



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة:



مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د- إدرنموش أمال

من إعداها الطالبة:

- مجاهد سليمة

- أيت عيدر حنان

لجنة المناقشة

أ.د- صبايحي ربيعة، أستاذ، جامعة مولود معمري..... رئيسا

د- إدرنموش أمال، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري..... مشرفا ومقررا

د- حدوش وردية، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024/05/27

شكر و تقدير

نتقدم بداية بالحمد و الشكر لله سبحانه و تعالى الذي وفقنا في انجاز و إتمام

هذا العمل .

اعترافا منا لأهل الفضل نتقدم بخالص الشكر و التقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة كل من
الأستاذة الدكتورة المشرفة "درنموش أمال " التي أشرفت على هذا العمل خطوة بخطوة

فلها منا جزيل الشكر و العرفان

للأستاذ البروفيسور " صبايحي ربيعة" على الدعم المستمر لها لنا

للأستاذة الدكتورة "حدوش وردية "

لكم منا جبالا من الشكر على منارة العقول

الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

الحمد لله على لذة الانجاز و الحمد لله عند البدء و عند الختام ...

إلى والدي الذي أضاء دروبي و قدوتي في كل خطوة أخطوها .

إلى أمي الحنونة الحزن الدافئ و سمائي التي لم تتركني يوما و لا يكتمل يومي بدونها .

إلى إخوتي، و أولادهم و أزواجهم الذين وقفوا معي دائما و ساندوني خلال مسيرتي التعليمية.

إلى أختي و ابنيها و زوجها للدعم المستمر لهم لي.

إلى كل زملائنا في مجموعة ماستر عقاري، كل واحد باسمه.

إلى جميع من علمني حرفا ، أرشدني ، و وجهني و لو بدعاء خير .

نهديكم جميعا ثمرة جهدنا ، و الله ولي التوفيق ...

فجزاهم الله خير

*مجاهد سليمة

الإهداء

لم تكن الرحلة قصيرة و لا ينبغي لها أن تكون لو يكن الحلم قريبا ، لا الطريق كان محفوفاً بالتسهيلات لكنني فعلتها فالحمد لله الذي يسر البدايات و بلغنا النهايات السعيدة .

أهدي ثمرة جهدي المتواضعة إلى من أحمل إسمه بكل فخر، أبي الغالي الذي ساندني و علمني أن الحياة صراع و سلاحها العلم .

إلى أُمي الغالية القلب الحنون و الحُضن الدافئ و سمائي التي لم تتركني يوماً و لا يكتمل يومي بدونها .

إلى من قيل فيهم "سُنشد عَضدك بأخيك" إخوتي و سندي الذي لا يميل .

إلى أصدقاء السنين و أصحاب الشدائد و ملهمين نجاحي إلى من مدوا لي يد العون عند حاجتي إلى الشموع التي تنير طريقي ، كل باسمه .

إلى كل من أرشدني و علمني حرفاً ، و وجهني و لو بدعاء خير .

*أيت عيدر حنان

مقدمة:

يعد الحق في السكن من أهم الحقوق الأساسية التي يحتاج لها الأفراد في كل الدول، شأنه شأن المأكل والملبس لا يمكن الإستغناء عنه، لذلك فإن كل دول العالم بما فيها الجزائر سعت للتكفل به و وضعت على عاتقها التزام توفيره لكل فرد من أفراد المجتمع، وهو ما يظهر من خلال سن الدولة لأول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر، هو القانون 07-86 المؤرخ في 04-03-1986¹ المتعلق بالترقية العقارية الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية، لكونه أول نص يعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، و يفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لانجاز برامج سكنات موجهة للبيع، من خلال سن العديد من الإجراءات، التي شكلت فيما بعد عقبات و قيود حالت دون تطور الترقية العقارية، نتيجة صدوره في ظل نظام سياسي اقتصادي و اشتراكي القائم على هيمنة السلطات العمومية، و احتكارها لمختلف النشاطات، و باعتماد الجزائر لنظام اقتصاد السوق بصدور دستور 1989، و فتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة، جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية و منها في مجال الترقية العقارية و النشاط العقاري عموما بإصدار المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري² الذي ألغى القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية و ذلك بصريح المادة 30 منه.

تضمن هذا المرسوم آليات جديدة في مجال المعاملات العقارية تشجيعا للاستثمار في مجال الترقية العقارية موازاة مع الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الدولة بغرض جذب المستثمرين الأجانب و المواطنين في المجال العقاري، هذا من جهة، و من جهة أخرى للتخفيف من أزمة السكن أمام عجز القطاع العام عن تلبية احتياجات المواطنين المتزايدة على السكن باعتباره مطلباً أساسياً خاصة عند ارتفاع سعر العقار، لكن و نظرا لعدم نجاعة نصوص المرسوم التشريعي 03-93 المتضمن النشاط العقاري الذي و إن وفق فيما يخص فتح المجال أمام الخواص للعمل في ميدان الترقية العقارية، و توسيع نطاقها لتشمل المحلات ذات الاستعمال التجاري، الصناعي، الحرفي إلا انه تغلته بعض النقائص لاسيما فيما يخص عقد البيع على

¹ - قانون 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، الصادر في 05 مارس 1986 (ملغى).
² - المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 09، الصادر في 01 مارس 1993 الملغى بالقانون رقم 04-11 مؤرخ في 07-فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادر في 6 مارس 2011 ما عدا المادة 29 منه.

