن تلقي إي مبالغ أو تسبيقات مالية قبل توقيع أي عقد أو قبل تاريخ إستحقاق الدين أو التي لا تشكل الديون المنتظمة لأجل إعداد عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق⁽³⁾ ، كما يمتنع عليه من يشارك بأعمال الإنجاز بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إذا كان محكوم عليه بعقوبة جزائية المنصوص عليها في المادة 20 من قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

كما يمنع على المرقى العقاري التنازل عن الإعتماد أو تحويله لشخص آخر وإلا سيتعرض لعقوبة تأديبية ، ويحضر عليه إرتكاب أية أفعال من شأنها أن تعرضه إلى عقوبة جزائية كالبناء بدون ترخيص⁽⁴⁾ أو كالتزوير في محررات أو خيانة الأمانة أو النصب والتحايل على المكتتبين والمستفيدين من إنجاز السكنات.

ويتعين على المرقى العقاري كذلك أن يمتنع عن أي فعل يمكن أن يمس بسمعته المهنية ويمنع عليه إستغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال أثناء ممارسة مهنته تطبيقا للمادة 11 مرسوم 85-12 المتعلق

(1) - محمد الأمين كمال ، دروس في قانون التهيئة والتعمير ، دار بلقيس ، الجزائر، سنة 2017، ص 21 .

(2) - عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون، المنصورة، سنة 2014، ص 67.

(3) - المواد 42 و 47 فقر 3 من قانون 04-11 وكذا المواد 19-28 من المرسوم التنفيذي 85-12.

(4) - ياسمين ستي قزاتي ، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون ترخيص، دار هومة ، ط 2، منقحة، سنة 2016، ص 100.

بالإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري وكذا القيام بأي نشاط آخر مدفوع الأجر موازاة مع نشاط الترقية العقارية باعتبارها مهنة منظمة.

وعليه يتضح أن سن القوانين والقواعد المهنية ما هي سوى حماية للمهنة والحفاظ عليها وكذا للتعامل مع المرقي العقاري، فيجب عليه التقيد بالواجبات المفروضة عليه والإمتناع عن الإتيان بأية أعمال من شأنها أن تعرضه سواء لمسؤولية مهنية أو جزائية.

الفرع الثاني: الأفعال المنافية لأخلاقيات المهنة كأساس للمسؤولية المهنية

تعرف أخلاقيات المهنة بأنها تكريس للمبادئ والمثل العليا التي يجب على المهني التقيد بها عند ممارسة مهنته، فهي بذلك مجموعة من القواعد والمبادئ التي تحكم السلوك الذي يجب على المهني الإلتزام به في ممارسة المهنة، كما أنها تشمل على جميع الحقوق والواجبات الأساسية الخاصة بالمهني إذ قد يترتب على مخالفتها المسؤولية المهنية .

فصدر المرسوم التنفيذي رقم 85-12 في 20/02/2012 المعدل والمتمم الذي حدد دفتر الشروط النموذجي والإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، وأوجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والإحترام الصارم لها، مما يتعين عليه أن يقتدي بسلوك المهني المألوف، لذلك يجب أن يكون متمتع بمبادئ النزاهة والموضوعية عند قيامه بأعماله.

كما يجب أن يتحلى بأخلاقيات المهنة سواء في علاقاته مع المرقين الآخرين وذلك بتبادل المساعدات وعدم إلحاق ضرر بسمعة المرقي الآخر ونظرا للحاجة إلى الطمأنينة والثقة عند مزاوله مهنته حتى لا يمس بحقوق المكتسبين أو حتى مع زبائنه مع جعل مصلحة زبائنه والمستفيدين فوق مصلحته الخاصة وذلك من خلال توفير سكن لائق ومتضمن لكافة الشروط اللازمة والضرورية للعيش الحسن لضمان راحتهم وسكينتهم⁽¹⁾.

لذلك يتعين على المرقي العقاري إحترام قواعد وأخلاقيات المهنة عند أداء المهام وأن يتحلى بالصدق والنزاهة عند أداء واجباته إتجاه زبائنه وأن يعلم المستفيدين بالإلتزامات والحقوق والآثار الناجمة عن إبرام العقد والضمانات والآليات التي يمنحها لهم القانون، كما يتعين عليه عدم إستغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال⁽²⁾.

ولما كانت مفاهيم أخلاقيات المهنة مرتبطة بالجانب الإنساني والأخلاقي أكثر مما هو قانوني لأنها تمس بسمعة المهنة وهبتها، فلا يمكن إعتبار خطأ المرقي العقاري خطأ مهني إلا إذا مس بالقيم الأخلاقية لها.

