

جامعة عمار ثليجي بالأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



العنوان :

مسؤولية المرقي العقاري في إطار الترقية العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص: **قانون عقاري**

تحت إشراف الدكتور :

• أحمد النوعي

إعداد الطلبة :

• منيعة الأحول
• حدة كحلش

لجنة المناقشة :

الدكتور: أولاد العيد الطاهر رئيساً
الدكتور: أحمد النوعي مشرفاً ومُقرراً
الدكتورة: حنان طهاري عضواً مُناقشاً

السنة الجامعية : 2019 - 2020

جامعة عمار ثليجي بالأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



العنوان :

مسؤولية المرقي العقاري
في إطار الترقية العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص : قانون عقاري

إشراف الدكتور :
• أحمد النوعي

إعداد الطلبة :
• منيعة الأحول
• حدة كحلش

لجنة المناقشة :

الدكتور : أولاد العيد الطاهر رئيساً
الدكتور : أحمد النوعي مشرفاً ومُقرراً
الدكتورة : حنان طهاري عضواً مُناقشاً

السنة الجامعية : 2019 - 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

نحمد الله على نعمة الإسلام ونشكره على إتمام عملنا فإليه يرجع الأمر كله
والصلاة والسلام على سيرنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً ..

أهري عملي هذا ..

إلى روح **أبي** الغالي ومشاي الأعلیٰ في الدنيا

إلى ملائک في الحياة ..

إلى معنى الحب ومعنى الخنات والتفاني ..

إلى بسمه الحياة وسر الوجود ..

إلى من كانت دعاؤها سر نجاحي وباسم جراحی

إلى أغلى الناس .. **أمي** ..

إلى من علموني علم الحياة وأظهر والي ما هو أجمل من الحياة **إخوتي** ..

إلى صديقاتي: حرة كللش، أحلام، مسعودة، باية، فاطنة

إلى كل من أحبهم وحبوني في الله ..

إلى كل هؤلاء .. أهري هذا العمل

منبعة الأهل

إهداء

الحمد لله الذي أنار لي طريقي وكان لي عوناً
إلى أعلى ما أمك في الوجود..

أمي الغالية ..

إلى من أكن له الاحترام والتقدير والعرفان ..

والدي .. أطال الله في عمره وأمه بالصحة ..

إلى نبع الودة الفياض أخوتي وأخواتي ..

إلى كل من مد لي يد المساعدة **زوجي** ورفيق دربي ..

إلى كل الذين كانوا لي اليد العينة اهدي هذا العمل التواضع

هدية كحللش

شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف المرسلين، سيدنا محمد وعلى اله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.
نشكر أولا.. الله تعالى على فضله، حيث أتاح لنا انجاز هذه المذكرة بفضله،
فله الحمد اولا واخرا.

كما نشكر الدكتور «النوعي أحمد» على إشرافه علينا طيلة إنجاز هذا العمل
والشكر موصول أيضا للأعضاء المحترمين لجنة المناقشة.
ولا ننسى أن نشكر الأساتذة الأفاضل : بو لنوار بن قسمية العربي، بن الزبير
عمر، قاوي إبراهيم، يخلف عبد القادر، أولاد العيد الطاهر ، حنان طهاري.
وأخيرا نشكر السيد/ بن بريكة أحمد الأمين ، الذي أخرج هذه المذكرة في
أحسن حلّة.

منبعة، حرة

مقدمة

مقدمة

في إطار الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداءً من نهاية الثمانينات وبداية التسعينات، بسبب الأزمة الخائفة التي لحقت بالاقتصاد الوطني، وانعكاساتها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي لأفراد المجتمع، لاسيما في مجال السكن، قام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري، وذلك من خلال قانون 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، والذي جاء أساسا لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، حيث حدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها.

أما المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فقام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، كما أحدث مفهوم جديد للترقية العقارية وهو البيع على التصاميم وفقا للمادة 11 منه.

فإذا ساعد كلا القانونين السابقين في إظهار أنماط سكنية جديدة وهيئات تمويل مختلفة، وذلك كحلول لأزمة السكن، فإنهم لم يضعوا قواعد وشروط مفصلة لممارسة النشاط العقاري، كما لم يحددوا التزامات وحقوق الأطراف التي تتدخل في إنجاز المشاريع العقارية، وقد أدى ذلك إلى فوضى كبيرة ومشاكل عويصة فيما يخص الحصول على السكنات، بسبب الاحتمالات العديدة التي تعرض لها المواطنين من طرف المتعاملين في الترقية العقارية. أمام هذا الوضع، ولوضع حد لذلك، قام المشرع الجزائري في قانون رقم 04-11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، بمحاولة سد الفراغات القانونية التي تسببت في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية، حيث عمل هذا القانون بتنظيم نشاط الترقية العقارية، وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، ووضع قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني.

يعتبر تدخل المرقي العقاري في النشاط العقاري مهما وأساسيا، لذا تظهر أهمية دراسة النظام القانوني الذي يخضع له، بتحديد حقوقه والتزاماته.

حيث تبرز أهمية هذا الموضوع في محاولة فهم كيف أحاط المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري الخاص بجملة من الضوابط والقيود يجب على الشخص الذي يريد ممارسة هذا النشاط احترامه، إلى جانب ذلك أخذ المشرع على عاتقه تعريف مجمل النشاطات التي هي من صميم عمل

المركبي، على الرغم من أن المشرع في الغالب يتحاشى الخوض في التعريفات التي تكتسي الطابع النظري، ولكن نظرا للتداخل الذي قد يحصل بين نشاط المرقبي العقاري الخاص وغيره من مرتادي مهنة تشييد البناءات ضمن القانون 11-04 العديد من التعريفات كما سبق ذكره هذا من ناحية.

أما أهداف الدراسة تكمن في تحديد حدود المسؤولية الإدارية والمدنية والجزائية من خلال القوانين العامة والخاصة.

من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع، لأنه لا يزال غير واضح المعالم بالنظر للعديد من الإشكاليات العملية التي صاحبت بداية تطبيق نصوص القانون 11-04 ومراسيمه التنفيذية كما ان الموضوع لم يرد في دراسات سابقة بالشكل المطروح في دراستنا هذه.

لهذا سنتصب إشكالية دراستنا حول:

ما هي الأسس القانونية التي تقوم عليها مسؤولية المرقبي العقاري في مجال الترقية العقارية؟ ولمعالجة هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي لأن دراستنا سنتصب على تحليل النصوص القانونية التي جاء بها المشرع عند تنظيمه للمسؤولية الإدارية للمرقبي العقاري من خلال القانون 11-04 وكذا أحكام القانون المدني.

قسمنا الموضوع إلى فصلين :

- **الفصل الأول** فضمنا فيه المسؤولية الإدارية والمدنية للمرقبي العقاري، حيث خصصنا المبحث الأول للمسؤولية الادارية، والمبحث الثاني تضمن المسؤولية المدنية.

أما **الفصل الثاني** فقد خصصناه للمسؤولية الجزائية للمرقبي العقاري وذلك من خلال مبحثين، الاول كان مخصصا للجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه للجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة.



الفصل الأول

المسؤولية الإدارية والمدنية للمرقي العقاري

الفصل الأول

المسؤولية الإدارية والمدنية للمرقي العقاري

■ تمهيد :

فرض على المشرع إيجاد آليات قانونية كفيلة لإشباع الطلب على السكنات اللائقة التي تتماشى والتوجه الجديد القائم على اقتصاد السوق، أين تخلّت الدولة عن العديد من المهام التي من بينها تشييد السكن والبنائيات لصالح الخواص.

ولكن ضمانا لعدم استغلال طالبي السكن أو المنشآت المبنية، حرص المشرع على تنظيم مهنة مشيدي المباني والتي أطلق عليها مصطلح «الترقية العقارية» فاستحدث بموجب قانون 07-86 المؤرخ في 1986/03/04 الذي لم يحقق الأهداف المرجوة منه إلى حين صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي عرّف نشاط الترقية العقارية إلى غاية صدور القانون 04-11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

وعليه جاء مفهوم المرقي العقاري كمهنة تخضع للتنظيم والمسؤولية سواء إدارية أو مدنية، وسوف نتطرق من خلال هذا الفصل إلى مضمون المسؤولية الادارية للمرقي العقاري في (المبحث الاول) ثم إلى تقرير المسؤولية المدنية في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المسؤولية الادارية للمرقي العقاري في إطار الترقية العقارية

أجمع العديد من الفقهاء على أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الاموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد البناء، والإشراف على جميع مراحل عملية البناء لهذه السكنات مع جميع ما يترتب عن ذلك من أعمال تقنية وإدارية وقانونية، إلى غاية تسليم المباني إلى أصحاب المشروع أو بيعها كمرحلة أخيرة (1).

كما عرفه البعض الآخر بأنه هو العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية الحائزين على الملكية، كما يعرفه الاستاذ روجي سات ألاري بأنه هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتعهد بأن يشيد عن طريق الغير عقارا أو قسما من عقار والذي يتولى تنظيم عملية التشييد وقيادتها على المستوى القانوني والمالي والإداري حتى نهايتها (2).

وفقد عرف ايضا بأنه الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يتعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل، حتى يسلم العقار تاما خاليا من العيوب كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام الأمور والعناية الرئيسية من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو مهني أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة (3).

مصطلح المرقي العقاري ظهر في القانون رقم: 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرف هذا الشخص عدة تسميات وتعريفات في التشريع الجزائري، ففي ظل قانون رقم: 86-07 (4) المتعلق بالترقية العقارية والذي فتح المجال أمام الخواص للمشاركة في الترقية العقارية، لم

(1) شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 23.

(2) نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2001-2002، ص 36.

(3) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع الجزائر، 2011، ص 21.

(4) القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، من أجل التحكم في العقار وتنظيم تسييره، الجريدة الرسمية عدد 10.

يقم المشرع بتعريف المرقي العقاري، بل عدد الأشخاص القائمون بالترقية العقارية في المادة 06 من نفس القانون على سبيل الحصر سواء في القطاع العام أو الخاص، فالنسبة للقطاع العام يتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية كل من الجماعات المحلية (الولاية، البلدية) والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الاساسي ذلك، أما بالنسبة للقطاع الخاص فيتمثل في الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية، أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية⁽¹⁾.

وبصدور قانون 04-11⁽²⁾، فقد اعتبر المرقي العقاري كما جاء في نص المادة 03 ف 14 أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وهذا على عكس المرسوم التشريعي 03-93⁽³⁾ الذي عرف المتعامل العقاري في المادة 03 أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة، فالملاحظ أن المشرع قد زاد في صلاحيات المرقي العقاري.

كما ولاه مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري وكما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام هذا القانون، وإضافة إلى ذلك فرض الحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من طرف الوزير المكلف بالسكن والعمران من هذا المنطلق واعتمادا على أحكام قانون 04-11 الذي ألغى المرسوم التشريعي 03-93 وسنحاول من خلال هذا المبحث ان نبين المسؤولية الادارية التي تقع على عاتق المرقي العقاري من خلال المطالب التالية.

المطلب الأول

الالتحاق بمهنة المرقي العقاري

لقد سن المشرع الجزائري من خلال القانون الجديد 04-11 والمراسيم التنفيذية له مجموعة من الشروط الجديدة التي تخول الالتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص، وهذا بهدف ضمان رقابة على المنتسبين لهذه المهنة نظرا لأهمية المهمة التي أوكلت لهم والتي تعتبر من الأساسيات ألا وهي

(1) إيمان بوستة، المرجع السابق ص 51.

(2) القانون رقم 04-11 مؤرخ في 27 فيفري 2011، المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، ج/ عدد 14 صادرة بتاريخ 06 مارس 2011، معدل ومتمم.

(3) المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، سنة 1993 (ملغى).

الحصول على مسكن لائق، وهذا ما نستشفه من شروط الحصول على الاعتماد التي ضبطها المشرع وكذا آثار الحصول على هذا الأخير والتي سنأتي على تفصيلها.

الفرع الأول

شروط الحصول على الاعتماد

جاء في المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقي العقاريين⁽¹⁾ إلى كفايات منح الاعتماد للشخص الذي يريد مزاوله مهنة المرقي العقاري الخاص، إذ لا بد أن تتوفر فيه شروط وأن يقدمه إلى هيئة مختصة التي سنأتي على تفصيلها كما يلي:

لا يمكن لأي كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص ما لم يستوفي الشروط المنصوص عليها قانونا، وتختلف شروط طلب الحصول على الاعتماد فهناك شروط تتعلق بالمرقي العقاري الخاص كشخص طبيعي أو المرقي العقاري الخاص كشخص معنوي.

أولاً - الشروط الخاصة بالمرقي العقاري كشخص طبيعي: لقد حدد المشرع الجزائري شروط متعلقة بالشخص والأخرى بالوثائق المرفقة بالطلب⁽²⁾، وهي ان يكون سن صاحب الطلب على الاعتماد 25 سنة على الأقل ومن جنسية جزائرية، كما يجب أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04⁽³⁾، ويجب أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية⁽⁴⁾، وأن يتمتع بحقوقه المدنية.

يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20-فيفري-2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي

العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقي العقاريين، ج ر، عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012

(2) أنظر المادة 06 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر.

(3) المادة 20 من القانون رقم 11-04.

(4) المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06-12-2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب

صفة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 02، صادر بتاريخ 12-01-2013.

يقصد بالموارد المالية في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكّلة من: «الموارد الخاصة للمرقي العقاري، القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري، الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الاملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم».

ثانياً - الشروط الخاصة بالمرقي العقاري الخاص كشخص معنوي: حسب المادة 06 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 فإن شروط طلب الحصول على الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي تتمثل أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وأن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، ويجب على أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من قانون 11-04 كما تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

الفرع الثاني

إجراءات الحصول على الاعتماد

لكي يتمكن المرقي العقاري الخاص من الحصول على الاعتماد لا بد له من إتباع إجراءات معينة، وتختلف هذه الإجراءات حسب الشخص الطالب للاعتماد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، وهذه الإجراءات المتبعة هي:

أولاً - إيداع الطلب: يجب أن يودع طلب الاعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانون الأساسي للشخص المعنوي، لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، وعندما يكون الملف كاملاً، يتم تسليم وصل استلام، ويجب أن يرفق الطلب بالوثائق التالية:

* بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية قم (03) لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة أشهر.
- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية.
- نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل.
- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب⁽¹⁾.
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية

* بالنسبة للشخص المعنوي:

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.

(1) المادة 08 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 12-84 السابق الذكر.

- نسخة من المداولات التي خلالها تعين الرئيس والمسير العام أو المسير، ما لم يكن هناك مؤسسين قانوناً. (1)

- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية.
كما ينبغي إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

ثانياً - دراسة الطلب: دراسة طلب الحصول على الاعتماد يكون من طرف لجنة التي نصت عليها المادة 14 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر وهي تتشكل من:

- رئيس ممثل عن الوزير المكلف بالسكن
- ممثل الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.

تتولى مصالح الادارية الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.
يمكن أن تستعين بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في اشغالها(2) " وبالنظر إلى تشكيلة هذه اللجنة يتبين مدى أهمية هذه المهنة وتداخلها مع الكثير من المجالات، فهي تهدف لتحقيق التنمية المحلية التي تسعى لتحقيقها وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وتنمية اقتصادية المنوطة بوزارة المالية والتجارة، إذن اشتراك كل هذه الأطياف للبت في منح الاعتماد من عدمه يعكس حرص المشرع على منح الاعتماد للأشخاص الكفولين بتحقيق الهدف الاساسي من تحرير هذه المهنة.

ويعين أعضاء اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد، وفي حال انتهاء مهام أحد الأعضاء المعنيين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها(3).

(1) المادة 08 فقرة 02 من نفس المرسوم.

(2) المادة 14 من نفس المرسوم.

(3) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 12-84 السابق الذكر.

ثالثاً - التحقيق الإداري: طلبات اعتماد المرقيين العقاريين تخضع إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل اقصاه شهرين من تاريخ مراسلتها⁽¹⁾، خاصة ما تعلق بالمتابعات القضائية لأنه وكما ذكرنا سابقا يجب على الشخص الطبيعي طالب الاعتماد أو مسير الشخص المعنوي أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية، وهذا من أجل المحافظة على هذه المهنة من تسلل بعض المحتالين.

رابعاً - إصدار القرار بمنح الاعتماد: يتم منح الاعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة من اللجنة، لطالب الاعتماد وفق النموذج المحدد بموجب قرار⁽²⁾.