التصاميم، بحيث أنه لم يعط الجانب الحمائي للمقتني أهمية كبيرة و لم يضع الضمانات الكافية لحماية هذا الأخير من مختلف المخاطر التي تحيط بعقد البيع على التصاميم مما أدى إلى ظهور عمليات النصب عليهم من قبل المرقين العقاريين، و بقاء العديد من المشاريع العقارية مجرد حبر على ورق، مما أثر سلبا على سياسة الدولة في قطاع السكن، و بعد ما يقارب ثماني عشر سنة من العمل بهذا المرسوم التشريعي، و أمام عجز القواعد العامة في عقد البيع العادي عن توفير الحماية اللازمة للمقتنين و نظرا لعدم كفاية الضمانات التي جاء بها المرسوم التشريعي 93-03، عمد المشرع إلى وضع آليات جديدة لحماية المقتني من خلال إلغاء المرسوم التشريعي المذكور آنفا و تعويضه بالقانون 11-04 الذي جاء بضمانات كثيرة بحيث وضع نظام حمائي مكمل للقواعد العامة و تتماشى مع خصوصية عقد البيع على التصاميم موسعا من مجال هذه الحماية.

تضمن القانون 11-04 المذكور أعلاه، أحكام جديدة تتعلق بتنظيم مهنة الترقية العقارية تنظيميا دقيقا، جاعلا منها مهنة تخضع لشروط و معايير تضمن ممارستها من قبل أشخاص يتمتعون بمؤهلات شخصية و مالية تسمح لهم بالمضي قدما بالترقية العقارية في الجزائر بالإضافة إلى إنشاء هيئات وطنية تعمل على مراقبة عمل المرقين العقاريين و تسهر على انضباطهم، كما نظم هذا القانون مختلف عقود الترقية العقارية تنظيميا دقيقا و هما عقد حفظ الحق الذي ليس بمحل لدراستنا الراهنة، و عقد البيع على التصاميم، الذي تطرق إلى مفهومه، التزامات الأطراف المتدخلة فيه، مختلف الضمانات التي تحيط به و المسؤولية التي تترتب عنه.

تعرف المادة 28 من القانون 11-04 المذكور آنفا، عقد البيع على التصاميم على النحو التالي:

" عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"، و يستخلص من هذا التعريف أن طرفي عقد البيع على التصاميم هما: المرقى العقاري و المكتب أو المقتني الذين يحقق لهما فوائد عملية كبيرة، بحيث يعد الآلية المثلى لحصول المكتب على مسكن يأويه مقابل دفعه الثمن على أقساط أو دفعات حسب تقدم الأشغال، أما بالنسبة للمرقى العقاري فهذا العقد يعد وسيلة لتمويله مشروع العقاري، و تتمثل خصائصه الأساسية في كونه عقد مسمى، عقد ناقل للملكية، عقد ملزم للجانبين و عقد شكلي و زمني، بالرغم

من كون عقد البيع على التصاميم يحقق مصالح الطرفين و الدولة في آن واحد، إلا أنه محاط بمخاطر يستمدها من طبيعته ذلك انه عقد منصب على شيء مستقبلي غير موجود أثناء إبرامه، إنما يتخذ فقط شكل تصميم على ورقة مما نتج عنه عدة نزاعات أهمها: عدم التزام المرقين العقاريين بإنجاز المساكن محل البيع أو تأخرهم عن الإنجاز و عدم احترامهم قواعد البناء و التعمير، أو استعمالهم لمواد بناء لا تستجيب للمعايير المعمول بها، أو تركيب أدوات التجهيز اقل جودة بل أكثر من ذلك هناك من المشاريع لم تر النور بالرغم من فوات سنوات على إبرام عقد البيع على التصاميم، و كم من مقتني يدفع مبالغ مالية للمرقين العقاريين دون إبرام العقد مستعملين في ذلك ما أسموه ورقة الاختيار و الاحتفاظ بها مكان العقد و اخطر من ذلك فهناك من المرقين العقاريين من نصب على المكتبتين ببيع نفس المسكن لمجموعة منهم.

بهذا يتضح أن حماية المقتني في عقد البيع على التصاميم موضوع يتميز بأهمية كبيرة يستحق أن يكون موضوع بحث علمي، و هذه الأهمية يستمدها من خصوصيته بحيث يتميز انه عقد يرد على شيء مستقبلي لا وجود له أثناء إبرام العقد ما يجعل المقتني يواجه خطر عدم الحصول على المسكن لاسيما انه يعد الطرف الضعيف في العقد لحاجته للمأوى و نقص خبرته في مجال البناء و العمران.

تعتبر هذه الأهمية من أسباب اختيار الموضوع إلى جانب كثرة النزاعات المعروضة على ساحة القضاء بشأن عقد البيع على التصاميم، إذ سجل العديد من القضايا المدنية التي تتعلق بها أهمها عدم التزام المرقين العقاريين بتنفيذ التزاماته العقدية و القانونية و تهربه من تحمل مختلف الالتزامات التي اقرها القانون 04-11 دون نسيان العديد من القضايا الجزائية التي حركت ضد المرقين العقاريين بسبب ارتكابهم مختلف الجرائم المنصوص عنها ضمن نفس القانون، مما نتج عنه بعض الإشكالات العملية و التطبيقية التي وقف عندها القضاء حين فصله في مثل هذه النزاعات و التي تستدعي دراستها و إيجاد حلول لها.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل مختلف الأحكام القانونية التي نظمت هذا العقد، و إبراز الضمانات والالتزامات المكرسة لحماية المقتني في عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11، و من ثم تقييمها للقول بمدى نجاعتها في توفير الحماية الكافية و إيجاد الحلول المناسبة في حال نقصها.