أما إذا أخل المرقي العقاري بإلتزاماته المهنية دون قصد الإضرار بالغير أو دون قصد الإضرار بأخلاقيات المهنة، كما في حالة عدم الحيطة والحذر وهو يقوم بأداء واجباته فتقوم بذلك مسؤوليته المهنية، بينما الأخطاء العمدية، فإنها لا ترتب مسؤولية مهنية وإنما تندرج ضمن المسؤولية العقدية أو التقصيرية للمرقي العقاري، لذلك يتجلى إرتباط المسؤولية المهنية مع كل من المسؤولية العقدية أو التقصيرية خاصة بالنسبة للإخلال بالإلتزامات سواء التعاقدية أو التقصيرية.

(1) - آسيا دوة، مسؤولية المرقي العقاري في إطار إنجاز المشاريع، مذكرة دكتوراه علوم جامعة لونيبي علي، البلدية، كلية الحقوق، سنة 2017، ص 27.

(2) - المادة 5 و المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المتعلق بالإلتزامات المهنية للمرقي العقاري.

المطلب الثاني: إثبات الإخلال بالالتزام المهني والعقوبات المقررة لذلك

إذا ثبت إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المفروضة عليه قانونا، تقوم المسؤولية المهنية، ويتم إثبات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته المهنية من قبل أعوان مؤهلين ومتخصصين في إطار الترقية العقارية لأجل معاينة مختلف المخالفات التي يرتكبها المرقى العقاري والتي ترتب مسؤوليته المهنية وذلك بفرض العقوبات اللازمة .

الفرع الأول: إثبات المخالفات من قبل هيئات مؤهلة قانونا

أولا : إثبات المخالفات من قبل لجان اعتماد مؤهلة

كما سبق بيانه ، قد يرتكب المرقى العقاري أخطاء بمناسبة ممارسة نشاطه وقبل البدء في الإنجاز ، فكل إخلال بالواجبات التي يفرضها القانون على القائمين بنشاط الترقية العقارية، يتم معابنتها من قبل لجنة مؤهلة قانونا منشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران يعين أعضاها بقرار من الوزير المكلف بالسكن والعمران لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد⁽¹⁾ وتقوم هاته اللجنة بدراسة الملفات المقدمة لمنح الإعتماد للمرقى العقاري وإبداء رأيها حوله ، ففي حالة تضمن الملف لبعض النقائص ، يمكنها رفض طلب الإعتماد .

أما إذا قام المرقى العقاري بإخلال بالتزاماته المهنية أثناء تأدية مهامه المتمثل في إنجاز المشروع العقاري فإن المشروع الجزائري قد نص على أعوان متخصصين في إطار معاينة مختلف المخالفات للأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتعلق بتحديد الإلتزامات المهنية للمرقى العقاري ، والتي ترتب مسؤولية والمحددة في المادة 64 من قانون 11-04 التي تنص : " زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم⁽²⁾ بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون " .

ويتم معاينة المخالفات وتدوينها في محضر يدون فيه كافة التصريحات المتعلقة بالمخالفة ، ثم يوقع عليه إلى جانب توقيع مرتكب المخالفات ، ثم يتم إرساله إلى كل من الجهة القضائية المختصة وإلى الوالي المختص إقليميا⁽³⁾ ومن خلال هذا الإجراء يتضح أن المشرع الجزائري لم يبين ما إذا يعرض المحضر على اللجنة المؤهلة لدراسته وإتخاذ الإجراء والعقوبة اللازمة ، أو يرسل مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة، فمن المفروض أن يرسل أولا إلى لجنة الإعتماد للمراقبة وإتخاذ القرار قبل عرضه على المحكمة المختصة .

ثانيا : إثبات المخالفات من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يمكن أن تتم معاينة المخالفات والإخلال بالإلتزامات المهنية للمرقى العقاري من قبل المكتتبين الذين يقدمون شكاوى أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة حول تجاوزات المرقى العقاري في إنجاز المشروع خاصة تلك الخاصة بإمتناعه عن إتمام الإنجاز أو تسليمه للمقتني.

(1) - المادة 15 و المواد من 18 إلى 22 من المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

(2) - لم يصدر المشرع الجزائري نص تنظيمي ينظم هؤلاء الأعوان إلى غاية اليوم.

(3) - المادة 68 من قانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

كما يمكن لأجهزة الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة من متابعة ومراقبة⁽¹⁾ ما إذا قام المرقي العقاري بدفع الإشتراكات السنوية اللازمة أم لا ، فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يلعب دور هام في العمل على ضبط أخلاقيات المهنة وتقرير المسؤولية المهنية للمرقي العقاري.

ثالثا: إثبات الإخلال بالإلتزام المهني من قبل المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري.