كما ألزمت المادة 09 من المرسوم السالف الذكر، الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد التي تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادة 06 من هذا المرسوم خلال 03 اشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، وعليه بمجرد استوفاء الشروط السابقة الذكر يمنح طالب الاعتماد الذي يمكنه من مزاوله مهنة المرقي العقاري إلا أن المشرع لم يكتفي بالإجراءات السابقة الذكر إنما الزم المرقي العقاري الذي حصل على الاعتماد القيام بإجراءات لاحقة.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-234⁽³⁾ المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل العقاري نجد المادة 02 تعريف الأنشطة والمهن المنظمة ومن خلال القانون 11-04 والمرسوم 12-84 هناك جملة من الشروط ينبغي توافرها في كل شخص يتجه نحو ممارسة مهنة المرقي العقاري وهذا بسبب المشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العقارية.

أ) اكتساب صفة التاجر: خلافا للقانون رقم 86-07 الذي عهد إنجاز عمليات الترقية العقارية لكل من الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية أو الخواص القائمون بالبناء الذاتي، أو الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعين للقانون الخاص، خول كل من المرسوم التشريعي 03/93 والقانون رقم 11-04، ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية، ويرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية⁽⁴⁾.

(1) المادة 10 من نفس المرسوم.

(2) المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي

(3) المرسوم التنفيذي 15234 - مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1436 الموافق 29 غشت سنة 2015 يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري (ج. ر رقم 48-2015).

(4) سعيداني-لوناسي جيفة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 11-04، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2020/09/01، متوفر على الموقع:

ب) التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد: لا يكفي اكتساب صفة التاجر، كما كان ذلك من قبل، للقيام بنشاط الترقية العقارية، بحيث لا يمكن أياً كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط، ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين. ويتوقف الحصول على هذا الاعتماد على تمتع المرقي العقاري بكامل حقوقه المدنية.

أما عن إجراءات الحصول على الاعتماد فهي محددة بموجب نص تنظيمي. لكن لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله. كما يؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه، وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون. ولا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة في القانون أن يكونوا مرقين عقاريين، وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
 - السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات.
 - النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
 - رشوة موظفين عموميين.
 - شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.
 - الجحج المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبياً وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات⁽¹⁾.

ج) يجب أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية: لقد أضاف القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، شرط مهم جداً والمتمثل في ضرورة أن يكون المرقي العقاري من المحترفين⁽²⁾. سيؤدي هذا الشرط إلى استبعاد جميع الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية والأشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية لقيام بمشاريع عقارية، وبالتالي، إنهاؤها في الأجل المحدد في العقد. ولقد أكدت التجربة أهمية وضع مثل هذا الشرط. أما بالنسبة للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم قبل سنة 2011، أي سنة صدور هذا القانون، يمكن مواصلة نشاطاتهم، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهراً ابتداءً من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

(1) سعيداني - لوناسي جيفة، المرجع السابق، ص 03.

(2) فنصت المادة 12 من القانون رقم 04-11: «يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية».

المطلب الثاني

قيام المسؤولية الادارية للمرقي العقاري

مهنة المرقي العقاري ككل مهنة لها قواعد وأخلاقيات تفرض على كل شخص احترامها تحت طائلة تطبيق عقوبات تأديبية أو إدارية، وقد سبق وعرفنا أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لعب دور المراقب لكل مرقي عقاري منخرط ويتكون من مجلس تأديبي يفرض العقوبة المناسبة حسب جسامة الخطأ.

بما ان الاعتماد على أنه رخصة إدارية تمنح لاكتساب صفة المرقي العقاري وممارسة نشاطات الترقية العقارية، حيث ألزم المشرع الحصول المسبق عليه قبل مزاوله المهنة بهدف محاربة الأشخاص الذين يعملون خارج صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ولمتابعة المرقي العقاري تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن والعمران الذي له صلاحية سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية في حالات ثبوت مخالفته لالتزاماته طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 11-04، وتتنوع العقوبة الإدارية طبقاً لنص هذه المادة بين السحب المؤقت والسحب النهائي والسحب التلقائي فصل فيها كما يلي:

الفرع الأول

السحب المؤقت

يعتبر السحب المؤقت لاعتماد المرقي العقاري عقوبة مشددة، لأن المشرع لم ينص على عقوبات إدارية أخف كتوجيه إنذار لتحذير المرقي العقاري الخاص حتى لا يعيد مخالفة قبل توقيع هذه العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات، أو حرمانه من بعض الامتيازات الممنوحة له، بالمقابل يعتبر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر⁽¹⁾.

وهنا يكون السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقي العقاري، ويراعى لحقوق المقتني في إطار البيع على التصاميم بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وإعطائهم امتياز من الدرجة الأولى في حالة افلاس المرقي العقاري⁽²⁾، ومنه على كل مرقي عقاري أن يراعي الحفاظ على سمعته التجارية وصفته كتاجر.

(1) كما جاء في نص المادة 64 من القانون 11-04.

(2) مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية، 2015-2016، ص410.

نصت المادة 64 من القانون 04-11 أن المرقي العقاري قد يتعرض لسحب الاعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز 06 أشهر، في الحالات التالية:

أولاً - حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي: حدد القانون 04-11 مهام المرقي العقاري النشاطات المعهودة إليه للقيام بها في إطار قانون الترقية العقارية والتقنيات التي يستعملها في هذا المجال، بحيث يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية:

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة والضرورية لتسيير هذه المجمعات.

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء

- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات⁽¹⁾.

أما نشاط المرقي العقاري يتمثل في ما يلي: المبادرة في بناء مشاريع جديدة، والترميم وإعادة التأهيل والإصلاح، والتجديد أو إعادة الهيكلة، وتدعيم البنايات، وتهيئة وتأهيل الشبكات⁽²⁾.

كما حدد له المشرع أيضا تقنيات ممارسة نشاطه السابقة الذكر، أي نظم له الطريقة القانونية التي يتعامل بها مع المستفيد، التي تكون من خلال عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو عقد الإيجار، ويراد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية، هي الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقي العقاري مع المستفيد، فهي تعبر عن العلاقة القانونية التي بينهما، وبالرجوع إلى المادة 03 الفقرة 15 من قانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وكذا المادة 14 منه نجد أن المشاريع المنجزة من طرف المرقي العقاري قصد البيع أو الإيجار، وتقنيات ممارسة نشاط الترقية العقارية هي:

1. عقد حفظ الحق: استحدثه المشرع جزائري بموجب المادة 27 من القانون 04-11⁽³⁾، فيتعين على المرقي العقاري بعد 03 أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبنية أو جزء من البنية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق⁽⁴⁾، ويحكم العقد التزامات المتفق عليها، بين الأطراف وهما المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق ويبقى المرقي العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق، كما يلتزم المرقي العقاري لدى الموثق بإعداد عقد نهائي أي ناقل

(1) المادة 15 من القانون رقم 04-11.

(2) المادة 6 من القانون رقم 04-11.

(3) المادة 27 من نفس القانون: «عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون».

(4) طبقا لنص المادة 33 من نفس القانون.

للملكية، مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق، فهو الذي يشترط أن يكون بشكل رسمي أمام الموثق⁽¹⁾.

2. **عقد البيع بناء على التصاميم:** عرفه المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 في المادة 28⁽²⁾، ويشترك عقد البيع بناء على التصاميم مع عقد البيع العادي بخصائص مشتركة، ومن بينها إن عقد البيع من العقود الناقصة للملكية، وقد ألقى المشرع هذا الالتزام على عاتق البائع في جميع أنواع البيوع، ومن بينها عقد البيع بناء على التصاميم، كما أنه العقود الرضائية، إلا فيما يتعلق بالعقارات أو بعض الأموال الخاصة يتحول من عقد رضائي إلى عقد شكلي، ينتقل فقط بالتسجيل⁽³⁾ أما خصائصه الخاصة فتتمثل في أنه عقد بيع لبناية لم تتجز بعد، وانتقال الملكية في هذا العقد يكون ابتداء من يوم التوقيع على محضر التسليم⁽⁴⁾، كما يكون الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم على شكل اقساط، حيث تحدد هذه الأخيرة في العقد باتفاق الطرفين، كما أن الثمن يحدد بصفة تقديرية في العقد وبالتالي يكون قابلا للمراجعة⁽⁵⁾.

3. **عقد الإيجار:** يتمثل نشاط الترقية العقارية على مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار⁽⁶⁾، والمرقي العقاري هو الذي يبادر بهذه النشاطات، حيث يهدف المرقي العقاري إلى القضاء على أزمة السكن، وذلك عن طريق بيعها بكيفيات مختلفة، أو إمكانية تأجيرها.

بصدور قانون 04-11 المتضمن القواعد المحددة لنشاط الترقية العقارية فإنه لم يتضمن أي تنظيم لعقد الإيجار بحيث أنه ذكر الإيجار حين الحديث عن الغرض من إقامة المشاريع العقارية، كما أن نصوصه لم تحل تنظيم عقد الإيجار في إطار عقد الترقية العقارية.

(1) دوة آسيا، **عقد حفظ الحق**، المنتدى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر «الواقع والآفاق»، 27 و 23 فيفري

2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحطب البليدة، ص6.

(2) المادة 28 من القانون 04-11.

(3) شريط لعلاء، **الموازنة في العلاقة بين المرقي العقاري ومقتني العقار على التصاميم**، مذكرة ماجستير، جامعة

محمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، ص29.

(4) بكاكرة رتيبة، حاج عمار مريم، **المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص: قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، 2017-2018، ص 32.

(5) بوجنان نسيمة ديدن، **عقد البيع بناء على التصاميم**، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق،

2008-2009، ص 14.

(6) المادة 14 من القانون رقم 04-11.

مما سبق يتضح أن كل مرقي عقاري مقصر في القيام بالمهام الموكلة له أو عدم تقييده بالتقنيات المنصوص عليها قانوناً يعتبر في هذه الحالة مخل بالتزاماته وبالتالي يتعرض لعقوبة سحب الاعتماد⁽¹⁾.

ثانياً - حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة: عملاً بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمؤسسات المهنية للمرقي العقاري⁽²⁾ يتعين على المرقي العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة⁽³⁾، وهنا استحدثت المشرع من خلال قانون 04-11 هيئة تسهر على احترام أخلاقيات المهنة تتمثل في المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري المختصة في اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري، وإبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية⁽⁴⁾.

ويتمثل عدم احترام المرقي العقاري لأخلاقيات المهنة في عدم إخلاصه لهذه المهنة، وذلك من خلال قيامه بنشاطات الترقية العقارية بصفة غير نزيهة، وبدون مصداقية ولا شفافية تجاه الزبائن.

ثالثاً - حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التطبيقية: وهي الالتزامات المهنية المحددة بالقانون 04-11 والمراسيم التطبيقية وهي:

1. **الالتزام بالإعلام:** ألزم المشرع هذا الأخير بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري والمعلومات الخاصة به في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً وذلك قبل أي عرض للبيع⁽⁵⁾، إذ يجب على المرقي العقاري عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني وكذا السهر على إعلام حقيقي والكامل لشركائه، والسهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنيين المستقبليين⁽⁶⁾، أما الإعلام بالأسعار فيجب أن يوضح عقد البيع

(1) بكاكرة رتيبة، حاج عمار مريم، المرجع السابق، ص33.

(2) نبيل إبراهيم سعد، **العقود المسماة (عقد الإيجار)**، دار المعارف، الإسكندرية، 2003، ص14.

(3) المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمؤسسات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة بتاريخ 26/02/2012.

(4) المادة 24 من القانون 04-11.

(5) المادة 41 من نفس القانون.

(6) المادة 47 فقرة 4 و 5 من نفس القانون.

على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقديم الأشغال كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كفاءات ذلك⁽¹⁾.

2. **الالتزام بالإنجاز:** الالتزام بالبناء يعد عنصرا أساسيا في عقد بيع البناية في طور الإنجاز، وهذا طبقا لأحكام المادة للمادة 25 من القانون رقم 04-11⁽²⁾، والمرقي العقاري لا يقوم بعملية البناء بنفسه، إنما ملزم باستعانة بخدمات مقاول طبقا لأحكام المادة 16 من القانون 04-11⁽³⁾ والهدف من هذا الالتزام هو أن يقتصر دور المرقي العقاري في التسيير دون البناء، ويكون المرقي العقاري قد وفى بالتزاماته في الإنجاز إذا تم الإنجاز في المدة المحددة وأن يكون وفقا للمواصفات المطلوبة.

3. **الالتزام بنقل الملكية:** يلتزم المرقي العقاري بالقيام بكل الاجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري انطلاقا من إبرام العقد الذي يجب أن يكون في شكل رسمي إضافة إلى إخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويجب أن يتضمن العقد البيانات التالية: أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة تهيئة الشبكات، وتاريخ ورقم رخصة البناء⁽⁴⁾.

4. **الالتزام بالتسليم وشهادة المطابقة:** يقوم المرقي العقاري بتنفيذ التزامه هنا ببناء أو بإنجاز العقار المبيع مع حصوله⁽⁵⁾ على شهادة المطابقة والتي التزم بها المرقي العقاري بعد اكتمال الإنجاز في البناء وهذا ما تعهد به لتتم عملية التسليم، كما يعتبر ذلك احترام المرقي العقاري للقواعد التهيئة والتعمير واللوائح والقرارات المنظمة للصحة العمومية والسكنية العامة وحقوق الارتفاق العامة والخاصة، أما إذا أخل المرقي العقاري ما تم إيفاق عليه كان المبيع غير مطابق للمواصفات⁽⁶⁾، وأجل

(1) المادة 37 من نفس القانون.

(2) المادة 25 من القانون 04-11.

(3) المادة 16 من نفس القانون.

(4) وزارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 89.

(5) ربحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل احكام القانون رقم 04-11، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016/2017، ص 91.

(6) أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 146-147.

التسليم في عقد البيع على التصاميم يكون سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد أما بالنسبة لعقد حفظ الحق يكون ملتزم بتسليم العقار محل التعاقد فور إنجائه مقابل تسبيق مالي يدفعه المقتني (1).

5. التزامات المرقي العقاري باكتتاب عقود التأمين: يجب على المرقي العقاري باكتتاب عدة عقود تأمين قصد تحقيق التعويض للمقتني أول تأمين هو اكتتابه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لأنه بدون شهادة الضمان التي يقدمها هذا الصندوق لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، كما يجب اكتتاب تأمين عن المسؤولية المدنية المهنية، وأخيرا اكتتاب تأمين عن المسؤولية العشرية وهذا ضمانا لتعويض المتعاقد مع المرقي العقاري، في حال تضرره من إخلال المرقي العقاري بالتزامه.

6. التزام المرقي العقاري بعدم قبول التسبيقات والسندات: لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين (2).

7. التزامات المرقي العقاري الواردة في القانون المدني: بما أن المرقي العقاري قد يبيع أو يؤجر ما تم بناءه فإنه يخضع للقواعد العامة، المنصوص عليها في القانون المدني المتمثلة في ضمان العيوب الخفية وعدم التعرض والاستحقاق.

الفرع الثاني

السحب النهائي والتلقائي للاعتماد

هناك حالتين أخريين تتمثلان في السحب النهائي والتلقائي اللذان بهما تنتفي صفة المرقي العقاري نهائيا في حالات قد حددها المشرع في القانون 11-04 وهذا ما سوف نقوم بعرضه وفق ما يلي:

أولاً - السحب النهائي:

يعتبر أشد وأخطر عقوبة تنتفي معها صفة كمرقي عقاري، وهذا السحب يمكن أن يعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية.

1. حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد: حدد المشرع من خلال القانون 11-04 المخالفات التي تعرض المرقي العقاري للسحب النهائي للاعتماد وهي حالة التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، أو السرقة وإخفاء

(1) بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013/2014، ص 20.

(2) المادة 42، من القانون رقم 11-04 السابق الذكر.

المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات، أو النصب وإصدار شيك بدون رصيد، أو رشوة الموظفين العموميين، أو شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي، أو الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهنة المشكلة في نقابات.

إذن وبالنظر للمخالفات المذكورة سابقا فكل تصرف يمثل جريمة طبقا لقانون العقوبات أو القوانين الخاصة يؤدي إلى سحب الاعتماد النهائي من المرقي العقاري.

2. حالة تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على

عائقه:

للمرقي عقاري التزامات تقع على عاتقه، فإذا تجاهل هذه الالتزامات عن قصد أو لعمد عدم تنفيذها بصفة متكررة وخطيرة هنا تثبت سوء نيته في أدائه لمهامه فيكون السحب نهائيا⁽¹⁾.

3. إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته

الاعتماد: إذا أنهى صاحب الاعتماد عن ممارسة نشاطه دون سابق انذار أو مبرر لذلك التوقف ولم يعلن السلطة التي سلمته الاعتماد عن توقيف نشاطه، هنا يتم السحب نهائيا للمرقي عن طريق الوزير المكلف بالسكن⁽²⁾، هذا النوع من المخالفات يلزم المرقي العقاري احترام القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومتعلقة بالبيئة والتنمية المستدامة والمحافظة على التوازنات الإيديولوجية والتقييد بمعايير عالية في البناء، ويستوجب المرقي العقاري عدم التقصير في واجباته اتجاه شركائه سواء كان المقاول والمهندسين المعماريين، كما يلتزم بما اتفقوا عليه في العقد المبرم دون التأخير أو التماطل وبخصوص الجزاء القانوني في حال إخلال المرقي بهذا الالتزام أو تقصيره ينبغي الرجوع إلى القواعد العامة في نظرية الحقوق الشخصية بحيث يمكن أن يتعرض صاحب الاعتماد أي المتعامل العقاري بسحب الاعتماد نهائيا في حال ما إذا قصر هذا الأخير في تنفيذه لأحد التزاماته المترتبة عليه وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 64 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المتعلقة بالترقية العقارية⁽³⁾.

(1) بككرة رتيبة، حاج عمار مريم، المرجع السابق، ص 39.

(2) المادة 64 من القانون 04-11 السابق الذكر.

(3) زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 240.

ثانياً - السحب التلقائي :

ويكون الحالات التي نص عليها المادة 64 في الفقرة الثالثة من القانون رقم 11-04 وهذه الحالات هي في حالة وفاة المرقي العقاري أو إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، أو إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي، تو إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية⁽¹⁾.

(1) رجموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني لمتعامل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014/2015، ص 39.

المبحث الثاني

المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في إطار الترقية العقارية

يعتبر المرقي العقاري مسؤولاً مدنياً اتجاه المقتني بكل التزاماته التعاقدية التي تقتضي منه تنفيذ العقد بحسن نية، بأن يلتزم طبقاً للقواعد العامة بما ورد في العقد وما هو من مستلزماته وفقاً للعرف والعدالة والقانون بحسب طبيعة الالتزام، ما لم تطرأ حوادث استثنائية لم يكن بالوسع توقعها عملاً بنص المادة 107 من القانون المدني، فعدم تنفيذ التزامه أو التقصير في تنفيذه بخلاف ما التزم به في العقد يترتب مسؤولية عقدية⁽¹⁾.

المطلب الأوّل

التزامات المرقي العقاري قبل استلام المقتني للعقار

قع على المرقي العقاري التزامات قبل التسليم للمقتني للعقار وهي التزامات أصلية وهو موضوع الفرع الأوّل ثمّ التزامات إضافية وهو موضوع الفرع الثاني.

الفرع الأوّل

الالتزامات الأصلية

تتمثل الالتزامات الأصلية للمرقي العقاري في:

أولاً - الالتزام بالإعلام :

وضع المشرع مبدأ عاماً في المادة 17 من القانون 09-03 يطبق على كل عقود الاستهلاك، مفاده التزام المهني بإعلام المستهلك بجميع المعلومات التي تثيره وتضمن له إعلاماً موضوعياً⁽²⁾، هذا الالتزام لم يظهر كالتزام قائم بذاته إلا في السنوات الأخيرة فقد كان مدرجاً ضمن أحكام الكتمان التدليسي والغلط ونظرية العيوب الخفية وكذا أحكام عدم العلم الكافي بالمبيع الواردة ضمن المادة 352 من القانون المدني والتي تؤدي إلى قابلية العقد للإبطال لسبب من تلك الأسباب، غير أن ذلك الالتزام

(1) بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأوّل، التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص 24.

(2) حامق ذهبية، الالتزام بالإعلام في العقود، رسالة دكتوراه تولة في القانون الخاص جامعة الجزائر، 2009، ص 165.

انسلخ عن تلك الأحكام وأصبح التزاما مستقلا بذاته وباعتبار أن عقد الترقية العقارية هو عقد استهلاكي فإن الالتزام بالإعلام يعد من بين أهم الالتزامات التي تقع على المرقي العقاري بصفته محترفا اتجاها المقتني بصفته مستهلكا باعتبار أن هذا الأخير لا يقدم على إبرام العقد إلا إذا كان على دراية كاملة بالعقار الذي سيشتريه، ولا يكون ذلك إلا إذا قام المرقي العقاري بتقديم كل المعلومات والمعطيات التي تساعد في تنوير المقتني حتى يبرم العقد⁽¹⁾

أشار المشرع للالتزام بالإعلام أنه يجب على المرقي العقاري...

- عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه

- السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة المقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنين المستقبليين⁽²⁾.

وقد نص على المعلومات التي يجب أن يتضمنها العقد المبرم بين المرقي العقاري والمقتني يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 من نفس القانون، «أصل ملكية الأرض ورقم السيد العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء»⁽³⁾.

و يعتبر الإشهار وسيلة من وسائل تنفيذ الالتزام بالإعلام، حيث يلتزم المرقي العقاري بإشهار المشروع العقاري قبل أن يعرضه للبيع وذلك في البلدية المختصة إقليميا والإعلام بالأسعار⁽⁴⁾.

ويجب أي يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المنفق عليه، تحديد كفيات ذلك⁽⁵⁾.

وتجسد هذا الالتزام في نموذج عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق الواردان في المرسوم التنفيذي 13-431⁽⁶⁾، أين تم النص صراحة على ضرورة تحديد السعر ومدة تسديد الدفع وكفيات مراجعته.

(1) سليم سداوي، حماية المستهلك - الجزائر أنموذجاً، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص124.

(2) في المادة 47 فقرة 4 و5 من القانون 11-04 السابق الذكر.

(3) المادة 30 من نفس القانون.

(4) وقد أشار إليه المشرع إليه ضمن المادة 41 من نفس القانون.

(5) المادة 37 من نفس القانون.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نمونجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكفيات دفعها.

ثانياً - الالتزام بالإنجاز:

أشار القانون 11-04 إلى هذا الالتزام بموجب المادة 17: «يتولى المرقي العقاري مسؤولية... وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري...»، ويرتبط هذا الالتزام بعقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق باعتبارهما بيعان لشيء غير موجود⁽¹⁾، على عكس البيع العادي الذي يكون العقار فيه منجزاً قبل إبرام العقد.

كما أشار المشرع إلى هذا الالتزام ضمناً في المرسوم التنفيذي 13-431 السابق الذكر عندما نص على أجل التسليم في الملحق الخاص بعقد البيع على التصاميم على اعتبار أن الالتزام بالإنجاز له علاقة وطيدة بالتعليم فلا يتم هذا الأخير إلا إذا كان العقار تام الإنجاز.

لم يعرف المشرع هذا الالتزام لكنه يعتبر العقار تام الإنجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت ووضعت عناصر التجهيز الضرورية للاستعمال المبنى وفقاً للغرض المعد له، ويعتبر العقار تام الإنجاز حتى مع احتوائه على عيوب عدم المطابقة إذا كانت هذه العيوب لا تمس بأصل المبنى أي ليست من العيوب الجسيمة التي تعطل الانتفاع بالبناء⁽²⁾.

وقد ترك المشرع الجزائري مسألة تحديد مدة الإنجاز لإنفاق الطرفين لذلك اكتفى المرسوم التنفيذي 13-413 بالإشارة ضمناً إليها من خلال ترك تحديد آجال كل مرحلة من مراحل الأشغال للاتفاق⁽³⁾، وعليه يكون المرقي العقاري قد وفي بالتزامه بالإنجاز إذا اكتمل بناء العقار⁽⁴⁾، والملاحظ أن المشرع قد نص في المرسوم التنفيذي الملغي رقم 94-58⁽⁵⁾ المتضمن نموذج بيع العقار بناء على التصميم على أجل الإنجاز دون أن يربطه بأجل التسليم عكس ما جاء في المرسوم الجديد الذي

(1) نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار نتاج على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003، ص 82.

(2) قاشي علال، التزامات المرقي العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة اصدي مباح ورقلة، ص 287.

(3) الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم ضيقاً لمرسوم 93-03، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإتصالية والسياسية، ليزه 42 - رقم 02 - 2000، ص 51.

(4) كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاطات الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بزي وزو 2013، ص 112.

(5) المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07/03/1994 يتعلق بنموذج مع البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال التريبة العقارية الجريدة الرسمية العدد 13 مؤرخة 09/03/1994.

لم يشر إلى أجال إتمام الأشغال إلا ضمن أجال التسليم مما يفهم أنه ربط أجال الإنجاز بأجال التسليم رغم أنهما مختلفين، لأن العقار قد يكون منجزا لكن هذا لا يعني أنه سلم للمشتري⁽¹⁾.

والهدف المتوخى من تحديد أجل الإنجاز يتمثل في حماية المقتني من الضرر الذي يلحق به نتيجة مماطلة المرقي في إنجاز البناء محل الإنفاق في المدة التي تم تحديدها سلفا⁽²⁾.

يتوجب على المرقي العقاري انجاز العقار وفقا للمعايير والقواعد المنصوص عليها قانونا مما يضمن سلامة ومتانة البناء، يتجسد ذلك بالحصول على شهادة المطابقة بعد اتمام الأشغال بصفة نهائية، ويكون المرقي العقاري ملزما بتسليم تلك الشهادة للمقتني قبل حيازته للبناء طبقا للمادة 39 من القانون 04-11.

ويمكن أن تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تعلم بعد إتمام الأشغال⁽³⁾، وهي شهادة تبين مدى تطابق البناء وانسجامه مع التصاميم الموضوعة وكذا ما ورد في رخصة البناء وتعرف هذه المطابقة بالمطابقة الإدارية وتتميز هذه الأخيرة عن المطابقة الاتفاقية التي مبعثها المواصفات الواردة في العقد كما أن عدم المطابقة يختلف عن العيب الخفي، فعدم المطابقة للمواصفات يفترض وجود اختلافا في التماثل أو الكم بين العقار المسلم والعقار الذي وعد به المرقي، في حين العيب عبارة عن نقص في قيمة الشيء أو منفعته، فعدم المطابقة لا يعني أن البناء فيه عيب⁽⁴⁾.

ثالثاً - الالتزام بنقل الملكية:

من بين الآثار المترتبة على عقد البيع هو ملكية المشتري الشيء المبيع، أي أنه يقع على عائق البائع التزام بنقل الملكية للمشتري، لذا عليه اتخاذ كل الإجراءات اللازمة لنقل الملكية، وطبقا للقواعد العامة في البيوع العقارية فإن الرسمية ركن للانعقاد، أما انتقال الملكية فلا يكون إلا بالشهر⁽⁵⁾.

وعليه يمر العقد الناقل للملكية بعدة مراحل تبدأ بتوثيق العقد ثم تسجيله وأخيرا شهره لدى المحافظة العقارية المختصة، وإن كان عقد البيع العادي للعقار يخضع لهذه المراحل، فإن المادة 34 من قانون 04-11 نصت على ضرورة إخضاع عقد البيع على التصاميم كذلك لنفس الإجراءات، أما بالنسبة لعقد حفظ الحق فهو عقد غير ناقل للملكية وبالتالي لا يشهر، ومع ذلك أقر المشرع الجزائري ضرورة إخضاعه للشكل الرسمي وكذا تسجيله لدى المصالح المختصة.

(1) نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 85.

(2) قاشي علل، المرجع السابق، ص 287

(3) حسب المادة 56 من القانون 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتنمية والتعمير ج في 22 لسنة 1990.

(4) نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 91.

(5) الطيب زروتي، المرجع السابق، ص 60.

يعد عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق عقدين شكليين، حيث نظم المشرع الجزائري النموذج الذي يجب أن يفرغ فيه كل من هاذين العقدين وذلك بموجب المرسوم 13-431، ويرجع ذلك لأهميتهما مما جعل المشرع يتولى صياغة بنودها، ويلزم الموثق باحترامها عند تحريره لهاتين العقدين⁽¹⁾.

كما فرض المشرع الجزائري أن يكون العقد الوارد على العقار في قالب رسمي، وتلك بموجب المادة 324 مكرر أمن القانون المدني⁽²⁾، وكذا المادة 61 من المرسوم التنفيذي 76-63⁽³⁾، وأكد عليه المشرع في قانون 11-04 ضمن المادة 26 وكذا المرسوم 13-431، حيث ورد في نموذجي عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق أن الموثق هو محرر هذين العقدين.

ويجب إخضاع عقد البيع على التصاميم للتسجيل⁽⁴⁾، كما أن عقد حفظ الحق هو الآخر يخضع لهذا الإجراء وهذا طبقا لما ورد في الملحق الثاني لنموذج عقد حفظ الحق الذي جاء ضمن المرسوم التنفيذي 13-431، والتسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونياية عن زيائته، فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا⁽⁵⁾، كما نص على هذا الإجراء قانون التسجيل، حيث نصت المادة 75 فقرة 1 منه: لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم، كما يلتزم الموثقون بتسجيل عقودهم في أجل شهر من تاريخ تحريرهم لها، ونظرا لأهمية حق الملكية⁽⁶⁾، أحاطه المشرع بجملة من النصوص التشريعية التي تنظم الشهر العقاري بداية من المادة 793 من القانون المدني ثم المادتين 15 و16 من الأمر 75-274⁽⁷⁾، وأهم أثر لهذا الإجراء هو نقل الملكية.

(1) نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 91

(2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخ في 30/09/1975 والمتتم بموجب القانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 يونيو 2007، الجريدة الرسمية، عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007

(3) المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(4) المادة 34 من قانون 11-04.

(5) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية، منكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة 2009-2010، ص 98.

(6) الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إحداث مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ج. ر. م. 92 بتاريخ 13/11/1975.

(7) كتو لامية، مرجع سابق، ص 110.

ويمكن تعريف نظام الشهر العقاري بأنه: «عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري الإعلام الكافة بها، وذلك بهدف استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة⁽¹⁾، وبالرجوع إلى تقنيات الترقية العقارية فإن عقد البيع العادي وكذا عقد البيع على التصاميم يخضعان لعملية الإشهار، أما عقد حفظ الحق فهو لا يخضع لهذا الإجراء، وعليه يبقى العقار ملكا للمرقي العقاري ولا تنتقل ملكيته إلا بعد تحرير العقد النهائي الذي يتعين على المرقي العقاري إعداده بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى بداية من الاستلام المؤقت وذلك أمام الموثق مقابل أن يسدد صاحب حفظ الحق سعر البيع وهذا حسب ما جاء في المادة 33 من قانون 04-11.

رابعاً - الالتزام بالتسليم :

يعد الالتزام بتسليم العقار محل الإنجاز من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري، غير أنه وبالرجوع للقانون المدني باعتباره الشريعة العامة للقانون نجد أن المشرع لم يعرف هذا الالتزام واكتفى بالنص عليه كأحد التزامات البائع، الالتزام

حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم⁽²⁾.

خص الفقه هو الآخر التسليم ببعض التعاريف أهمها: التسليم هم مجرد واقعة قانونية أو عمل مادي يرتب عليه القانون أثرا وعرفه البعض الآخر بأنه: عملية حضورية موضوعها التحقق من اكتمال الأعمال ومن حسن تنفيذها طبقا لاشتراطات الصفقة⁽³⁾.

وتبدو أهمية التسليم في ميدان الترقية العقارية كضمان والالتزام يقع على عاتق المرقي العقاري كون المقتني يصبح منذ إتمام عملية البيع قادرا على الانتفاع الكامل بالمسكن، وبالتالي تحقيق غاية المستفيد من شراء المحل المنجز في إطار الترقية العقارية إضافة لذلك فإن التعليم هو عادة نقطة بداية حساب المواعيد المتعلقة بجميع الدعاوى التي ترمي إلى إقامة مسؤولية المرقي عن الضمانات الناشئة عن العقد والتي يفرضها القانون⁽⁴⁾.

ويكون التسليم بنقل المبيع لحيازة المشتري وتمكينه من الانتفاع ويتم: بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن هذا الأخير من حيازته والانتفاع به دون عائق⁽⁵⁾.

(1) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2005، دار هومه، ص 13

(2) وهذا بموجب المادة 167 من القانون المدني.

(3) بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص 18.

(4) كتو لامية، مرجع سابق، ص 113.

(5) وهو ما نصت عليه المادة 367 الفقرة الأولى من القانون المدني.

وفي مجال الترقية العقارية تتم الحيابة بموجب محضر محرر حضوريا بمكتب للتوثيق لدى نفس الموثق الذي اكتتب العقد وذلك قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المقتني وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري⁽¹⁾، وبعد ذلك بمثابة ضمانة فعلية للمقتني ومانعا على المرقي العقاري حتى لا يرتب تصرفات أخرى على البناية بهدف تحقيق ربح غير شرعي⁽²⁾.

ونجد أن في المادة 39 من القانون 04-11 بأنه في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيابة بناية إلا بعد تسليم شهادة المطابقة.