تتمثل الإشكالية المحورية لهذه الدراسة: إلى أي مدى يمكن الحديث عن تجسيد المشرع حماية المقتني

في عقد البيع على التصاميم ؟

تتم الإجابة عن الإشكالية المعروضة من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين، أولهما يتناول الالتزامات التي اقراها المشرع لحماية المقتني في عقد البيع على التصاميم و الذي يقسم بدوره إلى مبحثين أساسين نتناول عبر الأول منهما التزامات المرقى العقاري أثناء تكوين عقد البيع على التصاميم و في المبحث الثاني التزامات المرقى العقاري أثناء تنفيذه عقد البيع على التصاميم، و في الفصل الثاني ندرس الجزاء المترتب عن الإخلال بهذه الالتزامات عبر مبحثين: المبحث الأول نتناول خلاله العقوبات الإدارية بينما نتناول في المبحث الثاني للعقوبات الجزائية.

الفصل الأول: الالتزامات التي أقرها المشرع لحماية المقتني في عقد البيع على التصاميم

وسع المشرع الجزائري من مهام المرقى العقاري بموجب القانون 04/11، بحيث أصبح المرقى العقاري يلعب دورا مهما في التهيئة العمرانية و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات لاستقبال البنايات، أي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني، التجاري أو الحرفي و المعدة للبيع أو الإيجار، و نركز على مهامه باعتبارها التزامات تقع على عاتقه و التي و لوحدتها تتركس الحماية المقررة من قبل القانون لحماية المكتتب أو المقتني باعتباره الطرف الضعيف في عقد البيع على التصاميم سواء كانت الترقية العقارية المزمع إنجازها خاصة أو بتمويل من الدولة .

تستدعي طبيعة عقد البيع على التصاميم أن يمر بعدة مراحل بدءا من مرحلة تكوين العقد مروراً بمرحلة تنفيذ العقد الذي ينتهي إلى مرحلة تسليم البناية للمقتني و التي تعد آخر مرحلة بالنسبة لالتزامات المرقى العقاري المترتبة عن تكوين العقد، و في كل مرحلة من هذه المراحل تدخل المشرع الجزائري و خصص لها التزامات لحماية المكتتب و ضمانات تعمل من أجل تحصينه من ضياع حقوقه.

عمل المشرع الجزائري في مرحلة تكوين العقد، على وضع مجموعة من الالتزامات على المرقى العقاري تسعى كلها إلى توفير حماية كاملة للمقتني، تجنباً لوقوعه ضحية مشروع وهمي، أو غير قانوني، كما انه عمد إلى حمايته أثناء إبرام العقد بتوفير مجموعة من الضمانات في كل ركن من أركان العقد (المبحث الأول).

ألقى المشرع على عاتق المرقى العقاري في مرحلة تنفيذ العقد، مجموعة من الالتزامات تشكل في حد ذاتها ضمانات لحماية المقتني كونها تسعى كلها إلى المحافظة على حقوقه و مصالحه، بحيث يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية الأرض و البناية له و العمل على إنجاز أشغال البناء بكيفية مطابقة للقانون، وفقا لما ورد في العقد و من ثم يقوم بتسليم البناية للمقتني طبقا للقانون (المبحث الثاني).

المبحث الأول : الالتزامات المتعلقة بحماية المشتري أثناء تكوين العقد

تتسم مرحلة تكوين العقد بأهمية كبيرة في عقد البيع على التصاميم، باعتبار أن المرقى العقاري يقوم خلالها باستيفاء كامل الرخص الإدارية التي تسمح له بمباشرة مشروعه العقاري و اكتتاب كل التأمينات الضرورية و إعلام المقتني الراغب في الشراء بكل البيانات اللازمة و المتعلقة بمشروعه، للمقتني خلال هذه المرحلة الوقت الكافي للاستفسار بكل دقة عن المشروع العقاري الذي أعلنه المرقى العقاري (المطلب الأول).

يقوم الأطراف بعد هذه المرحلة، بإبرام عقد البيع على التصاميم لدى الموثق المختص وفقا للنموذج القانوني الذي حدده المشرع و طبقا للإجراءات المعمول بها، منها وجوب مراعاة الشكليات المقررة له و التي تتلاءم و طبيعته التي أخصها المشرع و تكفل حماية المقتني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزامات مرحلة قبل التعاقد

تدخل المشرع و أحاط المرحلة السابقة على إبرام عقد البيع على التصاميم بضمانات ترمي كلها إلى حماية المشتري باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية من خطر عدم حصوله على البناء المراد اقتناؤه من خلال فرضه على المرقى العقاري التزامات تتمثل أساسا في إتمام التراخيص الإدارية المطلوبة لانجاز المشروع (الفرع الأول)، و اكتتاب التأمينات المختلفة (الفرع الثاني)، و منها ما يتعلق بالالتزام بالإعلام (الفرع الثالث).

الفرع الأول: حصول المرقى العقاري على الرخص الإدارية و المهنية المطلوبة

عرف المشرع الجزائري المرقى العقاري في المادة 03 فقرة 14 من القانون 04-11 بنصها:

" يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"، و عرفه أيضا في المرسوم التنفيذي 12-84 بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز على اعتماد و يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون"، حتى يصبح أي شخص مرقى عقاري لابد له من الحصول على الرخص الإدارية من اعتماد و تسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين (أولا)، و من أجل البناء لابد له من احترام قواعد البناء و التعمير بالحصول على عقود التعمير المنظمة لمجال البناء و التهيئة العمرانية (ثانيا).

أولاً: حصول المرقي العقاري على الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

لا يمكن للشخص الذي يريد ممارسة مهنة الترقية العقارية أن يزولها إلا بعد حصوله على اعتماد، و من ثم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و هذا ما نصت عليه المادة 04 فقرة 02 من القانون 11/04 بنصها: "... لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد و مسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون"، و كذا المادة 23 من نفس القانون بنصها: " يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، و يعد ترخيصاً لممارسة المهنة، مع القيام بالإجراءات الشكلية و الإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول عليه".