لقد وضع قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، آليات لمراقبة نشاط الترقية العقارية بما فهم المرقي العقاري في حالة إخلاله بالإلتزام المهني ، وتمثل ذلك في إحداث هيئات تتكفل بالمراقبة ومتابعة نشاط المرقي العقاري ، فإذا ثبت إخلال في إلتزامه المهني قد يتعرض إلى عقوبات إدارية ومن بين هاته الهيئات يوجد المجلس الأعلى للمرقي العقاري⁽²⁾ الذي يعمل على السهر على إلتزام قواعد أخلاقيات المهنة من قبل المرقي العقاري ، كما له سلطة إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة⁽³⁾ ، غير أن المشرع الجزائي لم يحدد كيفيات تدخل المجلس في مراقبة أعمال المرقي العقاري ، لكن الواقع العملي يبين أن هذا المجلس لم ينصب فعليا إلى يومنا هذا منذ إنشائه رغم أنه كلف بعدة مهام أساسية لضبط مهنة المرقي العقاري وتحديد المخالفات المهنية التي يرتكبها في إطار ممارسة نشاطه.

الفرع الثاني: جزاء الإخلال بالإلتزام المهني

من الواضح أن قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية ، قد فرض عقوبات إدارية على المرقي العقاري في حالة مخالفته لأحكام ذلك القانون وكذا للنصوص المتخذة لتطبيقه بما فيها تلك المتعلقة بتحديد الإلتزامات المهنية للمرقي العقاري ، إذ تتخذ تلك العقوبات بعد إتخاذ رأي اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران ، التي لها دور هام في دراسة الملفات المتعلقة بإخلال المرقي العقاري بإلتزاماته وذلك لإبداء رأيها في فرض العقوبة الإدارية نتيجة المخالفات المرتكبة ، وتمثل فيما يلي:

أولا: السحب المؤقت ، النهائي والتلقائي للإعتماد

يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى عقوبة السحب للإعتماد ، بمختلف صوره ، فقد يكون السحب مؤقتا لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر في حالة عدم إلتزامه لقواعد أخلاقيات المهنة ، أو تقصيره في إلتزاماته القانونية وكذا عند التنفيذ الجزئي وغير المبرر لإلتزاماته تجاه المقتنين⁽⁴⁾ ، كما قد يؤدي إمتناع المرقي العقاري عن دفع الإشتراكات إلى نفس العقوبة في حالة عدم رده على إعتذارين موجبين من قبل الصندوق .

وقد يتحول هذا الوقف المؤقت للإعتماد إلى السحب النهائي في حالة عدم تسوية وضعيته في أجل إضافي مدة ثلاثة أشهر، كما تضمن قانون 04-11 المنظم للترقية العقارية في مادته 64 على حالات أخرى تؤدي للسحب النهائي

(1) - أسيا دوة ، مسؤولية المرقي العقاري في إطار إنجاز المشاريع ، المرجع السابق، ص 69.

(2) - المادة 24 من قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

(3) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19/11/2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره ج ر 61 مؤرخة في 08/12/2013.

(4) - المادة 64 من قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

للإعتماد وذلك في حالة عدم إستيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد وكذا تقصيره وتجاهله العمدي للإلتزامات الملقاة على عاتقه وإنهائه للإعتماد الذي منح له دون إخطار السلطة المعنية.

أما إذا تعرض المرقى لأي عجز جسماني يمنعه من القيام بنشاطه أو في حالة وفاته أو تعرضه لحكم قضائي يتعلق بالتصفية القضائية أو الغش الجبائي، ففي هاته الحالات يتم السحب التلقائي للإعتماد الذي منح له وإذا لم يتم المرقى العقاري بالإنتساب إلى الصندوق في أجل أقصاه ستة أشهر من حصوله على الإعتماد فيتم إتخاذ قرار بالوقف المؤقت لإعتماده⁽¹⁾ لمدة لا تتجاوز ستة أشهر.

إن هذه الجزاءات وإن كانت تختلف عن الجزاء المدني أو الجزائي، فإن لها قوتها في الردع، فالسحب المؤقت للإعتماد وكذا السحب النهائي والتلقائي له، يؤدي إلى المنع من ممارسة مهنة المرقى العقاري، وأن هذا الجزاء قد يكون أخطر من الحكم على المرقى العقاري بالتعويض المادي الذي يحكم به أمام المحاكم العادية تطبيقا لقواعد المسؤولية المدنية .

ثانيا: الوقف من الإنتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

سبق وأن بينا أن أجهزة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يمكنهم من مراقبة ما إذا قام المرقى العقاري بدفع الإشتراكات السنوية اللازمة أم لا، إذ يتعين على كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الإنتساب إلى الصندوق حتى تمنح له صفة المتعاون⁽²⁾ . وفي حالة عدم دفع تلك الإشتراكات ، يتولى الصندوق فرض عقوبة على المرقى العقاري والمتمثلة في وقف إنتسابه للصندوق وطرده من الجمعية العامة ومن هيئاته الأساسية القانونية⁽³⁾ .