إن عملية التسليم في مجال الترقية العقارية مرتبطة بأجال معينة يستوجب على المرقي العقاري الالتزام بها، ففي عقد البيع على التصاميم يكون عريان أجل التعليم ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد، وتقسّم آجال التسليم بحسب مدة كل مرحلة تم تحديدها حسب الإنفاق، وتكون الحيابة من طرف المقتني عند اتمام أشغال الإنجاز وهذا حسبما ورد في نموذج عقد البيع على التصاميم⁽³⁾.

وبالنسبة لعقد حفظ الحق فقد نص المشرع الجزائري⁽⁴⁾، على أن المرقي العقاري يكون ملتزما بتعليم العقار محل التعاقد وذلك فور إنتهائه مقابل تسبيق مالي يدفعه المقتني، غير أنه بالرجوع إلى الملحق في المرسوم رقم 13-431 نجد أن المشرع الجزائري من خلاله ترك أجل التسليم لاتفاق الأطراف أي أن ذلك مرده إرادة طرفي التعاقد، على أن يبدأ ذلك الأجل من تاريخ التوقيع على العقد.

الفرع الثاني

الالتزامات الإضافية

هناك التزامات اضافية تجب على المرقي العقاري وهي:

أولاً - التزام المرقي العقاري باكتتاب عقود تأمين:

يلتزم المرقي العقاري باكتتاب عدة عقود تأمين قصد تحقيق التعويض للمقتني أول تأمين هو اكتتابه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لأنه بدون شهادة الضمان التي يقدمها هذا الصندوق لا

(1) المادة 34 من قانون 04-11 السابق الذكر.

(2) صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في البيع على التصاميم على ضوء القانون 04-11، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والقلق المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 76.

(3) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 19

(4) بموجب المادة 27 من القانون 04-11 السابق الذكر

يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، كما يجب اكتتاب تأمين عن المسؤولية المدنية المهنية، وأخيرا اكتتاب تأمين عن المسؤولية العشرية⁽¹⁾.

1. التزام المرقي العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: يلتزم المرقي العقاري طبقا للقانون 04-11 بالاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والانتصاب إليه إجباريا⁽²⁾، الشيء الذي لم يكن في إطار المرسوم التشريعي الملغى 93-03 الذي اكتفي فيه المشرع الجزائري من خلال المادة 11 بإلزام المرقي العقاري باكتتاب التأمين لدى الصندوق دون أن يلزمه بالانضمام إليه⁽³⁾.

2. التأمين على المسؤولية المدنية والمهنية للمرقي العقارية: يعد البناء من بين المجالات التي جعل الأمر رقم 95-07⁽⁴⁾ التأمين فيها إلزاميا وإن كانت هذه المادة لم تنشر صراحة إلى التزام المرقي العقاري باكتتاب تأمين على مسؤوليته المدنية المهنية إلا أن المشرع الجزائري حمل هذا الالتزام من خلال المادة 06 من المرسوم 85-12⁽⁵⁾ التي تنص على ما يلي: «يتعين على المرقي العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الأثار المالية المسؤولية المدنية والمهنية»، وكذا ما جاءت به المادة 30 من نفس المرسوم: «يتعين على المرقي العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة». وبذلك فإنه يستوجب على المرقي لعقاري القيام باكتتاب جميع التأمينات لضمان جميع الأخطار التي يكون مسؤولا عنها⁽⁶⁾.

إن الهدف المتوخى من هذا التأمين هو توفير نوع من الحماية للمكنتبين نظرا الانعدام الخبرة لديهم في مجال البناء، وذلك بالنكفل بتعويضهم عن الأضرار التي تلحق بهم والناجمة عن أعمال البناء من جهة

(1) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 20.

(2) المادة 54-55 من القانون 04-11 السابق الذكر.

(3) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 20.

(4) الأمر 95-07 مؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة بتاريخ 06/05/1995 حيث تنص المادة 157 منه: «على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصا طبيعيا كان أو معنويا أن يكتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها».

(5) المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية، عدد 11، مؤرخة في 26 فبراير 2012.

(6) كتو لامية، مرجع سابق، ص 160.

وكذا سرعة حصولهم على هذا التعويض من جهة أخرى، وعليه فالأولوية للتعويض وإصلاح الضرر قبل البحث في تحديد المسؤولية وعناصرها⁽¹⁾.

وهذا تمتد مدة هذا التأمين من تاريخ فتح الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال. لم يحدد المشرع الجزائري الأخطار التي يتعين على المرقي العقاري تأمين مسؤوليته المدنية والمهنية عليها وبذلك فتح المجال للتأمين ضد أي خطر يهدده ويهدد المقتني⁽²⁾. وبما أن المرقي العقاري يعتبر مدخلا في أشغال البناء فإن التأمين يمكن أن يشمل المجالات التالية:

- الدراسات والتصاميم في الهندسة المعمارية.
- الدراسات والتصورات الهندسية.
- * تنفيذ الأشغال على اختلاف أنواعها فيما يخص صلابتها ورسوخها أي فيما يخص أي شيء من شأنه أن يعرض المنشأ للخطر.
- المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء وتنفيذ الأشغال.
- الرقابة التقنية للتصاميم المنشآت.
- متابعة ورشات البناء وترميم المباني⁽³⁾.
- كما يمكن أن يشمل التأمين:
- ضمان مخاطر الإنجاز الناتج عن عملية البناء من الكوارث الطبيعية والحريق والانفجار والسرقة وغير ذلك من المخاطر.
- ضمان المسؤولية المدنية التي تتضمن الأضرار الجسمانية عند الحادث وكذا الخسائر والأضرار التي تصيب الغير.

3. التأمين على المسؤولية العشرية: يعد الضمان العشري في الأصل من الالتزامات الملقاة على عاتق المراقب والمهندس المعماري بموجب عقد المقاولة، غير أننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري فرض هذا الضمان كذلك على المرقي العقاري⁽⁴⁾.

(1) بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وري، 2012، ص 31.

(2) كتو لامية، مرجع سابق، ص 161.

(3) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 95 / 14 المؤرخ في 09/12/1995 المتعلق بالزامية التأمين في مجال البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية جلي رقم 76 الصادرة بتاريخ 10/12/1995.

(4) المادة 26 الفقرة 03 من قانون 04-11.

رغم أن المادة 178 من قانون التأمين لم تذكر المرقي العقاري صراحة، إلا أنه إعمالاً بقاعدة الخاص يقيد العام فإن هذا الأخير ملزم كذلك بإبرام عقد تأمين مسؤوليته العشرية إلى جانب المقاول والمهندس المعماري والمراقبين التقنيين وذلك لتغطية الأضرار الناتجة عن إمكانية حدوث التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو في حال ظهور عيب يهدد متانة البناء.

هذا ولم يكتفِ المشرع بإلزام المرقي العقاري بوجود اكتتاب تأمين على مسؤوليته العشرية، بل ألزمه أيضاً بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة⁽¹⁾.

ثانياً - الالتزام بعدم قبول التسبيقات والسندات:

أقرَّ المشرع الالتزام بعدم قبول أية تسبيقات أو سندات تجارية⁽²⁾، وقد عمل المشرع على إقرار هذا النوع من الالتزام الضمان عدم استغلال المكتتبين في إطار عقد البيع على التصاميم بعد أن انتشرت ظاهرة انتحال أشخاص لصفه مرقيين عقاريين سلبوا أموال المواطنين الذين أرادوا اقتناء سكنات مستغلين حاجتهم الماسة للسكن خاصة في ظل الأزمة التي تعرفها البلاد في هذا المجال وقد أكد المشرع على هذا الالتزام من خلال ما جابت به المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، وقيد بموجب هذه المادة المرقي العقاري بعدم الاستلام من المفتتين أي دفع أو تعبيق بأي شكل من الأشكال ما لم يبرم عقد البيع أو عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

نصت المادة 16 من قانون 04-11، وجاء فيها: «كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاول يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة وأضاف نفس المادة إلى أن تطبيق هذه المادة سيكون عن طريق التنظيم الذي لم يصدر لحد اليوم...».

ألزم قانون الترقية العقارية المرقي العقاري بضرورة الاستعانة بخدمات مقاول وقد ورد تعريف هذا الأخير في قانون 04-11⁽³⁾، يرتبط المرقي العقاري بالمقاول عن طريق عقد هو عقد المقاول، وقد ورد تعريف هذا الأخير في القانون المدني ضمن المادة 549 منه فهي: عقد يتعهد بمقتضاه أحد

(1) وهذا من خلال ما جاءت به المادة 49 الفقرة الثانية من القانون 04-11 السابق الذكر.

(2) وهذا بموجب المادة 42 من نفس القانون.

(3) حيث نصت المادة 3 فقرة 14: «المقاول هو كل شخص طبيعي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية والهدف من هذا الالتزام هو أن يقتصر دور المرقي العقاري في التسيير دون البناء».

المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر، أما الفقه فقد عرفه: «هو أن يقوم شخص بعمل معين لحساب شخص آخر في مقابل أجر ودون أن يخضع لإدارته وإشرافه⁽¹⁾، ولا يبرم هذا العقد إلا بعد الحصول على عقود التعمير، تتمثل هذه العقود في شهادات صادرة عن السلطات المعنية تتمثل في: رخصة التجزئة، رخصة البناء وشهادة التعمير»⁽²⁾.

المطلب الثاني

التزامات المرقي العقاري بعد استلام المقتني للعقار

تقع على المرقي العقاري التزامات بعد استلام المقتني للعقار وهي موضوع الفروع الموالية.

الفرع الأول

التزامات المرقي العقاري الواردة في القانون المدني

لقد تضمنت القواعد العامة واردة في القانون المدني عدة التزامات تقع على عاتق المرقي العقاري في مرحلة بعد تسليم المقتني للعقار وهي:

أولاً - التزام المرقي بضمان العيوب الخفية:

إن المرقي العقاري ملزم طبقاً للقواعد العامة بضمان انتفاع المقتني بالعقار انتفاعاً كاملاً وعليه فيظهر أي عيب خفي يلزم المرقي العقاري بضمانه.

لم يعرف المشرع الجزائري العيب الخفي واكتفى بذكر الحالات يكون البائع ملزماً فيها بالضمان في المادة 379 من القانون المدني، وعرفته محكمة النقض المصرية أنه: «الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة في المبيع»، وهناك من عرفه: «آفة تصيب الشيء المباع فتتقص من قيمته الاقتصادية ومن منفعه»⁽³⁾.

يشترط في العيب الموجب للضمان ثلاثة شروط:

- أن يكون العيب قديماً: أي أنه موجود قبل تسليم المبيع فعلاً للمشتري
- أن يكون العيب خفياً: أي لا يمكن اكتشافه بالفحص العادي الذي يقوم به شخص متوسط الإدراك، بمعنى أن العيب لا يمكن أن يكتشف إلا باللجوء العمل فني.

(1) عمراري فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001/2000، ص 66.

(2) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 32.

(3) نفس المرجع، ص 33.

- أن يكون المشتري جاهلا بعيب المبيع: بمعنى إذا كان المشتري يعلم العيب وقت البيع، وأقدم على إبرام العقد، معناه أنه راض بالعيب.

- أن يكون العيب مؤثرا: بمعنى أن العيب ينقص من قيمة المبيع⁽¹⁾.

يختلف ضمان العيوب الخفية في القواعد العامة عن ضمان العيوب الخفية في الضمان العشري في كون أن الأول أشمل من الثاني، فهو يتعلق بجميع العيوب التي تنتقص من قيمة ومنفعة البناء، أما العيب الخفي في الضمان العشري فهو العيب الذي يهدد متانة وسلامة البناء..

ثانياً - التزام المرقي العقاري بضمان عدم التعرض والاستحقاق:

يلتزم المرقي العقاري بصفته بائعاً في إطار عقد الترقية العقارية بضمان حيافة المقتني للعقار حيافة هادئة، وبذلك فإن أي عمل سواء من طرفه أو من طرف الغير يعيق هذه الحيافة يعرضه للجزاء، ورد هذا الضمان في المادة 371 من القانون المدني الجزائري.

و يمكن تعريف التعرض بأنه: «عمل مادي يقوم به البائع أو عمل قانوني من شأنه أن يعرقل أو يحول دون حيافة المشتري للمبيع حيافة هادئة وانفعاؤه بالمبيع انتفاعاً يحقق من ورائه الغرض الذي قصده من شراء المبيع، ويستوي أن يكون الانتفاص من الانتفاع كلياً أم جزئياً»⁽²⁾.

ويضمن المرقي العقاري للمقتني عدم تعرضه شخصياً، وكذا عدم تعرض الغير:

1. ضمان عدم التعرض الشخصي: يضمن المرقي العقاري عدم تعرضه للمقتني في الانتفاع بالعقار، لذا يتعين عليه الامتناع عن كل ما يمكن أن يمنعه أو يجرمه من السلطات المخولة له قانوناً، وبعبارة أخرى يجب على المرقي العقاري أن يمتنع عن أي فعل سواء كان مباشراً أو غير مباشر يؤثر في الحيافة الهادئة لمقتني العقار دون أن يستند في تعرضه لحق يديعه، سواء كان مادياً أو قانونياً، وحتى يقوم هذا الالتزام يجب أن تتوفر شروط، أولها أن يقع التعرض فعلاً، ثم أن هذا التعرض تسبب في حرمان المقتني من الانتفاع بالعقار سواء حرماناً كلياً أو جزئياً، والشروط الأخير هو وقوع التعرض بعد.

2. ضمان عدم تعرض الغير: يضمن المرقي العقاري للمقتني علم تعرض الغير، وذلك بتدخله في الخصام الصالح المقتني والدفاع عن مصالحه، فإذا نجح في ذلك يكون قد وفي بالتزامه أما إذا لم يتمكن من ذلك فلا يبقى أمامه إلا التعويض وهو ما يسمى بضمان الاستحقاق، وحتى يقوم هذا الالتزام يجب أن تتوفر شروط، أولها أن يكون التعرض قانونياً عكس التعرض الشخصي الذي يمكن أن يكون

(1) شليبي نبيل، التزامات المهني اتجاه المستهلك، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 43-44.

(2) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 35.

ماديا أو قانونيا، والثاني أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقا للبيع، أو يكون تاليا له ولكنه مستمد من البائع، وآخر شرط هو وقوع التعرض فعلا للمقتني.

الفرع الثاني

التزامات المرقي العقاري الواردة في القانون 11-04

هناك التزامات مفروضة على المرقي العقاري ضمن القانون 11-04 وهي:

أولاً - التزام المرقي العقاري بالضمان العشري:

الأصل في الضمان العشري أنه خاص بعقود المقاوله حيث نص عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 554 من القانون المدني، ونظرا لخطورة الأضرار التي قد تنجم من جراء تعيب البناء التي قد تصل لحد التهدم، توسع مجاله وأصبح يشمل لعقود الواردة في إطار الترقية العقارية، وأصبحت أحكام هذا الضمان الواردة في قانون المدني، تطبق أيضا على المرقي العقاري، وبالتالي أصبح هذا الأخير يسأل عن تعويض الضرر الذي يصيب البناء خلال 10 سنوات من تسلم البناء⁽¹⁾. لكي يستطيع المقتني الرجوع بالضمان على المرقي العقاري لا بد من توافر الشروط والتي تنقسم إلى شروط موضوعية وأخرى شكلية.

1. الشروط الموضوعية للضمان العشري: التحقق الضمان العشري يجب توافر ثلاث شروط

وهي:

(أ) ضرورة وجود عقد ترقية عقارية مع المقتني: أوجد المشرع الجزائري الضمان الخاص في عقد المقاوله، ونص عليه صراحة في المادة 554 من القانون المدني وكان لا يمكن إثارة أحكام الضمان إلا في حال وجود

عقد مقاوله، وبعد التوسع في النطاق الشخصي لهذا الضمان ليشمل المرقي العقاري، أصبح من الضرورة توافر شرط وجود عقد من عقود الترقية العقارية

فالضمان العشري للمرقي العقاري يكون عند تهدم العقار أو ظهور العيوب التي تهدد سلامة أساسه، نص عليها في المادة 26 من قانون 11-04 حيث نصت الفقرة 03 منها: «غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية...»، فهو ينشأ عن عقد البيع العادي أو عقد بيع

(1) عياش شعبان، الضمان العمري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العند في السنة 2000،

العقار على التصاميم أو عقد حفظ الحق، فإذا تخلفت هذه العقود، فلا يلتزم المرقي العقاري بهذا الضمان، وإنما تخضع مسؤوليته القواعد العامة في المسؤولية المدنية»⁽¹⁾.