هذا ما أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹ التي نصت على: " تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقين العقاريين"، يجب بحسب هذه المادتين: أن تتوفر في الشخص الذي ينوي ممارسة مهنة المرقي العقاري مجموعة من الشروط منها: أن يكون الشخص متمتع بالجنسية الجزائرية، السن أكثر من 25 سنة، وجوب التمتع بالحقوق المدنية، اكتتاب عقد التأمين ضد العواقب المالية و المسؤولية المهنية لنشاطه، أما إذا كان المرقي العقاري شخصاً معنوياً فلا بد أن يخضع للقانون الجزائري، مع ضرورة تقديم ضمانات حسن السلوك و الكفاءة وعدم الوقوع في احد موانع الممارسة، و إثبات حالة وجود محلات تجارية ملائمة مع الكفاءة

المهنية² طبقاً للمادتين 06 و 07 من المرسوم 12-84 المذكور أنفاً، ثم يحصل على اعتماد و يسجل في السجل الوطني للمرقين العقاريين بعد إتباع الإجراءات المنصوص عنها ضمن أحكام نفس المرسوم¹.

¹¹- مرسوم تنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، الصادر في 26 فيفري 2012، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013 ج ر عدد 13، الصادر في 06 مارس 2013، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، ج ر عدد 55، الصادر في 15 سبتمبر 2019.

²- بوعتبة فوزية، " الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء أحدث التعديلات"، المعيار، مجلد 6، عدد 2، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريس، تيسمسيلت، 2015، ص 116.

إن هدف المشرع من اشتراط حصول المرقي العقاري على الاعتماد و إلزامه بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين هو من جهة تنظيم لهذه المهنة تنظيمًا محكمًا، و بسط رقابة على نشاط المرقين العقاريين تفاديا لوقوع التلاعبات التي كانت معروفة قبل صدور القانون 04/11، و من جهة أخرى لحماية المقتني إذ بهذا التنظيم يمكن لهذا الأخير الاستفسار عن المرقي العقاري الذي يرغب في التعامل معه بالاتصال بالمصالح المعنية و التأكد إن فعلا معتمد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بطبيعة الحال هذا يحمي المقتني من الوقوع ضحية نصب هؤلاء الأشخاص الذين ينتحلون صفة المرقين العقاريين أو حتى المرقين العقاريين أصحاب الاعتماد².

يعاب على الشروط الواجب توفرها في الشخص الراغب في ممارسة نشاط الترقية العقارية المنصوص عنها سواء ضمن أحكام القانون 04-11 أو أحكام المرسوم التنفيذي 12-84 المذكورين سابقا، أن المشرع لم يشترط تمتع المرقي بمستوى دراسي معين، أو يخضع لتكوين في المجال العقاري حتى يستوعب خصوصية نشاطه الذي نظمه القانون بنصوص صارمة باعتباره ينصب على العقار و البناء فيه وفقا لما تفرضه قوانين التهيئة و التعمير و كذا مستوى يمكنه من استيعاب دوره التنسيق بين كل المتدخلين في مجال الترقية العقارية، و دراية كيفية مسك الحسابات و الميزانيات المالية المختلفة، حتى لا يقع في أزمات مالية خانقة تعيقه عن مواصلة أشغال الترقية مما يعرض مصالح المقتني باعتباره دائما الحلقة الضعيفة في عقد البيع على التصاميم.

ثانيا: حصول المرقي العقاري على رخص و شهادات التعمير:

لا يكفي حصول المرقي العقاري على الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لممارسة نشاطه في الترقية العقارية، بل يجب عليه أن يتحصل على الرخص التي تسمح له بالبناء بكيفية قانونية وفقا لأحكام المادة 30 من القانون رقم 04-11 التي تنص : "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكورين على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري،

¹ - أنظر المواد 8، 14 إلى 23 و المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

² - تسمية أعمار، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019، ص 20.

عند الاقتضاء، و مرجعيات رخصة التجزئة، و شهادة التهيئة و الشبكيات، و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء".

يتعين على المرقي العقاري الحصول على عقد ملكية الأرض و رقم السند العقاري، رخصة التجزئة، و شهادة التهيئة و الشبكيات و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء.

أ/عقد ملكية الأرض: حسب المادة 30 من القانون 04-11 يجب أن يكون المرقي العقاري مالكا للأرض التي ستقام عليها البناء محل عقد البيع على التصاميم، بحيث لا يمكن له الشروع في إنجاز البناء ما لم يكن مالكا للأرض التي سيتم البناء عليها¹، و هو ما تؤكد المادة 40 من نفس القانون.

إن إلزام المرقي العقاري بحصوله على ملكية الأرض يعد خطوة مهمة لحماية المكتتب لكون المرقي العقاري قبل صدور القانون 04-11 في غالب الأحيان لا يملك الأراضي التي تقام عليها البناءات و ينتهي من أشغال البناء و يسلم للمقتنين بناياتهم دون الأرض المقام عليها البناء، و غالبا ما يكون المقتني هو من يقع في المشاكل بحيث يجد نفسه في أروقة العدالة مما يعرقله من الانتفاع بالبناء انتقاعا كاملا بكيفية مستقرة و هادئة²، و يقصد برقم السند العقاري الوثيقة التي تطلب من المرقيين العقاريين الذي يحوزون عقود ملكية على الأراضي التي يقام عليها البناء بموجب إجراء التحقيق العقاري طبقا للقانون 02-07³ المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري⁴.