يتضح من خلال العقوبات المقررة للمسؤولية المهنية ، أنها ما هي إلا إقرار بإعتبار قواعد أخلاقيات المهنة مصدر من مصادر إلتزامات المرقى العقاري وأن أي إخلال لها يرتب جزاءات صارمة قد تكون في بعض الأحيان أقصى من العقوبة المدنية أو الجزائية التي قد تتداخل في بعض الأحيان فيما بينها ، لدى وجب التطرق إليها في المبحث الثاني .

المبحث الثاني : علاقة المسؤولية المهنية بالمسؤولية المدنية والجزائية للمرقى العقاري

إن الإخلال في الإلتزامات الواردة في القانون المنظم لواجبات المرقى العقاري وكذا الإلتزامات المهنية يبين نوع من الإلتباس حول الأفعال التي يمكن أن يرتكبها المرقى العقاري والتي قد تنشأ مسؤولية مدنية وتلك التي تؤدي إلى

(1) محمد صغير سعداوي، المسؤولية الإدارية والجزائية في قانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق ، كلية الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، الجزائر، ص 218.

(2) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 2014/06/05 يحدد شروط وكيفيات تسديد الإشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين ، ج رعد 37 مؤرخة في 2014/06/19.

(3) المادة 4 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 1997/11/3 المعدل والمتمم المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 2014/06/05 جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 2014/06/19.

المسؤولية الجزائية لذي وجب التطرق إلى تبيان التفرقة بينهما حتى يتسنى معرفة الإلتزامات التي إذا أخل بها المرقي العقاري تؤدي إلى المسؤولية المهنية.

المطلب الأول: علاقة المسؤولية المهنية بالمسؤولية المدنية

إن التداخل في قواعد القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية نجدها تنص على إلتزامات مهنية وأخرى تدخل في إطار المسؤولية المدنية للمرقي العقاري التي تحيلنا إلى تطبيق المسؤولية العقدية أو التقصيرية، فعادة ما تقوم المسؤولية المهنية بجوار المسؤولية المدنية إما عقدية أو تقصيرية ولكن يوجد بعض الحالات التي تستقل المسؤولية المهنية عن المسؤولية المدنية .

الفرع الأول: تداخل المسؤولية المهنية مع المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

إن نشاط الترقية العقارية من أكثر المجالات تعقيدا من حيث العقود المبرمة في إطارها والإلتزامات المتولدة عنها وما قد ينجر عن هذا النشاط من أضرار وبالتالي تباين المسؤولية المترتبة عنها، فقد تكون مسؤولية عقدية قائمة على الإخلال بالإلتزام العقدي، وقد لا يكون وجود لأي عقد ولكن تترتب المسؤولية عن الأضرار التي قد تلحق بالغير بسبب الفعل الشخصي أو فعل الغير أو الأشياء المستعملة في الإنجاز والتشييد.

أولا : الإخلال بالإلتزام العقدي

إن قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية وكذا المراسيم التنفيذية الصادرة بشأنه قد حددت الإلتزامات القانونية للمرقي العقاري، فإن كل إخلال بالإلتزام العقدي الذي يربطه بأحد المكتتبين أو الغير، يولد مسؤولية عقدية لوجود عقد شكلي أو رضائي يربطه به والتي قد تنتج سواء عن التأخير في تنفيذ الإلتزام أو عدم تنفيذه . لكن قد تتداخل أحكام المسؤولية المهنية مع المسؤولية العقدية من واقع أن الإخلال بالإلتزام العقدي له صورتان، إما الإخلال ببذل عناية أو الإخلال بتحقيق نتيجة.

فالأصل أن المرقي العقاري لا يقع عليه إلتزام ببذل عناية وإنما يتعين عليه تحقيق النتيجة المرجوة من إبرام العقد وهو إنجاز المشروع السكني وتسليمه للمستفيد ، لكنه مع ذلك فهو ملزم ببذل العناية المفروضة قانونا وتعاقدًا لتحقيق النتيجة فله في ذلك ببذل العناية اللازمة والإهتمام وإتخاذ كافة الإحتياطات اللازمة واستعمال الأجهزة والأدوات والسلع الجيدة لإتمام المشروع العقاري على أحسن وجه⁽¹⁾ في أي إخلال بواجب الحيطه والحذر أو مجرد التقصير في جانبه يولد إخلال بالإلتزام ببذل العناية ، مما يربط المسؤولية المهنية والمسؤولية العقدية معا خاصة إذا تسبب في أضرار للمتعاقد معه أو للغير.