ب) ارتباط الضمان العشري بالمباني والمنشآت يجب التطبيق أحكام المادة 26 من قانون 11-04 تشييد مبنى أو إقامة منشآت ثابتة، والمبنى هو كل شيء من صنع الإنسان ثابت في حيزه متصل بالأرض اتصال قرار، أما فيما يتعلق بأعمال البياض والدهان والزخرفة، فإن الفقه والقضاء الفرنسيين والمصريين استقروا على عدم إخضاعها لأحكام الضمان العشري، بل يكفي بصدها تطبيق القواعد العامة في المسؤولية العقدية لأنها ليس من شأنها أن تهدد سلامة البناء أو مئانته باعتبارها لا تدخل في تكوين هيكل البناء أو أجزائه الرئيسية، بل هي أعمال ثانوية وليس لها تأثير خطير على البناء.

ج) تهدم أو تعيب البناء أو المنشأة: لا يسأل المرقي العقاري عن كل ضرر يصيب المباني والمنشآت التي أقامها، بل تقتضي مسؤوليته تهدم هذه المباني والمنشآت تهدما كلياً أو جزئياً أو العيوب التي وجود عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وبالتالي فإن يضمنها المرقي العقاري بموجب الضمان العشري تتمثل فيما يلي:

- التهدم الكلي أو الجزئي للعقار ويتحقق ذلك بانهيار كل المبنى أو جزء منه، والتهدم عكس البناء يؤدي إلى تفكك الأجزاء لأي سبب كان سواء العيب في البناء نفسه أو العيب في مواد البناء.

- العيوب التي تهدد سلامة البناء ومئانته: ونعني به العيوب الخفية التي تهدد سلامة البناء، وهي تختلف عن ضمان العيوب الخفية الواردة في القواعد العامة لعقد البيع، فهو يشمل العيوب القديمة وكذلك العيوب التي تظهر بعد التسليم وفي خلال مدة الضمان المقدرة بعشر سنوات، ولا يشترط أن يحدث ضرر فعلاً، بل يكفي أنها تهدد سلامة البناء ومئانته.

د) الأضرار التي تمس صلابة عناصر التجهيز التي لا تتجزأ عن العقار: وهذا حسب ما ورد في المادة 178 من قانون التأمين، فتلك العناصر تعتبر جزء لا يتجزأ من العقار، لا يمكن نزعها أو تفكيكه أو استبداله دون تلف، أضاف القضاء الفرنسي عيباً آخر وهو أن تجعل المبنى غير صالح للغرض المخصص له حتى لو لم تكن تهدد متانة البناء، وهو ما لم يأخذ به المشرع الجزائري بعد في مجال الضمان العشري وعليه، فالالتزام المرقي العقاري هو التزام بتحقيق نتيجة والمتمثلة في بقاء البناء الذي شيده مليماً ومئاناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ومن ثمة يثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد إثبات عدم تحقق تلك النتيجة⁽²⁾.

(1) موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، ص51.

(2) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص40.

2. الشروط الشكلية للضمان العشري: فيشترط لقيام الضمان الخاص توافر شرطين شكليين

هما:

(أ) مدة الضمان العشري يضمن المرقي العقاري ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان، وتبدأ مدة العشر سنوات انطلاقاً من تاريخ تسلم النهائي للعقار، ومدة العشر سنوات ما هي إلا مدة اختبار متانة البناء وحسن تنفيذ الأشغال، وليستمددة تقادم، ومن ثمة تكون هذه المدة بمنأى عن الانقطاع أو التوقف، فإذا لم يحدث

التهدم خلال هذه المدة برئت ذمة المرقي العقاري وإذا انقضت مدة العشر سنوات دون المطالبة بالتعويض، سقط حق المقتني في الرجوع على المرقي العقاري، إلا أنه من آثار كون هذه المدة ليست مدة تقادم أنه يجوز الإنفاق على إطلتها، لكن يبطل كل شرط يراد منه إعفاء المرقي من الضمان أو الحد منه.

(ب) وجوب رفع دعوى الضمان خلال ثلاث سنوات: يجب على المقتني رفع دعوى الضمان ضد المرقي العقاري خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب وإلا سقط حقه فيها⁽¹⁾، إذن فمدة الثلاث سنوات هي مدة تقادم، بخلاف مدة العشر سنوات، فلو تهدم البناء في آخر يوم من الضمان الخاص، فللمالك ثلاث سنوات من هذا التاريخ، ويصبح أقصى حد لرفع الدعوى ثلاث عشر سنة من وقت التسليم النهائي.

ثانياً - التزام المرقي العقاري بضمانات متعلقة بالانتفاع بالمشروع:

هناك عيوب تشوب البناء وتحول دون الانتفاع المثالي للعقار المبني، لذلك نص المشرع على ضمانات الهدف منها إصلاح تلك العيوب تتمثل هذه الضمانات فيما ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز حيث نص المشرع الجزائري على هذا الضمان بموجب المادة 26 الفقرة 3 من القانون 04-11، حيث جاء فيها: «غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعقيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل للأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة».

تتناول المشرع الإلزام الكامل للأشغال التعريف وهو رفع التحفظات التي تم إيدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري⁽²⁾، وأشار إلى مدة هذا الضمان بموجب المادة 26 الفقرة 03 من القانون 04-11 وعليه فالغاية التي يرمي إليها المشرع من فرضه لهذا الضمان هو إصلاح كل نقص أو خلل قد يظهر في البناية،

(1) وفقاً للمادة 557 من القانون المدني الجزائري.

(2) المادة 03 الفقرة 13 من القانون 04-11 السابق الذكر

سواء في مرحلة تسليمها أو خلال السنة الموالية وذلك قصد تجنب الأضرار التي تلحق بالبناء وبشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية محل البيع من طرف المرقي العقاري سواء كانت مبنية أو في إطار صيغة البيع على التصاميم، معياره التقيد والاحترام الكامل للقواعد التي فرضها حسن الإنجاز بما يؤكد الانتهاء الكامل لأشغال البناء.

مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء محددة بسنة واحدة⁽¹⁾ هذا ونشير إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على المهلة اللازمة للقيام بعملية الإصلاح بعكس نظيره الفرنسي الذي أرجعها صراحة لإنفاق الأطراف.

و يتمثل هذا الضمان في قيام المرقي العقاري بجبر وإصلاح كل النفاثص والعيوب التي يمكن تظهر في البناء بعد التسليم بناء على إعلامه من قبل المقتني الذي بإمكانه إيداء كل تحفظات في محضر التسليم، وبعبارة أخرى فهو يشمل كل نقص أو خلل حتى وإن كان بسيطا شريطة أن يظهر خلال السنة الأولى من يوم تسليم البناء.

ثالثاً - ضمان حسن سير عناصر التجهيز:

بالرجوع إلى نصوص القانون الخاص بالترقية العقارية على ضمان حسن سير عناصر التجهيز تحدد أجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء وأو حسن سير عناصر تجهيزات البداية بموجب العقد المذكور في المادة 26 من القانون 04-11⁽²⁾.

كما أشار المشرع الجزائري إلى هذا الضمان في المرسوم 13-431 وذلك في الملحق الخاص بعقد البيع على التصاميم تحت عنوان ضمان حسن التنفيذ يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر التجهيز... ومن خلال هذين النصين يتبين أن المشرع الجزائري لم يتطرق لتعريف العناصر التجهيزية مكتفياً بالنص على الأجال الخاصة بتنفيذ أشغال إصلاح العيوب التي تحول دون حسن سير عناصر التجهيز.

رابعاً - الالتزام بضمان تسيير العقار المنجز: نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام أن

المرقي العقاري يتحمل مسؤوليته القانونية في الالتزام بتسيير الملكية المشتركة وذلك في أجل سنتين تبدأ من تاريخ بيع آخر جزء من العقار المعني⁽³⁾، وذلك يكون بإعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك الموضوعة للبيع وتحمل عبئ نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من تلك الأملاك حتى تبقى صالحة للاستعمال من قبل كل شاغلي البناية وكذا إعداد نظام الملكية المشتركة ومراقبتها باستمرار

(1) طبقاً لأحكام المادة 26 من الفقرة الثالثة من نفس القانون.

(2) وهذا بموجب المادة 44 من القانون 04-11 السابق الذكر.

(3) بموجب المادة 48 من نفس القانون.

وصيانة مكوناتها كإصلاح شبكات الإنارة المشتركة وتجهيز مسكن البواب وقد ورد تعريف الملكية المشتركة بموجب المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها: " تلك 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 ونصيب في الأجزاء المشتركة كما يلتزم المرقي العقاري بتنظيم تحويل أو انتقال سلطة إدارة الأملاك محل الضمان إلى الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الأشخاص المعينين من طرفهم، وذلك خلال مدة الضمان المحددة بسنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية (1).



(1) عملا بنص المادة 62 من نفس قانون.

الفصل الثاني

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

الفصل الثاني

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

■ تمهيد :

إنّ موضوع المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري باعتباره من أحدث المواضيع من حيث مناقشة أطره التنظيمية وتحديد مسؤولية المرقي العقاري كونه يتعلق بشريحة كبيرة من المجتمع، الساعية للحصول على سكن مهما كلفها الثمن، الامر الذي يجعلها ضحية لبعض المعاملات غير النزيهة من طرف بعض المرقيين العقاريين، وقد تميزت كل احكام الترقية العقارية بأنها قواعد تنظيمية غير رادعة وكانت أغلب القوانين والمراسيم المنظمة لها خالية من الجزاءات الجنائية، وأحيانا تحيل إلى قانون العقوبات واعتمدت الاسلوب الوقائي لكن مع صدور 04-11 فهناك جرائم نص عليها قانون العقوبات في المبحث الاول وجرائم ارخة في القانون 04-11 وقانون التعمير في المبحث الثاني.

المبحث الأول

الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

قد يقع المرقي العقاري تحت طائلة العقاب وفقا لقانون العقوبات ورغم أن هذا القانون لم يوضع له بوجه خاص إلا أنه يجوز تطبيقه عليه وبذلك يمكن تصنف الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات إلى جرائم ضد الأشخاص وجرائم ضد الأموال وهو ما سنتطرق له فيما يلي:

المطلب الأول

جرائم الاشخاص

وتنقسم إلى جرائم تمس بالأشخاص تتمثل في المساس بالسلامة الجسدية الافراد وهي تنلخص في القتل والجرح.

الفرع الأول

الجرائم

جريمة القتل الخطأ الجريمة التي لا يتوفر فيها عنصر إرادة النتيجة وترتكب عن خطأ غير مقصود من الفاعل، حيث تتصرف إرادته للفعل دون النتيجة الجرمية. هي الجريمة التي يندم فيها القصد الجنائي، حيث تتجه إرادة الجاني إلى إرتاب الفعل دون النتيجة، لكن تحدث النتيجة لإهماله، وعدم احتياظه، سواء توقعها، أو لم يتوقعها لكن يتخذ الاحتياطات اللازمة للحيلولة دون وقوعها مع تمكنه من ذلك⁽¹⁾.

يكون المرقي العقاري مسؤولا بوصفه فاعلا أصليا عن القتل الخطأ والجرح الخطأ متى تهدم العقار وتسبب في وفاة المقتني أو إصابته، وذلك لخطأ ارتكبه في الإنجاز جرمي القتل والإصابة الخطأ، ولا يمكن تسليط أي عقوبة ما لم يوجد نص قانوني، إذ لا جريمة ولا عقوبة وتدابير أمن يغير قانون الجد جرمي القتل والإصابة الخطأ أساسها القانوني في قانون العقوبات، إذ نصت المادة 288 منه: كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك برعونته أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته للأنظمة...⁽²⁾.

(1) صونية بن طيبة، القتل الخطأ بين الشريعة والقانون - دراسة مقارنة الجزائر، ط، 2010، ص 09.

(2) المادة 288 من القانون 16-02، مؤرخ في 14 رمضان عام 1437 الموافق لـ 19 يونيو 2016 المتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية العدد 37 بتاريخ 2016/06/22.

إذا نتجت عن الرعونة أو عدم الاحتياط إصابة أو جرح أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر فتشدد العقوبة⁽¹⁾.

وتضاعف العقوبات المنصوص عليها في المادتين 288 و 289 إذا كان مرتكب الجريمة في حالة سكر أو حاول التهرب من المسؤولية الجنائية أو المدنية التي يمكن أن تقع عليه وذلك بالقرار أو تغيير حالة الأماكن أو بأية طريقة أخرى⁽²⁾.

كل من تسبب بغير قصد في إحداث جروح أو إصابة أو مرض لا يترتب عليه عجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر وكان ذلك ناشئاً عن رعونة أو عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال أو عدم مراعاة النظم⁽³⁾.

و بذلك فإن المشرع جرم أفعالاً تمس بالسلامة الجسدية للإنسان حتى لو لم تكن عمدية، ومع أن هذه القواعد عامة إلا أنه يمكن تطبيقها على المرقيين العقاريين⁽⁴⁾.

أولاً - أركان جرمي القتل والإصابة الخطأ :

حتى تقوم الجريمة لا بد من توفر الأركان التالية:

1. **الضرر:** تعد جرائم القتل والجروح الخطأ جرائم مادية، بمعنى لا عقوبة فيها إلا إذا حدث ضرر، يتمثل الضرر في القتل في إزهاق روح، أما الجرح فهو يتمثل في إصابة الشخص في جسده تؤدي إلى عجزه عن العمل.

2. **الخطأ أو الركن المعنوي:** إن المشرع الجزائري لم يعرف الخطأ غير المقصود، وترك الأمر للقضاء والفقهاء.

وأشهر تعريف جاء به الفقه هو: «الخطأ هو انحراف عن السلوك الواجب اتخاذه التحقيق النتيجة المقصودة»⁽⁵⁾.

(1) المادة 289 من قانون العقوبات.

(2) المادة 290 من نفس القانون.

(3) المادة 442 من نفس القانون.

(4) سيدهم مختار، المسؤولية الجزائية للطبيب في ظل التشريع الجزائري، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، قسم الوثائق، الجزائر، 2011، ص 202.

(5) يحيى عبد القادر، المسؤولية الجزائية للطبيب على ضوء القانون الجزائري والاجتهاد القضائي، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2011، ص 47.

وهناك من عرفه على أنه: «إخلال الجاني بواجبات الحيطة والحذر التي تتطلبها الحياة الاجتماعية»، فكلما كان الملوک متجاوزا لواجبات الحيطة والحذر، ونتج عن هذا السلوك جريمة، كان مسؤولا عنه⁽¹⁾.

اكتفى المشرع الجزائري بذكر صور الخطأ التي وردت في المادة 288 من قانون العقوبات، وقد جاءت هذه الصور على سبيل الحصر، تتمثل فيما يلي:

- (أ) الرعونة: تتجسد في إثبات المجرم فعلا ماديا أو معنويا نتيجة جهله أو عدم خبرته، كما يتمثل في سوء التقدير والجهل بمبادئ يتعين العلم بها لأداء العمل، مما يظهر قصور الجاني بأصول مهنته.
- (ب) عدم الاحتياط: وهو الأخطاء التي كان باستطاعة الجاني تفاديها لو احتاط لذلك، وبمعنى آخر أن يستخف الجاني بفعله رغم علمه بما يمكن أن ينتج عنه من نتائج ضارة.
- (ج) الإهمال وعدم الانتباه: وذلك عند حصول خطأ بسبب ترك واجب أو الامتناع عن تنفيذ فعل ما

(د) عدم مراعاة الأنظمة والقوانين: بمعنى مخالفة القواعد الأمرة في القوانين والأنظمة بغض النظر عن وجود عدم احتياط أو عدم انتباه أو إهمال، ولا يمكن للجاني الاحتجاج بجهل تلك الأنظمة، تشمل كلمة أنظمة القرارات والمراسيم التنظيمية والمقتضيات القانونية التي تضع تدابير تساعد على تجنب الحوادث⁽²⁾.

3. العلاقة السببية بين الخطأ والضرر: حتى يكون الجاني مسؤولا عن النتيجة المعتاد بها لقيام الركن المادي في الجريمة، يجب أن يتسبب فعله في إحداثها، وباعتبار أن القتل والجروح الخطأ من الجرائم الغير عمدية فإنه يجب توفر الرابطة السببية بين الخطأ والضرر كونه ركن من أركان الجريمة، وهناك عدة نظريات فيما يتعلق بهذه العلاقة منها نظرية تعادل الأسباب وكذا نظرية السبب المنتج لحدوث النتيجة وذلك لوجود أسباب أخرى تتفرع عنه، وكذا نظرية السببية الملائمة، بالرجوع للمشرع الجزائري نجد أنه لا يوجد نص صريح يأخذ بأحد هذه النظريات، وبذلك يتوجب الرجوع إلى الاجتهاد القضائي، أين نجد أن القضاء الجزائري أخذ بهذه النظريات حسب كل جريمة وبالرجوع للمادة 288 من قانون العقوبات الجزائري نجد أنه ليس ضروريا أن يكون الخطأ هو السبب الوحيد والمباشر في الوفاة أو الجرح⁽³⁾.