ب/ رخصة التجزئة: هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بمقتضى قرار إداري ترخص الإدارة بموجبها لمالك وحدة عقارية - غير مبنية- تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد البناء⁵، نصت عليها المادة 57 من

¹- سي يوسف زاوية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الامل ، الجزائر، 2014، ص 38.

²- تسبية أعر، مرجع سابق، ص 22.

³- القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 الصادر في 28 فيفري 2007، ص 11.

⁴- تسبية أعر، نفس المرجع، ص 23.

⁵- حمدي باشا أعر، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 116.

القانون رقم 90-29¹: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، و أضافت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19²: " في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين، أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"، كما نصت عنها المادة 02 فقرة 08 من القانون 08-15³: " التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية أو قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

تحمي رخصة التجزئة المقتني من حيث تجنبه الوقوع في نزاعات مع الإدارة باعتبار البناية محل عقد البيع على التصاميم مستوفية لجل الشروط المتعلقة بالتهيئة و التعمير.

ج/ رخصة البناء: اشترطت المادة 1/52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، على كل من يريد تشييد بناية جديدة الحصول على رخصة البناء مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج و هو ما أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل و المتمم.

إن اشترطت المادة 30 من القانون 04-11 حصول المرقي العقاري على رخصة البناء يعد حماية للمقتني الذي يضمن احترام البناية محل عقد البيع على التصاميم لقواعد البناء و التعمير و هو ما يجعله في غنى عن المنازعات التي قد تثار مع الإدارة في حال عدم شرعية البناء و صدور قرار بالهدم.

¹ - القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، ج ر عدد 27 ، الصادر في 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر عدد 41 ، الصادر في 14 أوت 2004 ، المعدل و المتمم بالقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017.

² - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07 ، الصادر في 12 فبراير 2015، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر عدد 71، الصادر في 02 ديسمبر 2020.

³ - قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 ، الصادر في 03 أوت 2008، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02 مارس 2022، ج ر عدد 9، الصادر في 03 مارس 2022.

د/ شهادة التهيئة و الشبكات: لقد ألزمت المادة 30 من القانون 04-11 المرقي العقاري أن يتحصل على شهادة التهيئة و الشبكات قبل إبرامه عقد البيع على التصاميم، و هي ما أطلق عليها المشرع مصطلحا جديدا وهو شهادة "قابلية الاستغلال و التهيئة" حسب المادة 23 من المرسوم 15-19 المذكور آنفا، و مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 91-176¹ و كان يطلق عليها تسمية شهادة النفع و التهيئة في المادة 23 مكرر منه، بحيث اشترطت لانعقاد العقد أن يتم الإشارة إلى المعلومات المتعلقة بهذه الشهادة، و يقصد بها ضرورة استفاضة كل عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على قنوات صرف المياه القذرة، تحول دون تدفقها على سطح الأرض و شبكة إخماد النار و قنوات التطهير و قنوات و تجهيزات الكهرباء و الغاز و الاتصالات التي تزود بنايات.

تحصل المرقي العقاري على شهادة التهيئة و الشبكات أو ما يسمى " شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة" يعد حماية للمقتني، لتعلقها بحقه الانتفاع بالبنائة التي سيشتريها إذ تعد من مستلزمات الحياة أن تكون مزودة بالمياه الصالحة للشرب و قنوات الصرف الصحي و غيرها من الشبكات...

الفرع الثاني : اكتتاب المرقي العقاري التأمينات المختلفة

فرض المشرع على المرقي العقاري عدة التزامات في المرحلة السابقة على إبرام عقد البيع على التصاميم منها: التزام باكتتاب عدة عقود تأمين تضمن للمقتني حصوله على تعويض، في حالة وقوع أي ضرر للبنائة التي يفتنيها من المؤمن (المرقي العقاري)، و تتمثل أساسا في اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة (أولا)، بالإضافة إلى اكتتابه تأمين على المسؤولية العشرية و عدة تأمينات تغطي المخاطر الأخرى التي قد تلحق ضرر بالمشتري (ثانيا).

أولا: اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:

نصت المادة 54 من القانون 04-11 : " زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به و في إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي:

¹ - مرسوم تنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 55 الصادر في 27 سبتمبر 2009 (ملغى).

- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات

- إتمام الأشغال

- تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية " و هو ما نصت عنه المادة 55 من نفس القانون : " يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص صندوق الضمان".

تناول المرسوم التشريعي 93-03 ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية¹ « FGCMF » ، لكن إنشاء هذا الأخير لم يكن إلا بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-406² ، و على الرغم من أهميته و دوره الفعال في تكريس الحماية القانونية و الاجتماعية و الاقتصادية إلا انه لم يتم تنصيبه إلا سنة 2000³ ، وضع هذا الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن على اعتبار أنه مؤسسة عمومية، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح.

أصبحت مسألة انتساب المرقى العقاري لصندوق الضمان بصدور القانون 11-04 حتمية، و يترتب على مخالفة ذلك سحب الاعتماد، بمجرد انتسابه إليه يتم تسليم له شهادة الانتساب التي تحمل وجوباً رقم اعتماده، و رقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-182⁴، و يتعين عليه زيادة على توقيع النظام الداخلي دفع اشتراكاته و كل الدفعات الإجبارية المنصوص عنها في

¹ - FGCMF : le fonds de garantie et de caution mutuelle des promoteurs immobiliers -

² - مرسوم تنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر عدد 73، الصادر في 05 نوفمبر 1997، المعدل و المتمم، بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2014 ج ر عدد 37 الصادرة في 19 جوان 2014.