كما أن من واجب المرقي العقاري الإلتزام بالإشراف والرقابة على المشروع العقاري⁽²⁾ وكذا الإلتزام بسلامة المبنى من العيوب ، فإلتزامه بسلامة المبنى وإتمامه هو إلتزام بتحقيق نتيجة ، فإذا ما أخل بهذا الإلتزام تقوم المسؤولية المهنية وتقوم معها المسؤولية العقدية لعدم تنفيذ أحكام العقد في نفس الوقت.

(1) - المواد 16 و17 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المحدد للإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

(2) - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المحدد للإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

ثانيا: الإخلال بالإلتزام القانوني

خلافًا للمسؤولية العقدية، فإن المسؤولية التقصيرية تفترض عدم وجود علاقة عقدية ولا وجود لرابطة الإلتزام بين المضرور والمسؤول، فهي تترتب عن الإخلال بواجب قانوني واحد وهو الإلتزام بعدم الإضرار بالغير، إذ تقوم عندما يكون هناك إضرار بالغير نتيجة لفعل غير مشروع⁽¹⁾.

والمشروع الجزائري لم يحدد هذه المسؤولية في قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية لذي وجب تطبيق القواعد العامة الخاصة بها على النشاط العقاري للمرقي العقاري، فيعد بذلك مسؤولاً مسؤولية شخصية عن فعل غير مشروع أضربه الغير، كما يكون مسؤولاً عن الأضرار التي يرتكبها عماله الذين يستعين بهم في إنجاز المشروع العقاري مادام الخطأ وقع منهم حال تأدية وظيفتهم أو بسببها وهذا يتوقف على سلطة الرقابة والتوجيه التي للمرقي العقاري على عماله.

كما أن تزايد إستعمال الآلات وتضخمها وخطورتها، جعلت المرقي العقاري مسؤولاً عن الأضرار التي تلحق بالغير من جراء سوء إستعمال تلك الآلات والمعدات، باعتباره حارساً لها، وبالتالي فإن مسؤولية المرقي العقاري هنا مفترضة دون حاجة لإثبات الخطأ، مما يجعلها تتداخل مع المسؤولية المهنية للمرقي العقاري توجب بذلك جبر الضرر.

الفرع الثاني: إستقلالية المسؤولية المهنية عن المسؤولية العقدية

إن كلا من المسؤولية العقدية والمسؤولية المهنية يختلفان عن بعضهما البعض في عدة نواحي أهمها:

أولاً: الإستقلالية من حيث الأطراف

إن أطراف المسؤولية العقدية يكون دائماً الأطراف المتعاقدة من مرقي عقاري ومكتب أو مرقي عقاري مع المتعاقدين الآخرين سواء المقاول أو المهندس المعماري، وتقوم في حالة وجود إخلال بالإلتزام عقدي يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمتعاقدين الآخر يوجب التعويض، بينما المسؤولية المهنية تقوم إلا ما بين المرقي العقاري والهيئات القائمة بالرقابة عليه، فهي تجعل المرقي العقاري في مواجهة مختلف الهيئات التي تراقبه وتشرف على نشاطه بغرض حماية المهنة من التصرفات الصادرة عن أحد ممارسيها والتي قد تشكل مساساً بها.

ثانياً: الإستقلالية من ناحية المضمون

إن المسؤولية العقدية أساسها الخطأ أي الإخلال بالإلتزام العقدي وأن المسؤولية تقوم متى ألحق ضرر للغير⁽²⁾، فمن واجب المرقي العقاري في مرحلة تنفيذ العقد المبرم بينه وبين المستفيد أن يلتزم بالبناء ثم نقل الملكية بعد الإنتهاء منه

(1) - عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية التقصيرية، دار العالمية الدولية للنشر، عمان، سنة 2002، ص 15

(2) - مصطفى بن وهاب، مسؤولية المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق بودواو، سنة 2017، ص 85.

إضافة إلى الإلتزام بالتسليم ، كما يلتزم المرقى العقاري بعد التسليم النهائي للبنية أن يقوم بإعداد نظام الملكية المشتركة ونظام التسيير لها إضافة إلى تقرير الضمان العشري للبنية ، فمتى أحل المرقى العقاري بتلك الإلتزامات المحددة في العقد يعد بذلك خطأ عقدي يترتب المسؤولية العقدية.

بينما المسؤولية المهنية أساسها الإخلال بالإلتزام المهني الذي قد يكون غالبا في عدم الحيطة والحذر أو يمس بشرف المهنة وكرامتها، وكل إخلال بقواعد المهنة والإلتزامات المهنية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 85-12 ، ترتب المسؤولية المهنية للمرقى العقاري كعدم دفع الإشتراكات السنوية المستحقة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، وكذا عدم إكتتاب بعض التأمينات المفروضة أو إنهاء نشاطه بنفسه دون إخطار مسبق من السلطة التي سلمته الإعتماد.