(1) عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام الجريمة، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 5، 2005، ص 269.

(2) ابن شيخ لحسين، مذكرات في القانون الجزائري الخاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة 2، 2005، ص 103.

(3) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 55.

الفرع الثاني

العقوبات

قد تكون العقوبة سالبة للحرية متمثلة في الحبس أو ماسه بالذمة المالية متمثلة في الغرامة المالية، فعقوبة الغرامة هي: عقوبة تمس الشخص في ماله وتنتال من ذمته المالية، تلزم الشخص بدفع مبلغ مالي المحكوم به عليه إلى خزينة الدولة وهي قوية أصلية، تتقرر عادة كحد أدنى وأقصى، حسب خطورة الجريمة.

أولاً - بالنسبة للعقوبات على الجرائم الواردة في قانون العقوبات:

1. **جريمة القتل الخطأ:** تحدد العقوبة على أساس النتيجة المادية، فعقوبة حدوث الوفاة أشد من الجرح وهذا الأخير بدوره يكون الجرح المؤدي إلى عجز كلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر أشد مقارنة فيما إذا كان أقل من تلك المدة، وقد نصت المادة 288 من قانون العقوبات على عقوبة هذه الجريمة، وهي تتمثل في الحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة من 1000 إلى 20.000 دج، وتشدد العقوبة عند وجود ظروف مشددة ترفع في مقدار العقوبة، وقد نصت المادة 290 من قانون العقوبات على ظرفين مشددين هما السكر ومحاولة الهروب من المسؤولية المدنية والجزائية بأي وسيلة كانت، فتصبح العقوبة مضاعفة⁽¹⁾.

2. **جريمة الجرح الخطأ:** جريمة الجرح الخطأ جنحة في حالة العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر، وحسب المادة 289 من قانون العقوبات الجزائري فإن عقوبتها هي الحبس من شهرين إلى عامين وغرامة من 500 إلى 15.000 دج أو إحدى هاتين العقوبتين، أما إذا كان العجز أقل من 03 أشهر تصبح الجريمة مخالفة، تقدر العقوبة فيها حسب المادة 442/2 من قانون العقوبات الجزائري بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، وغرامة من 100 إلى 1000 دج أو إحدى هاتين العقوبتين كما أن هذه الجريمة قد تقترن بظروف مشددة تضاعف فيها العقوبة مثلها مثل القتل الخطأ⁽²⁾.

(1) المادة 288 من قانون العقوبات.

(2) طبقاً للمادة 290 من قانون العقوبات الجزائري

المطلب الثاني**جرائم الأموال**

سوف نتطرق في هطا المطلب إلى انواع الجرائم و(الفرع الأول) والعقوبات المقررة لها (الفرع الثاني).

الفرع الأول**الجرائم**

إذا مارس الشخص مهنة المرقي العقاري دون اعتماد، وأدت هذه الممارسة غير القانونية إلى النصب على المقتني، هنا أحالنا قانون الترقية العقارية إلى قانون العقوبات ويعتبر مرتكبا لجنة النصب وتطبق عليه احكام المادة 372 عقوبات، وذلك عملا بنص المادة 77 فقرة ثانية 11-04⁽¹⁾.

أولاً - جريمة النصب:

تتطلب جريمة نصب المرقي العقاري على المقتني ركنا ماديا يتمثل في فعل الاحتيال بإحدى الطرق التي حددها القانون والنتيجة التي تترتب عليه وتتمثل في تسليم المقتني مالا إلى المرقي العقاري وعلاقة السببية بين الفعل المادي وهو الاحتيال والنتيجة وهي الاستلاء على مال الغير. كما تتطلب ركنا معنويا يتخذ صورة القصد الجنائي، ثم العقوبة المقررة لجريمة النصب.

*** جريمة النصب:**

هو الاستيلاء على مال الغير بوسيلة يشوبها الاحتيال تسفر عن تسلم ذلك المال، وتجد جريمة النصب أساسها القانوني في المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري التي تنص: «كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات 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 وكان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة حالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو وحشية من وقوع شيء منها وإذا وقعت الجنحة من قبل شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار

(1) عندما تؤدي الممارسة غير القانونية كما هو منصوص عليها أعلاه إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من الأمر 66-156 المؤرخ في يونيو سنة 1996 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

أسهم أو سندات أو أدونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية»⁽¹⁾.

يمكن تحديد أركان جريمة النصب وهي كالتالي⁽²⁾:

1. استعمال الحيل: لا يعاقب المشرع على الكذب المجرد للمرقي العقاري على المقتني، لان المشرع الجنائي لا يعاقب على التدليس أيا كانت صورته كما الشأن في القانون المدني، وانما يعاقب عليه إذا كان على درجة معينة من الخطورة ويختلف التدليس والغش في القانون الجنائي عنه في القانون المدني اختلافا كبيرا، فالقانون المدني يحكم ببطلان العقد إذا تم نتيجة تحايل أحد المتعاقدين أيا كان نوع هذه الحيلة، سواء كان السكوت المتعمد عن ملابس أو واقعة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابس، أو كانت عبارة عن اكاذيب على درجة من الجسامه بحيث لولاها لم تم العقد بين المتعاقدين، ولكن هذا لا يكفي لقيام المسؤولية الجنائية، لأن القانون الجنائي لا يتدخل في معاملات الناس إلا عند الضرورة، وذلك كلما رأى أن أفعال الجاني على درجة من الخطورة.

يلزم لاعتبار ما صدر من الجاني من قبيل الطرق الاحتمالية ان تتوفر فيه ثلاثة عناصر وهي، قيام الاحتمال على تغيير الحقيقة (الادلاء بادعاءات كاذبة)، وأن يدعم الجاني هذا الادعاء بمظاهر خارجية، وأن يكون من شأن هذا الادعاء إيهام المجني عليه بأمر من الامور التي نص عليها القانون على سبيل الحصر، وتقوم جريمة النصب أساسا على تغيير الحقيقة أي على الكذب والغش والخداع، فإذا لم يكن هناك تغير في الحقيقة فلا نصب، ويتأسس على ذلك أن الطرق الاحتمالية التي تستعمل مع المجني عليه _ مقتني العقار_ يجب أن يكون قوامها الكذب، وللاشارة أن الكذب المجرد وحده لا يكفي لقيام جريمة النصب، لأن قانون العقوبات لا يعاقب على الكذب في ذاته أو على تغيير الحقيقة إلا إذا أدى حالا ومباشرة إلى خداع المجني عليه والاستيلاء على ماله⁽³⁾.

وتتكون الصور الاحتمالية من عدة صور مختلفة، وقد اقتصر المشرع على بيان هذه الصور وتحديد أساليب الغش من حيث نوعها وهدفها، ولم يضع القانون تعريفا للطرق الاحتمالية، وبالتالي علينا الرجوع إلى الفقهاء، فعرفت بأنها كل كذب مصحوب بوقائع خارجية أو افعال مادية يكون من شأنها توليد الاعتقاد لدى المجني عليه بصدق الكذب بما يدفعه إلى تسليم ما يراد منه طواعية

(1) بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016-2017، ص 56.

(2) المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري.

(3) محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر طبعة 2000 ص 142.

واختيار، ويقصد بانها ايضا ادعاءات كاذبة يدعمها الجاني بمظاهر خارجية من شأنها ايهام المجني عليه بأمر من الأمور التي نص عليها القانون على سبيل الحصر.

والطرق الاحتمالية تسمى في القانون الفرنسي بالمناورات وتعرف المناورات بأنها كذب مصحوب بمظاهر خارجية فلا تتحقق المناورة الاحتمالية بمجرد الاقوال والادعاءات الكاذبة ولو كان قائلها قد بالغ فتأكيد صحتها إلى درجة التأثير على الضحية فأقل ما يتطلبه القانون من كل إنسان هو أن لا يندفع بمجرد الاقوال. لكن المناورة تتحقق إذا اصطحب الكذب بأعمال مادية أو مظاهر خارجية يستعين بها المتهم لإقناع الضحية بصدق الاقوال التي يلقيها على مسمعا.

والواقع ان الاعمال المادية أو المظاهر الخارجية التي تقوم بها الطرق الاحتمال لا تقوم جريمة النصب إلا بالكذب، ومع ذلك فهذا الأخير غير كاف لوحده مهما كانت الغاية منه، فمن الضروري لقيام الجريمة وجود فعل خارجي أو تصرف مادي يضيف عليه المصادقية، وبالتالي يشترط أن يستعمل المرقي العقاري أسماء أو صفات كاذبة أو أية مناورة كاذبة⁽¹⁾.

(أ) أسماء وصفات كاذبة: الاسم الكاذب هو التسمي باسم أو لقب ليس له الحق فيه، أما الصفة الكاذبة هي أن يضيف الشخص على نفسه صفة كاذبة أو شهادات كاذبة أو مهنة كاذبة" وليس بالضرورة أن تكون الأسماء والصفات التي ينتحلها المرقي العقاري حقيقية، بل قد تكون خيالية وقد تتوفر في شخص آخر، فقد يقدم المرقي العقاري نفسه باسم و لقب غير اسمه، وقد ينتحل مهنة المرقي العقاري مع أنه لا علاقة له بهذه المهنة.

وكذلك مثل ان يتخذ المرقي العقاري له مكتبا فخما يقابل في المجني علي المقتني ويقنعه بأنه من اصحاب الثروات، وأنه متعهد أعمال كبير ويتوصل نتيجة ذلك إلى الاحتيال على المقتني.

(ب) استعانة المتهم بشخص اخر متفق ومتواطئ معه لتدعيم وتأييد أقواله. حت تحقق الطرق الاحتمالية يجب أن يتجاوز نشاط الجاني حد إبداء الاقوال الكاذبة إلى نطاق تدخل الغير لمساعدته عن طريق تأييد هذه الاقوال، وتوضيح ذلك أن تدخل طرف آخر غير الجاني يبدو للمجني عليه أن هذا التدخل لمصلحته مما يجعله أكثر تصديقا أو اطمئنانا

لأقوال الجاني، ورغم أن القانون يستلزم في الشخص العادي قدر من الحذر والحبيطة بحيث تجعله لا يستسلم للأقوال الكاذبة والمظاهر بسرعة، إلا القانون وضع أهمية للأقوال والتأييدات، التي

(1) أحسن بوسقيعة، التوجيز في القانون الجزائي الخاص، (الجرائم ضد الاشخاص والجرائم ضد الاموال وبعض الجرائم الخاصة)، الجزء الاول، دار هومة، الطبعة العاشرة، ص 32.

تصدر من الغير لما لها من أثر على اقناع المجني عليه بكل ما صدر من الجاني وحتى تعتبر الطرق الاحتمالية متحققة عندما يستعين الجاني بالغير لتأييد أقواله يجب أن توفر شرطين⁽¹⁾:

(ج) أن يكون تدخل الشخص الثالث قد تم بناء على سعي الجاني وتدبيره: ويعني هذا الشرط أن يكون المحتال قد سعى إلى حمل الشخص الثالث لتأييد أكاذيبه، وأن يكون هذا السعي قد تم بإرادته وتدبيره، ويترتب على ذلك، أن الشرط المذكور لا يتحقق إذا كان الشخص الثالث قد تدخل من تلقاء نفسه بغير طلب أو سعي لتأييد أكاذيب الجاني، حتى ولو كان هذا التأييد هو الذي خدع المجني عليه وحمله على تسليم ماله، ولا تقوم مسؤولية الجاني في هذه الحالة لأن ما صدر عنه كذب لا يرقى إلى مرتبة الوسائل الاحتمالية.

(د) أن يكون تأييد الشخص الثالث لادعاءات الجاني مستقلا عنها وصادرا عن شخصه: فأقوال الجاني لم تكن لتقع المجني عليه لتحمله على الثقة ولكنها اكتسبت هذه الثقة وأصبحت صالحة لخداع المجني عليه على الاقتناع بها عندما دعمها وأيدها الشخص المتدخل بأقواله، نتيجة لذلك يجب إثبات أن تدخل الغير قد دعم أقوال الجاني، وأرائه مما أدى إلى حمل المجني عليه على تصديق الجاني والوثوق بكل ما قاله له بأنه يكون قد كساها بثوب الصدق وخلع عليها الثقة، فلا تقوم الطرق الاحتمالية إذا كان تدخل الغير مقصورا على إعادة أقوال الجاني فقط دون أن يدعمها من جانبه ببعض الاطمئنان والثقة، كالرسول الذي يقتصر دوره على مجرد نقل رسالة المجني عليه ليس الا، فهو مجرد وسيلة اتصال فقط، فإذا انخدع المجني عليه بالرسول فالقانون هنا لا يتدخل لحمايته لانه قد فرط في حقه بسرعة لأكاذيب الجاني التي. وصلته بواسطة الرسول⁽²⁾.

وبالرجوع إلى نصب المرقي العقاري على المقتني، فقد يلجأ إلى الاستعانة بمهندس معماري له السمعة الطيبة المدوية في المجتمع لتأكيد البيانات الصحيحة عن الشقة السكنية المراد بيعها، مما يزيد اطمئنان المقتني ويكون ذا تأثير أو محل اعتبار عند المقتني في اتخاذ قراره في التعاقد.

2. غاية الطرق الاحتمالية: إن استعمال الطرق الاحتمالية لا تكفي لوحدها وإنما يجب أن تكون الغاية منها تحقيق غرض من الاغراض التي اوردها القانون على سبيل الحصر وهي ايهام الناس بوجود مشاريع كاذبة والمقصود من عبارة ايهام هو ايهام الشخص العادي في الذكاء، لا كل شخص يفترض فيه الحذر أثناء تعامله مع الغير، والمقصود بكلمة مشروع هي مظاهر النشاط التي ترمي إلى تنفيذ عمل قد يكون تجاريا أو صناعيا أو زراعيا أو ماليا أو حتي خيريا، وان يحقق مزايا للقائمين به أو لغيرهم سواء كانت هذه المزايا مادية أو اقتصادية أو معنوية، ويكون المشروع وهميا إذا كان غير

(1) محمد صبحي نجم، المرجع السابق، ص 145.

(2) بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص 66.

حقيقي ولم يكن هناك تفكير جدي في تنفيذه على الاطلاق، فقد يلجأ المرقي العقاري إلى إنشاء شركة خيالية للترقية العقارية ويلجأ إلى الاشهار لدفع الجمهور إلى ابرام عقود الترقية العقارية، غير انه ليس من الضروري أن يكون المشروع كليه خاليا أي لا يوجد له بالمرّة، فالطرق الاحتيالية تتوفر ولو كان ادعاء المرقي العقاري فيه⁽¹⁾.

3. الوسائل الاحتيالية: لم يعرف المشرع الوسائل الاحتيالية لاستحالة ذلك نظرا توسع مجال النصب يشترط في هذه الصورة أن تكون سابقة للاستلام، وأن تكون مؤثرة، وقد اكنفى المشرع بتحديد وبصفة واضحة ما ترمي له هذه الوسائل، يمكن تعريفها بأنها " وقائع خارجية تعتمد على الكذب، تسعى لتوليد الاعتقاد لدى المجني عليه بصدق هذا الكذب مما يدفعه التسليم الشيء طواعية واختيارا وهي تهدف إلى إقناع المجني عليه بوجود "مشروعات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو إحداث أمل في الفوز بأي شيء أو وقوع حادث أو أية واقعة أخرى مهمة".

فالمرقي العقاري يكون مرتكبا لجريمة النصب إذا ود كان مشروع البناء وهميا بمعنى يكون شركة ترقية عقارية ويستعين بمقاول وعمال الإيهام المقتني بجدية البناء بينما في حقيقة الأمر يهدف للاستلاء على أموالهم.

4. الشيء محل الإسلام: قد يكون محل الاستلام أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وجود مخالصات أو إبراء من التزامات، والملاحظ أن المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري ذكرت فقط المنقولات والقيم المنقولة دون ذكر العقارات.

(أ) الاستلام لا يكفي استعمال أسماء أو صفات كاذبة ومناورات احتيالية، وإنما يجب أن يهدف المرقي العقاري لاستلام أموال، ولا تقوم جريمة النصب دون هذا الركن على رغم أهمية ركن الاستلام في جريمة النصب، إلا أن هذه الجريمة يمكن أن تقوم قبل أن يرتب الاستلام تواجبه القانونية، ذلك أن المشرع الجزائري يعاقب على الشروع وهذا الأخير بطبيعة الحال يكون قبل الإسلام.

(ب) الضرر: حسب المادة 372 من قانون العقوبات الجزائري، فإن جريمة النصب لا تقوم إلا إذا ألحق المرقي العقاري ضررا بالمفتي، فمال الغير حسبما ورد في المادة السالفة الذكر هو مال المقتني الذي خطط المرقي العقاري للاستيلاء عليه، وهذا يشكل ضرر بالمقتني.