³ - شريف هنية، "الاختصاصات المستحدثة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (في ظل القانون 11-04)"، مجلة القانون العقاري مخبر القانون و العقار، مجلد 4، عدد 3، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 22.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 جوان 2014 يحدد شروط و كفاءات تسديد الاشتراكات و الدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 ، الصادر في 19 جوان 2014.

المادة 59 من نفس المرسوم، و يقع التزام على كل مرقي عقاري منتسب للصندوق أن يكتب ضمان على مشروعه، و تتمثل مهام الصندوق في ضمان التسبيقات التي يدفعها المقتنون إلى المتعاملين في الترقية العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم، حيث انه على المتعامل الذي يتلقى التسبيقات أن يقوم بتأمينها لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، حتى يتمكن هذا الأخير من حماية المقتنين من احتمالات عجز المتعامل لأي سبب كان: الوفاة، الاختفاء، الاحتيال، الإفلاس أو أي عجز آخر يصدر عن المتعامل في الترقية العقارية، فيقوم الصندوق بار جاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المقتنين بعد التأكد من عجز المتعامل بالطرق القانونية شرط أن يكون المشتري حائزا لعقد بيع على التصاميم يتضمن تأميننا لدى الصندوق¹، فيما بعد يقوم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمكتتبين من المتعامل في الترقية العقارية.

يوفر الضمان الذي يمنحه صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية حماية مضاعفة للمقتنين، إضافة لحقوقهم المقررة في أحكام القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، فحقهم في الضمان من طرف الصندوق يعزز حقوقهم المقررة في نص المادة 57 التي تنص: "يؤدي كل سحب للاعتماد للمرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين و يخوله حق متابعة عمليات إتمام انجاز البناءات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي و بدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة، و في هذا الإطار يمنع على كل مقتني من مواصلة إتمام انجاز البناء بدلا من المرقي الذي كان موضوع سحب الاعتماد" و كذا المادة 58 منه التي تنص أنه : " في حالة الإفلاس و التسوية القضائية لمرقي عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين و الأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و أو المفلس..".

ثانيا: اكتاب تأمين عن المسؤولية العشرية

تنص المادة 49 من القانون رقم 04-11: " يجب على المرقي العقاري ان يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، و يتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه

¹ - بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى ، الجزائر ، 2011، ص 197.

الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة، و يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية".

الأصل أن الأشخاص الملزمون بالتأمين على المسؤولية العشرية هم المقاول و المهندس المعماري حسب ما نصت عنه المادة 554 من القانون المدني و المادة 178 من القانون 05-97 المتعلق بالتأمينات المتمم بالقانون 04-06¹، غير انه و حماية للمشتري في عقد البيع على التصاميم فان المادة 3/26 من القانون 04-11 نصت صراحة على ضرورة اكتتاب المرقي العقاري تأميناً على المسؤولية العشرية بنصها : "... غير ان الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقي العقاري"، إلى جانب إلزامية اكتتاب المرقي العقاري تامين على مسؤوليته العشرية، فإنه يجب السهر على اكتتاب كل من المقاولين و المهندسين المعماري و مكاتب الدراسات التي لها علاقة بالمشروع تأميناً على مسؤوليتهم العشرية، حماية للمقتني الذي له الحق في مطالبة هؤلاء بالتعويض عن الأضرار التي تلحقه، في حالة التهدم الكلي أو الجزئي للبناية التي اقتناها سيما أن المسؤولية العشرية تضامنية بين كل هؤلاء حسب المادة 554 من القانون المدني التي تنص: " يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و لو كان التهدم ناشئاً من عيب في الأرض و يشمل الضمان... ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته".

يشترط القانون لقيام التضامن بينهم أن يطلب المرقي العقاري من المهندس المعماري و المقاول، الضمانات و التأمينات التي تغطي مسؤوليتهم عن الضمان العشري طبقاً لقانون التأمينات، على أن تبلغ نسخة من هذا التأمين إلى المقتنين يوم حيازتهم لملكية البناية، و في حالة ما قصر المرقي العقاري في المطالبة بالتأمين أو التأكد من وجوده، فإنه يتحمل المسؤولية المدنية كاملة عن الضمان العشري في مواجهة زبائنه إلا إذا دفع هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي أو القوة القاهرة².

¹ - القانون 07-95 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13، الصادر في 08 مارس 1995 المعدل و المتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 26 فيفري 2006 ج ر عدد 15، الصادر في 12 مارس 2006.

² - صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على ضوء أحكام القانون 04-11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 77 .

ثالثا: اكتتاب المرقى العقاري باقي التأمينات في مجال البناء

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بضرورة اكتتاب التامين على المسؤولية المدنية والمهنية بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-85 التي نصت: " يتعين على المرقى العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية و المهنية"، ويقصد بالزامية التامين على المسؤولية المدنية و المهنية: تلك التي يتعرض لها المرقى العقاري و من معه بسبب أشغال البناء و تجديد بنايات و ترميمها، و هو ما نجده مكرس بنص المادة 175 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، حيث يمتد التامين بخصوص الأشغال من فتح الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال وفقا للمادة 177 من نفس الأمر.