ثالثا : الإستقلالية من حيث الإثبات والجزاء

إن قواعد الإثبات الواردة في القانون المدني لا تطبق على إثبات الإخلال بالمسؤولية المهنية ، إذ يتم إثبات الإخلال المهني عادة من قبل لجان مؤهلة قانونا لذلك ، عكس المسؤولية العقدية الذي يتم إثبات إخلال بالإلتزام العقدي بكافة وسائل الإثبات المنصوص عليها قانونا ويقع عبء إثبات الإخلال بالإلتزام على عاتق من يدعيه⁽¹⁾.

أما في يخص الجزاء في المسؤولية العقدية هو التنفيذ العيني أو التنفيذ بمقابل وقد يصل إلى غاية التعويض النقدي عن الأضرار التي أصابت المضرور، كما يمكن لأحد الأطراف المتعاقدة طلب فسخ العقد إذا لم يتم المتعاقد الآخر بتنفيذ إلتزامه العقدي ، بينما الجزاء المقرر في المسؤولية المهنية للمرقى العقاري يكون إما سحب الإعتماد مؤقتا نهائيا مما تنتفي معه صفة المرقى العقاري أو تلقائيا في حالة وفاة المرقى العقاري أو عجزه الجسماني أو العقلي يمنعه من القيام بالإلتزامات .

وبالتالي من خلال ما تم عرضه ، فيتضح أن كلا من المسؤولين مستقلتان عن بعضهما البعض.

المطلب الثاني: علاقة المسؤولية المهنية بالمسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

لقد تدخل المشرع الجزائري في تحديد المسؤولية الجزائية والعقاب للقائمين بأعمال التشييد والبناء بما فهم المرقى العقاري، وذلك نتيجة زيادة مخالفات البناء بكافة صورها وأهمها عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء والغش وإستعمال مواد بناء مغشوشة ، وما يترتب عليها من إتهيار العديد من البنايات والعمارات⁽²⁾ وما يسببه من خسائر في الأرواح والأموال بالإضافة إلى كثرة البناء بدون ترخيص والنصب والإحتيال على المكتتبين .

ونظرا لتعدد تلك التجاوزات، تدخل المشرع الجزائري في فرض المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري التي جاءت لتحتمل هذا الأخير نتائج المترتبة عن فعله الإجرامي وتحمل الجزاءات التي يقررها القانون⁽³⁾ فقد تضمن قانون 04-11

(1) - بلحاج العربي ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول (التصرف القانوني ، العقد، الإرادة المنفردة)ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون،الجزائر، سنة 2016،ص855.

(2) - محمد فتحي شحاته إبراهيم دياب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية ،مصر، سنة 2015 ص9

(3) - عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الجنائي، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007،ص

المنظم لنشاط الترقية العقارية عدة مواد تنص على العقوبات المقررة في حالة ارتكاب المرقى العقاري لبعض الأفعال التي تعد جريمة في نظر قانون العقوبات

وعليه فإنه لا يمكن ترتيب المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري إلا إذا ارتكب أحد الأفعال المنصوص والمعاقب عليها صراحة في قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية وكذا قانون العقوبات والقوانين الخاصة بما فيها قانون الهيئة والتعمير باعتبار أن الدولة تسعى لتولي الإجراءات العقابية اللازمة والتدخل لتنظيم عملية البناء في الترقية العقارية والحفاظ على النظام العام العمراني لتفادي الكوارث والحوادث⁽¹⁾.

فإذا وصل الفعل المرتكب من قبل المرقى العقاري إلى درجة الخطأ الجزائي أي إلى مستوى الجريمة ، تقوم المسؤولية الجزائية له، وتتجلى المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في بعض التصرفات الصادرة عنه والتي تكون خارج الأخطاء المهنية من بينها الرشوة وإستغلال النفوذ، التزوير واستعمال المزور ، النصب والإحتيال وهي أكثر الجرائم المرتكبة من قبل المرقى العقاري ، وقد تتداخل المسؤولية المهنية مع المسؤولية الجزائية في غاية واحدة وهي ترجيح المصلحة العامة ، وحماية الطرف الضعيف إلا أنها تختلفان فيما بينها وتستقلان عن بعضهما البعض في عدة نواحي أهمها :

الفرع الأول: الإستقلالية من حيث شرعية العقوبة

يعاقب القانون على الأفعال المادية التي تتطابق مع نص التجريم والتي تكوّن ماديات الجريمة⁽²⁾ ، وبالتالي كل فعل ارتكب ، سواء عن قصد أو غير قصد ومعاقب عليه قانونا ، تقوم بذلك المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري . فالأصل في المسؤولية الجزائية هو قيامها على مبدأ قانوني هو " لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص " وإن هذا المبدأ لا نجده منصوص عليه صراحة في قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية ، إذ أن دعوى المسؤولية المهنية هي عبارة عن دعوى تقام على أساس أفعال غير محدودة قانونا ، وإنما جاءت بصفة العمومية ، مما يجعل للسلطة أو الهيئة التأديبية السلطة التقديرية الواسعة في تكييف الأفعال بأنها إخلال بإلتزام مهني .