يعد النصب جريمة عمدية تقوم على النية الإجرامية، فالمرقي العقاري يجب أن يشعر بالضرر الذي لحق بالمقتني، وأن يكون قد استعمل الوسائل الاحتيالية بنية النصب على المقتني للاستيلاء الجزئي أو الكلي لماله⁽²⁾.

(1) أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 332.

(2) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 59.

ثانياً - جريمة الغش :

لم يعرف المشرع جريمة الغش تاركاً الأمر للفقهاء والقضاء، وبالرجوع الفقهاء القانون نجد أنهم عرفوه كما يلي: « كل فعل عمدي إيجابي ينصب على سلعة معينة أو خدمة، ويكون مخالفاً للقواعد المقررة في التشريع أو في أصول البضاعة متى كان من شأنه أن ينال من خواصها أو فائدتها أو ثمنها بشرط عدم علم المتعامل الآخر به. والغش في مجال البناء هو استخدام مواد البناء بإضافة مواد أخرى غريبة على طبيعة المادة المستخدمة، تغير من خواصها وتؤثر في صلابة البناء وتماسكه وقدرته على المقاومة، الهدف منه التقليل من التكاليف نظراً للارتفاع الفاحش في أثمان مواد البناء». وتجد أساسها القانوني في قانون العقوبات حيث يقرب انه كل من يخدع أو يحاول أن يخدع المتعاقد:

- سواء في الطبيعة أو في الصفات الجوهرية أو في التركيب، أو في نسبة المقومات اللازمة لكل هذه السلع.

- سواء في نوعها أو مصدرها،

- سواء في كمية الأشياء المسلمة أو هويتها، وفي جميع الحالات فإن على مرتكب المخالفة إعادة الأرباح التي حصل عليها بدون حق⁽¹⁾.

ترفع مدة الحبس إلى إذا كانت الجريمة أو العقوبة أو الشروع فيها المنصوص عليهما أعلاه قد ارتكب:

- سواء بواسطة الوزن أو الكيل أو بأدوات أخرى خاطئة أو غير مطابقة.

- سواء بواسطة طرق احتيالية أو وسائل ترمي إلى تغليط عمليات التحليل أو المقدار أو الوزن أو الكيل أو التغيير عن طريق الغش تركيب أو وزن أو حجم السلع، أو المنتجات، ولو قبل البدء في هذه العمليات⁽²⁾.

و الملاحظ أن هاتين المادتين تتعلق بالخداع في المواد بصفة عامة وليست خاصة بالبناء عكس المشرع الفرنسي، الذي جرم الغش في الكمية والنوعية وأبعاد البناء أو المواد المستخدمة فيه أو التي تم توريدها وذلك بموجب المادة 59 من القانون الصادر سنة 1957، ومع ذلك فالغش في استخدام مواد البناء لا يختلف عن الغش في معناه العام إن المشرع من خلال المادة 429 المذكورة أعلاه جرم الغش عن طريق الخداع، أما جنحة الغش فهي متعلقة بأنواع معينة من المواد تتمثل في المواد الغذائية والطبية وهذا حسب ما جاء في المادة 431 وما يليها من قانون العقوبات الجزائري وليس لها علاقة بمواد البناء، لذا ستقتصر الدراسة على الغش عن طريق الخداع.

(1) المادة 429 من قانون العقوبات الجزائري.

(2) المادة 430 من نفس القانون.

الخداع هو: «القيام بأعمال أو أكاذيب من شأنها إظهار الشيء على غير حقيقته، أو إلباسه مظهر يخالف ما هو عليه في الحقيقة والواقع».

وتقوم جريمة الغش عن طريق الخداع:

أ) **الركن المادي:** لم تتضمن المادة 429 وسائل الخداع واكتفي بذكر خصائص المواد التي يمكن أن يقع عليها الخداع، تتمثل فيما يلي⁽¹⁾:

الخداع في طبيعة السلعة: يكون بالتغيير الجسيم في خصائص الشيء، إما بفقدته لطبيعته، أو بجعله غير صالح للاستعمال.

الخداع في مكونات السلعة: وذلك يخص المواد التي حددت النصوص القانونية والتنظيمية العناصر التي تدخل في تركيبها.

الخداع في الخصائص الجوهرية للبضاعة: أي الخصائص الأساسية التي تتضمنها المادة والتي تقوم عليها القيمة الحقيقية للبضاعة.

- الخداع في نوع البضاعة.

- الخداع في كمية البضاعة.

- الخداع في مصادر البضاعة.

بالنسبة للخداع في مواد البناء فهو أن يستعمل المرقي العقاري موادا غير مطابقة للمواصفات والشروط والمقاييس المطلوبة وهذا لانخفاض سعرها في السوق جريمة الغش عن طريق الخداع جريمة عمدية، وبالتالي يجب أن يتوفر القصد الجنائي لدى المرقي العقاري بمعنى أن تتصرف إرادته لهذه الجريمة مثال ذلك أن يستعمل مواد بناء أقل جودة من المواد المتفق عليها وهو يعلم بذلك، ويعلم أن فعله مجرم ومعاقب عليه قانونا.

الفرع الثاني

العقوبات

طبقا للمادة 429 من قانون العقوبات الجزائري، فإن عقوبة الغش عن طريق الخداع تتمثل في الحبس من شهرين إلى ثلاث سنوات وغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين. وفي الظروف المشددة فإن العقوبة ترفع عقوبة الحبس إلى 5 سنوات والغرامة إلى 500.00 دج⁽²⁾.

(1) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 61.

(2) المادة 429 من قانون العقوبات الجزائري.

المبحث الثاني

الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة

لقد وضع المشرع الجزائري من خلال القانون المتعلق بالترقية العقارية والقانون الخاص بالتهيئة والتعمير جملة من النصوص الجزائية على المخالفات التي يرتكبها المرقي العقاري اصناء تأديته أعماله وهو ما سوف نتطرق اليه من خلال المطالب التالية.

المطلب الأول

الجرائم المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية

لقد أورد المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 04-11 الترقية العقارية، والمراسيم التنفيذية التي صدرت فيما بعد، إدراج العديد من المواد القانونية التي تفرض على المرقي العقاري العمل عند الشروع في أشغال البناء ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق، بالإضافة إلى العمليات الأخرى التي تدخل في إطار نشاطات الترقية، العقارية والتي تمتد إلى الترميم أو اعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم⁽¹⁾.

ويشترط في هذا الترخيص ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير، وذلك حفاظا على النظام العام العمراني، ويقصد بالنظام العام العمراني بأنه مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في بناء سكن، حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية أو لمساحات الحساسة والمواقع والمناظر، إن نظرة المشرع فيما يخص القيام بجميع العمليات العقارية قد تغيرت كثيرا فيما يخص القيام بجميع العمليات التي تدخل في نطاق نشاط الترقية العقارية مقارنة بالنصوص التشريعية السابقة التي كانت تنظم هذا المجال، وهو ما نستنتجه من خلال قانون الترقية العقارية الجديد حيث انه لم يأت لتنظيم مهنة المرقين العقاريين فقط، بل جاء لضبط المجال العمراني بصفة عامة عن طريق الإطار العام الذي لا بد على جميع المرقيين العقاريين سواء كانوا خواص أو عموميين التقيد به والعمل على احترامه عند انجاز المشاريع العقارية، بالإضافة إلى ذلك فان قانون 04-11 جاء ليضع تشخيص وتأطير قانوني مناسب لنشاط المرقيين العقاريين خاصة الخواص مهم كمبدأ أساسي مسلم به في إطار احكام مخططات التهيئة والتعمير وهو ما نصت عليه المادة 11 من نفس قانون⁽²⁾.

(1) تنص المادة 09 من قانون 04-11.

(2) بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص 91.

الفرع الأول

الجرائم

يتميز القانون الجديد 04-11 عن المرسوم التشريعي 93-03 بالتشديد في الجزاءات المفروضة على المرقي العقاري، وذلك بفرض الجريمة المرتكبة، والملاحظ من استقراء مواد قانون عقوبات تختلف باختلاف 04-11 أن هناك التزامات تخضع للقانون المدني جزئيا المشعر الجزائري نظرا لأهميتها وخطورة عدم تنفيذها من قبل المرقي العقاري.

أولاً - جريمة الشروع في أشغال دون ترخيص إداري مسبق:

فرض المشعر الجزائري على المرقي العقاري ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل الشروع في أي نشاط معماري، وتخلف هذا الترخيص جريمة يعاقب عليها القانون 04-11 يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد، ومسجلا في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون⁽¹⁾.

يعتبر الاعتماد بمثابة ترخيص للمرقي العقاري لممارسة نشاط الترقية العقارية، ولقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84: الشروط الواجب توفرها حتى يتم منح الاعتماد سواء كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا إن الركن المادي لجريمة القيام بعمليات الترقية العقارية بدون ترخيص يقوم بدوره على عنصرين أساسيان هما، القيام بعمليات الترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم وعدم وجود ترخيص إداري.

ويكون القيام بعمليات الترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم: وبالتالي سنتكلم عن الاشغال التي نصت عليها المادة 69 من قانون 04-11 هي:

ثانياً - الترميم وإعادة التأهيل:

عرفها المشعر الجزائري في المادة 203 من قانون 04-11، والترميم يرد على بنايات موجودة والتي هي معرضة للهدم والخراب، ويشكل خطرا على من يسكنها، ما يستدعي التدخل لتأهيلها، فقد يتعلق الأمر بهدم من أجل بناء سكنات أكثر عددا أو أكثر راحة وجمالا كما قد تنصب عملية الترميم على البناء الأيل للانهيار، بمعنى البناء الذي يخشى سقوطه كليا أو جزئيا، غير ان المشعر لم يبين المقصود بالتأهيل وان كان نص على إعادة التأهيل، ويفهم من نص المادة 3 فقرة 06 من قانون رقم 04-11 ان الترميم العقاري يقتصر على إعادة البناء إلى حالته التي كان عليها من قبل تعرضه للخراب، وانما يتعدى ذلك. إلى إضافة تحسينات أخرى وتهيئة العقار بما يجعله قابلا للاستغلال.

(1) المادة 4 من قانون 04-11.

ثالثاً - التجديد:

يقصد بالتجديد حسب نص المادة 03 فقرة 25 من القانون 11-04 كل عملية تهدف إلى الهدم الجزئي لبناية أو مجموعة بنايات مع إمكانية الهدم الكلي لبناية يكون بتوسعته وتعليته كما قد يكون بصيانتته وترميمه عكس ما جاء في قانون الترقية العقارية الذي جاء بمفهوم ضيق، كذلك يلاحظ أن مصطلح التجديد يدخل ضمن عمليات الترميم والتي تقترب من عمليات إعادة التأهيل. والمتمثلة في عمليات الصيانة الصغيرة والتي يقوم بها في فرنسا ما يطلق عليه بائع الاملاك⁽¹⁾.

رابعاً - إعادة الهيكلة:

عملية اعادة الهيكلة تمس البنائيات أو مجموعة البنائيات وكذا شبكات التهيئة، وتهدف إلى التغيير الجذري في خصائص الحي بتحويل أو منع نشاطات معينة بغرض تخصيص البنائيات لأغراض اخرى كإقامة بنايات جديدة أو نشاطات جديدة، لهذا فإن اعادة الهيكلة يختلف عن التجديد الذي يكون بالهدم الكلي أو الجزئي للبناية دون المساس في الطابع الاساسي للحي، في حين تستلزم عملية اعادة شبكات التهيئة أو البنائيات الهدم الجزئي للبناية بهدف تحويل الحي وتغيير خصائصه وتخصيص البنائيات من اجل اغراض اخرى⁽²⁾.

خامساً: التدعيم:

يقصد بالتدعيم تقوية المباني القائمة وازالة ما بها من خلل، مثل القيام بعملية هدم جدار متصدع ثم اعادة بنائه لتقوية المبنى كله، وعرفه المشرع الجزائري بانه كل عملية تتمثل في اعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

(1) بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص 111.

(2) نفس المرجع ، ص 111.

الفرع الثاني العقوبات

لقد خص المشرع الجزائري لكل جريمة عقوبة وهي:

أولاً - جريمة الشروع في أشغال دون ترخيص إداري مسبق:
طبقاً للمادة 69 يعاقب المرقي العقاري بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000.00⁽¹⁾).

ثانياً - جريمة عدم إفراغ عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق في نموذج الذي حدده التنظيم

طبقاً للمادة 70 يعاقب المرقي العقاري بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج إلى مليون دينار 2.000.000.00⁽²⁾).

ثالثاً - جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق⁽³⁾:

طبقاً للمادة 71 يعاقب المرقي العقاري بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج).

رابعاً - جريمة علم تبليغ المقتني النظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية:
طبقاً للمادة 72 يعاقب المرقي العقاري بغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽⁴⁾.

خامساً - جريمة عدم احترام آجال تحويل الملكية:
طبقاً للمادة 73 يعاقب المرقي العقاري بغرامة من ألف دينار 200.000 دج إلى مليون دينار 2.000.000⁽⁵⁾.

(1) المادة 69 من القانون 04-11

(2) المادة 70 نفس القانون

(3) المادة 71 من القانون 04-11

(4) المادة 72 نفس القانون

(5) المادة 73 نفس القانون

سادساً - جريمة عدم اكتتاب تأمين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

طبقاً للمادة 74 يعاقب المرقي العقاري بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 ج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁽¹⁾.

سابعاً - جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات:

طبقاً للمادة 75 يعاقب المرقي العقاري بالحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁽²⁾ أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽³⁾.

ثامناً - جريمة عدم الإعلام بالبيانات والمعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند

العقاري، مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء⁽⁴⁾: طبقاً للمادة 76 يعاقب المرقي العقاري بغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 ج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

تاسعاً - جريمة عدم حصول المرقي العقاري على اعتماد لممارسة المهنة:

أحالت المادة 77 إلى المادة 243 من قانون العقوبات والتي تقضي بمعاقبة المرقي العقاري إذا استعمل لقب خاص بمهنة نظمها القانون - مهنة المرقي العقاري وكذا شهادة رسمية أو صفة لم يستوف الشروط المحددة قانوناً، والعقوبة هي الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽⁵⁾.

- قد تكون العقوبة اتفاقية، يخضع تحديدها لإرادة الأطراف، فبالنسبة للتسليم مثلاً: عملية التسليم في عقد الترقية العقارية مرتبطة بآجال معينة، وكل تأخير في المدة المحددة في العقد يترتب عليه دفع مبالغ عقابية للمقنتي، وقد أقر المشرع الجزائري بموجب المادة 43 من قانون 0411- أن تحديد مبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكذا كفاءات دفعها ستكون عن طريق التنظيم، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 13-431 نجد أن المشرع الجزائري ترك أمر تحديد عقوبة التأخير لإرادة المتعاقدين وفقاً للمادة 04 منه، على أن يتم حساب ذلك المبلغ حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها من

(1) المادة 74 من نفس القانون.

(2) المادة 74 نفس القانون.

(3) المادة 75 نفس القانون.

(4) المادة 76 من القانون 04-11.

(5) المادة 77 من نفس القانون.

قبل محضر قضائي، ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع المبلغ المتبقي على ألا يتجاوز ذلك المبلغ مهما كان 10 % من سعر البيع المنفق عليه، ويدرج مبلغ العقوبة وجوبا في عقد البيع على التصاميم.

المطلب الثاني

الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير

لقد اقر المشرع الجزائري مجموعة من الجرائم تم النص عليها في قانون التهيئة والتعمير وكذا العقوبات المقررة لها وهي كالتالي.

الفرع الأول

الجرائم

أما بالنسبة للجرائم فهي تتمثل في جريمة عدم الحصول على رخصة البناء حيث ان الشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء واكتفي بالنص على ضرورة الحصول عليها قبل أي عملية بناء، ويمكن تعريفه أنه وثيقة إدارية تجسد قرار إداري انفرادي مسبق تهدف إلى احترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا ترتيبات المخطط العمراني وتسمح بمراقبة المباني المقرر انشاؤها، تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم انطلاقا من هذه المادة نجد أنه لا يمكن للمرقي العقاري المباشرة في البناء دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق المتمثل في رخصة البناء⁽¹⁾، وقد أكد المشرع الجزائري ذلك من خلال القانون 08-15 وذلك من خلال المادة 05: « يمنع القيام بتشبيد أي بناية... » لكون الحصول المسبق على رخصة البناء قانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2006 الذي يحدد قوام مطابقة البنايات وإتمام انجازها خل أركان جريمة البناء لكون رخصة: كسائر الجرائم، تقوم جريمة البناء لكون ترخيص⁽²⁾. يقوم هذا الركن على عنصرين: فعل البناء، عدم وجود ترخيص.

(1) المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير.

(2) أقلولي نولد رباح صافية، رخصة البناء أية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق المنظم يومي 22-23 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقة، ص45.