الفرع الثالث: التزام المرقى العقاري بالإعلام

حرص المشرع على الالتزام بالإعلام في مجال الترقية العقارية بحيث ألزم المرقى العقاري بإحاطة المقتني علما بكل البيانات و المعلومات المتعلقة بالعقد و الآثار المترتبة عليه و هذا ما يستشف من خلال نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري¹، وهذا ما سيتم الإشارة إليه من خلال النقطتين التاليتين:

أولا: تعريف الالتزام بالإعلام:

لم يعرف المشرع الجزائري الالتزام بالإعلام لا في القانون المدني، و لا في القوانين المتعلقة بحماية المستهلك و بالقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، و لا في القانون 04-11، اكتفى فقط بالنص على إلزام البائع بإعلام المشتري أو المستهلك بالمعلومات المتعلقة بمحل العقد و مستلزماته مع تحديد بعض المعلومات التي يجب إعلامها و مجالات هذا الالتزام، بينما في أوساط الفقه، لم يتفق الفقهاء على تعريف واحد، بل اختلفوا حتى في تسميته بين من يسميه بالالتزام بالإعلام و بين من يسميه بالالتزام بالتبصير، بحيث عرفه البعض منهم أنه: " التزام قانوني يقع على عاتق المهني، يتمثل في الإدلاء بكل المعلومات التي من

¹ - مرسوم تنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر عدد 11 ، الصادر في 26 فيفري 2012

شأنها تنوير إرادة المستهلك عن طريق إحاطته بكل ما يتعلق بالمنتج و شروط التعاقد¹، يعرفه البعض الأخر: " انه التزام سابق على التعاقد يتعلق بالتزام احد المتعاقدين بان يقدم للمتعاقد الأخر عند تكوين العقد، البيانات اللازمة لإيجاد رضا سليم كامل متتور على علم بكافة تفاصيل العقد"²، التعريف الشامل له الذي يتصف بالتدقيق في مضمونه و شروطه و الهدف منه هو: " التزام سابق على التعاقد يتعلق بالتزام احد المتعاقدين بأن يقدم للمتعاقد الأخر عند تكوين العقد، البيانات اللازمة لإيجاد رضا سليم، كامل منور على علم بكافة تفاصيل هذا العقد، و ذلك بسبب ظروف و اعتبارات معينة قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد، وصفه، احد طرفيه، أو طبيعة محله أو أي اعتبار أخر يجعل من المستحيل على احدهما أن يلم ببيانات معينة يحتم عليه منح ثقة مشروع للطرف الأخر الذي يلتزم بناء على جميع هذه الاعتبارات بالتزام بالإدلاء بالبيانات"³.

في ظل القانون 04-11 الشخص الملزم بالإعلام هو: المرقي العقاري دون باقي المتدخلين في نشاط الترقية العقارية طبقا للمادة 41 منه: " يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا و ذلك قبل أي عرض للبيع..." و يعزز ذلك المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85 المذكور آنفا بنصها: " يتعين على المرقي العقاري قبل أية عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه ضمان إشهار صادق و واسع بمختلف وسائل الإعلام و لاسيما عن طريق الإعلام المرئي و الواضح على مستوى مقره، و في موقع المشروع العقاري و في كل الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء".

ثانيا: مضمون الالتزام بالإعلام

طبقا للمادة 19 من القانون 04-11 المرقي العقاري هو عون اقتصادي مؤهل لممارسة أعمال التجارة المرتبطة بالترقية العقارية و معلوم أن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية تفرض عليه الممارسة في

¹ - ماني عبد الحق، حق المستهلك في الإعلام، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و المصري، مذكرة ماجستير تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 34.

² - زيد المال محمد، " الالتزام بالإعلام في عقد الاستهلاك"، مجلة افاق علمية، مجلد 12، عدد 04، 2020، ص 541.

³ - بن باشة مهدي، الشيخ إسماعيل، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة و تعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريج، 2020، ص 28.

إطار الشفافية و تتطلب منه واجب إعلام المقتني بالأسعار و التعريفات و شروط البيع¹ كونه تتوافر لديه المعلومات المتعلقة بالبنائية محل العقد، لا تتوافر لدى المقتني حماية لهذا الأخير، باشتراطه على المرقى العقاري تبصيره بكل المعلومات اللازمة و الضرورية، بل و لإنجاح عملية الإعلام وضع إمكانية تدخل مكاتب الدراسات لضمان الإعلام الكافي و الشامل حول المشروع العقاري في الأماكن المخصصة لذلك بالبلدية المختصة إقليمياً قبل أي عرض للبيع.

الإعلام يزيل التفاوت القائم بين المرقى العقاري و المقتني في مستوى الخبرة و الدراسات التقنية المتعلقة بالبنائية التي تصعب على هذا الأخير الكشف عنها من تلقاء نفسه، ما يوفر له حماية كبيرة و تتمثل المعلومات التي يجب على المرقى العقاري أن يوصلها للمقتني في:

أ- الإعلان عن المشروع: طبقاً للمادة 41 من القانون 04-11 و المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85 بحيث أن المرقى العقاري ملزم بالإعلان لتسويق مشروعه العقاري، يجب أن يضمن إعلامه بقدر كاف من المعلومات من أجل تنوير الشخص الراغب بالشراء و حول العقد المراد إبرامه و البنائية التي سيتم إنجازها من حيث الموقع، الطابق، المرافق التي توجد بها، و الالتزامات التي يترتبها عليه العقد سيما تلك المتعلقة بالثمن و كيفية دفعه و كذا إحاطته علماً بالضمانات التي يستفيد منها جراء العقد لضمان الإعلام الصحيح و الكامل للمشروع.

ب- الإعلان عن المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد البناء فوقها: يجب على المرقى العقاري أن يحيط المقتني بكل المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية التي سيتم إنجاز البناء عليها لاسيما تلك المتعلقة بأصل الملكية، تجزئتها، شبكات المياه الصالحة للشرب و مياه الصرف الصحي، موقعها، حدودها وفقاً للمادتين 30 و 47 فقرة 4 من القانون 04-11 و يجب على المرقى العقاري ضمان صحة كل البيانات الواردة في العقود و القرارات و الوثائق.