الفرع الثاني : الإستقلالية من حيث تحديد العقوبة

إن مسألة تحديد العقوبة في المسؤولية المهنية متروكة للسلطة التقديرية للهيئة أو اللجان المكلفة بالمراقبة وإتخاذ القرار وقد تكون العقوبات المتخذة إما سحب الإعتماد مؤقتا أو نهائيا⁽³⁾ ، بينما العقوبات المقررة في المسؤولية الجزائية فهي عقوبات سالبة للحرية ، قد تكون الحبس المؤقت إلى جانب غرامات مالية والتعويض عن الأضرار، وهذه العقوبات نجدها مقررة إما في القواعد العامة لقانون العقوبات ، أو تلك الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة كقانون الهيئة والتعمير وكذا قانون المنظم لنشاط الترقية العقارية .

من خلال هذا يتضح أن المسؤولية المهنية مستقلة عن المسؤولية الجزائية وكذلك العقدية ، غير أننا نرى أنها ليست مطلقة بل يوجد بعض الإستثناءات بالنسبة لكلاهما ، إذ المسؤولية العقدية تقام عندما يرتكب المرقى

(1) - صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري ، دارهومة للنشر، ط3 ، سنة 2017 ص21.

(2) - عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، المرجع السابق، ص 71.

(3) - المادة 64 من قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

العقاري إخلال بالتزام عقدي وهو في نفس الوقت واجب مفروض عليه القانون ، فيؤدي إلى قيام المسؤوليتين معا، كما في حالة تجاهل

المرقي العقاري لإلتزاماته والتقصير في تنفيذ إلتزامه بإنجاز المشروع العقاري، حيث يمكن للهيئة المكلفة بالمتابعة بإتخاذ الإجراء المناسب المتمثل في السحب المؤقت للإعتماد ، كما يمكن للمتضرر من ذلك أن يتابع المرقي العقاري قضائيا لأجل تعويضه عن الأضرار أو إلتزامه بتنفيذ إلتزامه الملقى على عاتقه⁽¹⁾. وفي هاته الحالة ليس للمحكمة التقيد بقرار اللجنة المكلفة بإتخاذ قرار السحب للإعتماد وإنما يمكن لها أن تقضي بما هو مناسب فيما يخص التعويض وجبر الضرر.

نفس الأمر بالنسبة للمسؤولية الجزائية التي تقوم في حالة إرتكاب المرقي العقاري لجنحة مخالفة للقواعد والتنظيمات القانونية وفي حالة إرتكابه لغش أدى إلى تهمد البناية المنجزة مما يسبب أضرار مادية وجسمانية للمقتنين.

الخاتمة:

من خلال ما تم عرضه ، يتضح أن المشرع الجزائري سعى إلى تطوير نشاط الترقية العقارية من خلال تنظيم سلوك الأشخاص القائمين بها بما فيهم المرقي العقاري ، وذلك بغية تحقيق المصلحة العامة الإقتصادية والإجتماعية للدولة وكذا الخاصة بالمقتنين في حصولهم على مسكن لائق وآمن.

ولحسن سير مهام المرقي العقاري في نشاط الترقية العقارية، فقد ضبط المشرع الجزائري تصرفاته من خلال فرض مسؤولية مهنية عن كل إخلال بإلتزاماته المهنية، باعتبارهم أشخاص محترفين في مجال البناء والإنجاز ولهم دراية بالسوق العقارية وبكل ما يتعلق بالعقار وعمليات الإنجاز الواقعة عليه، كما لهم دراية بكل القوانين والطرق التنظيمية الخاصة بالإنجاز.

لذلك وجب تحديد مسؤوليتهم المهنية نظرا لصلتهم بفن البناء وكذلك لأجل منح حماية كاملة وشاملة للمتعاملين معه سواء المقتنين أو ممن يتعاقد معه.

ويتم المراقبة للإخلال بالإلتزامات المهنية عبر مختلف هيئات الرقابة واللجان التقنية والمعتمدة ، باعتبارها متخصصة في ذلك المجال والتي نص عليها المشرع في مواد متفرقة من قانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية . كما حدد في هذا القانون إجراءات المتابعة في حالة إثبات الإخلال بالإلتزام المهني والتي تصل إلى السحب النهائي للإعتماد.

فيتضح إذن أن إتخاذ الدولة مثل هاته التقنيات هدفها وضع تنظيم لنشاط الترقية العقارية من خلال إحترام القوانين والتنظيمات في ممارسة النشاط العقاري الترقوي لجعل الطمأنينة والثقة في التعامل والحرص على القيام بنشاط في إطار قانوني مضبوط لحماية المتعاملين مع المرقي العقاري .