- أفعال البناء:

عرف القضاء الفرنسي البناء: «كل عقار ميني يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه، يجب أن يكون ناشئا بعمل إنساني وأن يتصل بالأرض وأن يستقر وجوده». عدم وجود ترخيص أي أن المرقي العقاري لم يطلب رخصة البناء من الجهات المختصة أو أنه طلبها وقبول طلبه بالرفض ومع ذلك شرع في البناء، وإذا وقعت الجريمة، تم تحصل المرقي العقاري على تلك الرخصة بشكل لاحق على الشروع في الأعمال فإن التصريح لا يسري بأثر رجعي. جريمة البناء دون رخصة جريمة عمدية يستلزم توافر القصد الجنائي فيها. و بعد التطرق لأحكام كل من المسؤولية المدنية والجزائية، يتوجب علينا معرفة ما ينجر عن تطبيقها من آثار⁽¹⁾.

الفرع الثاني

العقوبات

نصت المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على أن كل من يقوم بتنفيذ الأشغال دون الحصول على الرخص المطلوبة يعاقب بغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج وفي حالة العود يحكم عليه بالحبس من شهر إلى سنة أشهر أدى تطور الفكر العقابي لعجز العقوبة من القضاء على ظاهرة الإجرام، فظهرت التدابير الاحترازية أو تدابير الأمن والتي كان الهدف منها هو حماية المجتمع من خطورة الجاني وقد نصت المادة 04 من قانون العقوبات: «... إن التدبير الأمن هدف وقائي...» والوقاية تكون لمنع المجرم من ارتكاب الجريمة مرة أخرى وإعادة تأهيله وتكيفه مع المجتمع، تتمثل هذه التدابير فيما يلي:

- وقف الأشغال:

فرض المشرع الجزائري على المرقي العقاري إقامة البناء وفقا للمعايير الموضوعة في القوانين والتنظيمات، ومخالفة ذلك يعرضه لعقوبات، إضافة لذلك نص المشرع على هذا التدبير، أي بوقف الأشغال التي تكون مخالفة للأصول الفنية في البناء حيث نصت المادة 76 من قانون 90-29 أنه: «في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال.

(1) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 67

يمكن من أجل الأمر بوقف الاشغال السلطة الادارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي⁽¹⁾.

- التصحيح والإزالة وهدم المباني المخالفة:

تنص المادة 78 من قانون 90-29: «تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار احكام المادتين 76 و77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الاراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل».

وعليه إذا ثبت أن المرقي العقاري لم يحترم القوانين المعمول بها في مجال البناء وترتب عن ذلك إنجاز بناية مخالفة للمعايير التهيئية والتعمير جاز الحكم بتدبير احترازي يتمثل في: إما بتصحيحها إذا كان بالإمكان ذلك أو إزالتها وهدمها كلياً، وبذلك تزول كل الآثار المترتبة عن الجريمة.



(1) بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 84

خاتمة

الخاتمة

نظم المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بوضع أسس قانونية صارمة لتأطير مهنة المرقى العقاري، لضمان عدم حياده عن الأطر القانونية المرسومة التي تهدف بالأساس إلى عدم الإخلال بالتزاماته اتجاه المتعاملين معه أيا كانت طبيعة هذا التعامل التي جاء النص عليها من خلال القانون 04-11 ومراسيمه التنفيذية، والتي قرر المشرع من خلالها جملة من الجزاءات على رأسها الإدارية يمكن من خلالها سحب اعتماد المرقى العقاري الذي يخوله ممارسة هذا النشاط، ولكن بدرجات متفاوتة تتناسب الجسامة الإخلال المقترف.

كما أن المسؤولية المدنية تقوم وفق احكام العامة للمسؤولية سواء التقصيرية أو العقدية التي ترتكز اساس على الخطأ والضرر والعلاقة السببية أو الاخلال بالتزام عقدي.

على ضوء ما تقدم وإماما منا بثنايا موضوعنا المتعلق بالمسؤولية الإدارية للمرقى العقاري توصلنا إلى النتائج التالية:

- عزز المشرع الجزائري الحماية القانونية بصفة عامة في مجال الترقية العقارية من خلال القانون 04-11 وذلك بتقرير الحماية لمقتني السكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقى العقاري في حقه لما قد يتعرض له من نصب أو احتيال باعتباره مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما، عن طريق تقرير جزاءات إدارية تتمثل في سحب الاعتماد.

- ضبط العلاقة التي تربط بين المرقى العقاري والمقتني بالتزامات على عاتق كل واحد منهما.

بصدور القانون 04-11 وفر المشرع الجزائري حماية للمقتني المتمثلة في العقوبات المنصوص عليها في القانون 04-11، وبالرغم من الايجابيات المكرسة في هذا القانون، إلا أنه لا يخلو من بعض النفاثص التي سنقدمها على شكل اقتراحات وتوصيات:

- إعادة النظر في الشروط المتعلقة بممارسة نشاطات الترقية العقارية خاصة فيما يتعلق بكيفيات منح الاعتماد وكذا بعض العقوبات التي يعتبرها بعض المرقين العقاريين تعسفية.

تنظيم أكثر فعالية لعلاقة المرقى العقاري بالمقتني الراغب في الحصول على السكنات في إطار صيغة بيع العقار بناء على التصاميم، خصوصا بإعادة النظر في طبيعة عقد حفظ الحق والنص

صراحة بإلزام المرقى العقارى على تحرير هذا العقد والقيام بفرض عقوبات في حالة عدم قيامه بتحرير هذا النوع من العقود.

- الإسراع في إصدار باقى المراسيم التنظيمية والتنفيذية المتبقية الخاصة بقانون 04-11 المتعلقة بالترقية العقارية وبناء على ما سبق نأمل أننا قد أعطينا هذا الموضوع نصيبه من الدراسة حتى يتمكن من يهمله الأمر الاطلاع عليه والاستفادة منه.



قائمة المراجع

قائمة المراجع

■ أولاً - الكتب العامة :

1. ابن شيخ لحسين، مذكرات في القانون الجزائري الخاص، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2005
2. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، (الجرائم ضد الاشخاص والجرائم ضد الاموال وبعض الجرائم الخاصة) - الجزء الاول، دار هومة، الطبعة العاشرة.
3. بلحاج العربي، النظرية العامة لالتزام في القانون المدني الجزائري - الجزء الأول، التصرف القانوني العقد والإرادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، 2008.
4. سليم سعداوي، حماية المستهلك - الجزائر أنموذجا، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
5. صونية بن طيبة، القتل الخطأ بين الشريعة والقانون - دراسة مقارنة الجزائر، 2010.
6. عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام الجريمة - الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2005.
7. محمد صبحي نجم، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم الخاص، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2000.

■ ثانياً - الكتب المتخصصة :

1. بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011،
2. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، 2005.

■ ثالثاً - الأطروحات والرسائل والمذكرات :

I. الأطروحات :

1. أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
2. بطوش كهينة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وري، 2012.

3. بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2003/2004.
4. بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر، 2013-2014.
5. بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2016-2017.
6. بوجنان نسيمه ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، 2008-2009.
7. حامق ذهبية، الالتزام بالإعلام في العقود، رسالة دكتوراه تولة في القانون الخاص جامعة الجزائر، 2009.

II. الرسائل :

1. شريط لعلاء، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقاري ومقتني العقار على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015.
2. شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014/2015.
3. شلبي نبيل، التزامات المهني اتجاه المستهلك، مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008.
4. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة 2009/2010.
5. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2000/2001.
6. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بزي وزو، 2013.
7. مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، رسالة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية، 2015-2016.

8. موهوبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007.
9. نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير في القانون فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية 2001-2002.
10. نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار نتاج على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولة، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، بن عكنون، 2003.

III. المذكرات :

1. بكاكرة رتيبة، حاج عمار مريم، المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، 2017-2018
2. رحي فاطمة، رزقي طاوس ريمة، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل احكام القانون رقم 11-04، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016 - 2017
3. رحموني سعدية، مساهلي شهرزاد، النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2014/2015

■ رابعاً - المقالات:

1. أقلولي نولد رابح صافية، رخصة البناء أية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، المنظم يومي 22-23 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة.
2. الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم ضيقا لمرسوم 93-03، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإنسانية والسياسية، المجلد 42، العدد 02، لسنة 2000.
3. دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر «الواقع والآفاق»، 27 و23 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلية.
4. زرارة عواطف، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون رقم 11-04، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
5. زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

6. سيدهم مختار، المسؤولية الجزائرية للطبيب في ظل التشريع الجزائري، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، قسم الوثائق، الجزائر، 2011.
7. صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في البيع على التصاميم على ضوء القانون 04-11، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والقلق المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
8. عياشي شعبان، الضمان العمري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد37، لسنة 2000.
9. قاشي علال، إلتزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة اصدي مرباح، ورقلة.
10. يحي عبد القادر، المسؤولية الجزائرية للطبيب على ضوء القانون الجزائري والاجتهاد القضائي، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2011

■ خامساً- النصوص القانونية :

I. القوانين :

1. القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، من أجل التحكم في العقار وتنظيم تسييره، الجريدة الرسمية، عدد10.
2. القانون 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتنمية والتعمير ، في جريد الرسمية عدد 22، 1990.
3. القانون رقم 11-04 مؤرخ في 27 فيفري 2011، المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، ج. ر، عدد 14 صادرة بتاريخ 06 مارس 2011، معدل ومتمم.
4. القانون 16-02 مؤرخ في 14 رمضان عام 1437 الموافق لـ 19 يونيو 2016 المتضمن القانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 37 بتاريخ 22/06/2016.

II. الأوامر :

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد78، المؤرخ في 30/09/1975 والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 يونيو 2007، الجريدة الرسمية، عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.
2. الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إحداث مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، بتاريخ 13/11/1975.

3. الأمر 95-07 مؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة بتاريخ 06-05-1995.

II. المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.
2. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، سنة 1993. ملغى.
3. المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07/03/1994 يتعلق بنموذج مع البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال التربية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 13، مؤرخة 09/03/1994.
4. المرسوم التنفيذي 95-14 المؤرخ في 09/12/1995 المتعلق بالزامية التأمين في مجال البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، جلي رقم 76 الصادرة بتاريخ 10/12/1995.
5. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقي العقاريين، الجريدة الرسمية ، عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012.
6. المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 11، مؤرخة في 26 فبراير 2012.
7. المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق ل 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير واجالها وكفاءات دفعها.
8. المرسوم التنفيذي 15-234 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1436 الموافق لـ 29 غشت سنة 2015 يحدد شروط وكفاءات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية، رقم 48، لسنة 2015.
9. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06/12/2012، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 02، صادر بتاريخ 12/01/2013.

II. المواقع الإلكترونية :

1. <http://manifest.univ-ouargla.dz/documents/Archive/Archive>



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة

الموضوع

| | |
|---|--------------|
| | ■ إهداء |
| | ■ شكر وعرفان |
| 2 | ■ مقدمة |

الفصل الأول

المسؤولية الإدارية والمدنية للمرقي العقاري

| | |
|----|--|
| 5 | ■ تمهيد : |
| 6 | ■ المبحث الأول: المسؤولية الادارية للمرقي العقاري في إطار الترقية العقارية |
| 7 | ● المطلب الأول : الالتحاق بمهنة المرقي العقاري |
| 8 | ○ الفرع الأول: شروط الحصول على الاعتماد |
| 8 | - أولاً: الشروط الخاصة بالمرقي العقاري كشخص طبيعي |
| 9 | - ثانياً: الشروط الخاصة بالمرقي العقاري الخاص كشخص معنوي |
| 9 | ○ الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الاعتماد |
| 9 | - أولاً: إيداع الطلب |
| 10 | - ثانياً: دراسة الطلب |
| 11 | - ثالثاً: التحقيق الإداري |
| 11 | - رابعاً: إصدار القرار بمنح الاعتماد |
| 13 | ● المطلب الثاني: قيام المسؤولية الادارية للمرقي العقاري |
| 13 | ○ الفرع الأول: السحب المؤقت |
| 14 | - أولاً: حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي |
| 16 | - ثانياً: حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة |
| 16 | - ثالثاً: حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بالقانون |
| 18 | ○ الفرع الثاني: السحب النهائي والتلقائي للاعتماد |
| 18 | - أولاً: السحب النهائي |
| 20 | - ثانياً: السحب التلقائي |
| 16 | - ثالثاً: حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بالقانون |

| | |
|----|--|
| 21 | ■ المبحث الثاني : المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في إطار الترقية العقارية |
| 21 | ● المطلب الأول : التزامات المرقي العقاري قبل استلام المقتني للعقار |
| 21 | ○ الفرع الأول : الالتزامات الأصلية |
| 21 | - أولاً : الالتزام بالإعلام |
| 23 | - ثانياً : الالتزام بالإنجاز |
| 24 | - ثالثاً : الالتزام بنقل الملكية |
| 26 | - رابعاً : الالتزام بالتسليم |
| 27 | ○ الفرع الثاني : الالتزامات الإضافية |
| 27 | - أولاً : التزام المرقي العقاري باكتتاب عقود تأمين |
| 30 | - ثانياً : الالتزام بعدم قبول التسبيقات والسندات |
| 31 | ● المطلب الثاني: التزامات المرقي العقاري بعد استلام المقتني للعقار |
| 31 | ○ الفرع الأول : التزامات المرقي العقاري الواردة في القانون المدني |
| 31 | - أولاً : التزام المرقي بضمان العيوب الخفية |
| 32 | - ثانياً : التزام المرقي العقاري بضمان عدم التعرض والاستحقاق |
| 33 | ○ الفرع الثاني : التزامات المرقي العقاري الواردة في القانون 04-11 |
| 33 | - أولاً : التزام المرقي العقاري بالضمان العشري |
| 35 | - ثانياً : التزام المرقي العقاري بضمانات متعلقة بالانتفاع بالمشروع |
| 36 | - ثالثاً : ضمان حسن سير عناصر التجهيز |
| 36 | - رابعاً : الالتزام بضمان تسيير العقار المنجز |

الفصل الثاني

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

| | |
|----|--|
| 39 | ■ تمهيد : |
| 40 | ■ المبحث الأول : الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات |
| 40 | ● المطلب الأول : جرائم الأشخاص |
| 40 | ○ الفرع الأول : الجرائم |
| 41 | - أولاً : أركان جرمي القتل والإصابة الخطأ |
| 43 | ○ الفرع الثاني : العقوبات |
| 43 | - أولاً : بالنسبة للعقوبات على الجرائم الواردة في قانون العقوبات |
| 44 | ● المطلب الثاني : جرائم الأموال |
| 44 | ○ الفرع الأول : الجرائم |
| 44 | - أولاً : جريمة النصب |
| 49 | - ثانياً : جريمة الغش |
| 45 | - ثالثاً : عدم جواز التنازل للغير بالاستغلال |
| 50 | ○ الفرع الثاني : العقوبات |

| | |
|----|--|
| 51 | ■ المبحث الثاني : الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة |
| 51 | ● المطلب الأول : الجرائم المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية |
| 52 | ○ الفرع الأول : الجرائم |
| 52 | - أولاً : جريمة الشروع في أشغال دون ترخيص إداري مسبق |
| 52 | - ثانياً : الترميم وإعادة التأهيل |
| 53 | - ثالثاً : التجديد |
| 53 | - رابعاً : إعادة الهيكلة |
| 53 | - خامساً : التدعيم |
| 54 | ○ الفرع الثاني : العقوبات |
| 54 | - أولاً : جريمة الشروع في أشغال دون ترخيص إداري مسبق |
| 54 | - ثانياً : جريمة عدم إفراغ عقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق |
| 54 | - ثالثاً : جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري |
| 54 | - رابعاً : جريمة علم تبليغ المقتني النظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية |
| 54 | - خامساً : جريمة عدم احترام آجال تحويل الملكية |
| 55 | - سادساً : جريمة عدم اكتتاب تأمين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة |
| 55 | - سابعاً : جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات |
| 55 | - ثامناً : جريمة عدم الإعلام بالبيانات والمعلومات المتعلقة بأصل ملكية الأرض |
| 55 | - تاسعاً : جريمة عدم حصول المرقي العقاري على اعتماد لممارسة المهنة |
| 56 | ● المطلب الثاني : الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير |
| 56 | ○ الفرع الأول : الجرائم |
| 57 | ○ الفرع الثاني : العقوبات |
| 60 | ■ خاتمة |
| 63 | ■ قائمة المراجع |



مكتب المشكاة

أحمد الأمين بن بريكة

- ماستر حقوق -

تقني سامي في الإعلام الآلي

الذوق الرفيع - والفن العراقي

في صناعة الكتب والمؤلفات والمذكرات

06.62.45.08.15 : 