(1) - علي فيلاي، الفعل المستحق التعويض، الجزء 2، موفر للنشر سنة 2011، ص 251.

ويتضح من خلال ما سبق أن المرسوم التنفيذي المحدد للمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري لم يحدد قواعد أخلاقية واضحة وإنما إكتفى بسرد بعضها في نصوص مختلفة، فلم يضع المشرع الجزائري قانون يحدد قواعد أخلاقيات مهنة المرقي العقاري مثلما فعله بالمهن الأخرى كالموثق والمحامي ، وإنما إكتفى بالسرد ببعض النصوص القانونية التي تتضمن قواعد إلزامية تتعلق بأخلاقيات مهنة المرقي العقاري ، إلا أن صفة الإلتزام بها تجد أساسها في أعراف المهنة وتقاليدها وأن الجزاءات التأديبية ما هي إلا نتيجة لمخالفتها.

لذلك من الأحسن أن يقوم المشرع الجزائري ، بإصدار قانون خاص بأخلاقيات مهنة المرقي العقاري حتى لا يكون هناك لبس وتداخل بين المسؤولية المهنية والمدنية للمرقي العقاري ، وذلك بتصنيف الأخطاء التي تعد أخطاء مهنية وتلك التي تدخل في إطار المسؤولية المدنية ، وحتى يتسنى للقضاء في الفصل في القضايا التي تعرض عليه بأحسن وجه.

كما أن التأخر في إصدار المراسيم التنظيمية ، قد عرقل مهام بعض الجهات الإدارية التي تلعب دور مهم في إثبات المخالفات المهنية وكذا الرقابة على نشاط المرقي العقاري.

وفي الختام ، لا بد أن نشير أن المشرع الجزائري قد بذل العديد من الجهود لتنظيم هذا النشاط ، وذلك من خلال سنه للعديد من القوانين والمراسيم المنظمة له وكذا الأجهزة المرتبطة به، كل ذلك لغرض وحيد وهو الحفاظ على الأمن والإستقرار في المعاملات العقارية والقضاء على الغش والمنافسة غير المشروعة.

قائمة المصادر:

أولا : القوانين

1- قانون رقم 86-06 الصادر في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 مؤرخة في 05/03/1986.
2- المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 المؤرخة في 03/03/1993.

3- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 7 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر 14 مؤرخة في 11/03/2011 .

أ- المراسيم التنفيذية

1- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 3/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05/06/2014 جريدة رسمية عدد 37 مؤرخة في 19/06/2014.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الصادر في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 ، ج ر رقم 13 مؤرخة في 06-03-2013.

3- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري .

4- المرسوم التنفيذي رقم 13- 386 المؤرخ في 19/11/2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره ج ر 61 مؤرخة في 08/12/2013.

5- المرسوم التنفيذي رقم 14- 182 المؤرخ في 05/06/2014 يحدد شروط وكيفيات تسديد الإشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرققين العقاريين ، ج ر عدد 37 مؤرخة في 19/06/2014.

ب- قرار وزاري

-القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية ووزير السكن المؤرخ في 06/12/2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر عدد 2 مؤرخة في 13-01-2013 .

ثانيا:المراجع

أ-الكتب

1- العربي بلحاج ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري،الجزء الأول (التصرف القانوني ، العقد، الإزادة المنفردة)ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون،الجزائر، سنة 2016.

2- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري ، دارهومة للنشر، ط3 ، سنة 2017

3- علي فيلاي ، الفعل المستحق التعويض ، الجزء 2، موفر للنشر سنة 2011

4- عبد العزيز اللصاصمة، المسؤولية المدنية التقصيرية، دار العالمية الدولية للنشر، عمان،سنة 2002.

5- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الجنائي، ط 5،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2007

6- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون، المنصورة، سنة2014

7- محمد الأمين كمال ، دروس في قانون التهيئة والتعمير ، دار بلقيس ، الجزائر، سنة 2017

8- محمد فتحي شحاته إبراهيم دياب، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية ،مصر، سنة 2015

9- ياسمين ستي قزاتي ،النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون ترخيص، دارهومة ، ط2،منقحة،سنة 2016

ب - الرسائل الجامعية

1-رسائل دكتوراه

-أسيا دوة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار إنجاز المشاريع، رسالة دكتوراه علوم، جامعة البليدة لونيبي علي، كلية الحقوق، القسم العام، سنة 2017.

2-مذكرات ماجستير

-مصطفى بن وهاب، مسؤولية المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة أحمد بوقرة ، بومرداس، كلية الحقوق بودواو، سنة 2017

ت-مداخلة في الملتقى

-محمد صغير سعداوي، المسؤولية الإدارية والجزائية في قانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق ، كلية الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، الجزائر، ص 218.