ج- الإعلان عن المعلومات المتعلقة بنظام الملكية المشتركة: المرقى العقاري ملزم بإعلام المشتري بكل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة بهذا النظام، و المعلومات الخاصة بأعباء و التزامات المشتري فيما يخص الأملاك المشتركة في المشروع العقاري وفقاً للمادة 61 من القانون 04-11.

¹ - صبايحي ربيعة، مرجع سابق ، ص 74.

يلعب الإعلام دور هام و بارز في جذب المقتنين إلى التعاقد إلا أن هذا الإعلام الذي يقوم به المرقى العقاري باعتباره محترف في مجال الترقية العقارية، و أن كان ضروريا و ملزما إلا انه يشكل خطورة للمشتري لانفراد المعلن بالعلم بمكتوبه و قيامه بطرحه بأسلوب مغر دون ذكر الوضع الحقيقي للمشروع و عيوبه و التي لو علمها المقتني لما أقدم على التعاقد.

المطلب الثاني: التزامات مرحلة إبرام العقد

عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود، ينعقد بتوفر جملة من الأركان من رضا و محل (الفرع الأول)، سبب و إفراغه في الشكل القانوني من رسمية و شهر بالمحافظة العقارية المختصة (الفرع الثاني) و كلها توفر حماية للمقتني من حيث التزامات المرقى العقاري التي يتم التطرق لها من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: الالتزامات المتعلقة بالرضا و المحل

تتمثل أركان العقد أساسا في الرضا، المحل، السبب، و الشكلية في بعض العقود و دون التطرق لمفهوم كل منها باعتبار الموضوع لا يسع لذلك في هذا المقام، غير انه نكتفي بدراسة الأحكام المتعلقة بها ضمن القانون 04-11 المتعلقة أساسا بعقد البيع على التصاميم و التي تكفل حماية للمقتني.

أولا: الالتزامات المتعلقة بركن الرضا

أطلق القانون 04-11 على أطراف عقد البيع على التصاميم مصطلحات خاصة، و مختلفة على ما هو مألوف عليه في عقد البيع، بحيث اصطلح على البائع تسمية المرقى العقاري، و على المشتري تارة تسمية المقتني و تارة أخرى المكتتب و هذا ما يستكشف من خلال المادتين 28 و 39 منه¹، و سماه المرسوم التشريعي 03-93 (المغى) المترشح للملكية²، و حتى ينعقد عقد البيع على التصاميم لابد من تطابق الإيجاب و القبول بين طرفي العقد باتجاه إرادة كل واحد منهما إلى الاتفاق على المسائل الأساسية في العقد، و يعتبر الثمن و المبيع من العناصر الجوهرية التي يجب ان يوليها العناية اللازمة عند إبرام العقد، بتحديد كل المسائل المتعلقة بها تحديدا دقيقا، و نظرا لخصوصية عقد البيع على التصاميم، ألزم القانون طرفيه بالاتفاق على بعض المسائل التي تعد جوهرية مثل آجال التسليم و آجال الوفاء بالثمن إلى غيره من المسائل المهمة.

¹ - تسببية أعمار، مرجع سابق، ص 85.

² - سي يوسف زاوية حورية، مرجع سابق، ص 21.

يجب على طرفي العقد وصف المبيع وصفا دقيقا من حيث موقعه، مساحته، حدوده، مشتملاته، بيان غرض استعماله، و من أجل ذلك فرض على المرقى العقاري تقديم كافة الوثائق التقنية للترقية العقارية، المخططات و الكشوفات الوصفية للبناء محل التعاقد لتمكين المقتني من التعرف عليها معرفة تامة نافية للجهالة وقت إبرام العقد، و هذا ما يعتبر حماية له إذ أن معرفة المبيع جيدا تجنبه الوقوع في الاستغلال و الإذعان و تلاعب المرقى العقاري به، ناهيك عن وجوب تطابق رضا الطرفين على الثمن و كفيات الدفع ألزمت المادة 37 من القانون 04-11 أن يضمن عقد البيع على التصاميم بالثمن و كفيات الدفع، ما يمنح المرقى العقاري في التحكم بالثمن وفقا لإرادته كأن يراجع الثمن أثناء تنفيذ العقد دون مراعاة الإجراءات القانونية و أن يطلب منه الدفع قبل الآجال المتفق عليه، و يجب الاتفاق على المدة الزمنية التي يلتزم المرقى العقاري على انجاز البناء المتفق عليها و تسليمها للمقتني و إلا كان العقد باطلا، كما يجب ان يكون الرضا بين الطرفين صحيحا خاليا من أي عيب و أن يتمتع الطرفين بالأهلية القانونية و إرادتهما سليمة خالية من كل العيوب.

ثانيا: الالتزامات المتعلقة بركن المحل

عقد البيع على التصاميم ليس كغيره من العقود إذ يتميز بأنه ينصب على محل غير موجود وقت التعاقد و إنما سيوجد بالمستقبل¹ فمحل هذا العقد ينصب على بناية لم تنجز بعد مما يجعل المحل مستقبليا و هذا لطبيعة العقد الزمني الذي يكون فيه الزمن عنصرا أساسيا² و أن محل العقد هو التزام المرقى العقاري بنقل ملكية الأرض و البناء معا، ما يشكل حماية مهمة للمقتني من حيث تجنبه الوقوع في تملك سكن أو محل مهني أو حرفي على أرض الغير.

الفرع الثاني: الالتزامات المتعلقة بالسبب و الشكلية

أولا: الالتزامات المتعلقة بالسبب

سبب المرقى العقاري في إبرام عقد البيع على التصاميم و تشييده البناء و نقل ملكيته للمشتري هو حصوله على الثمن الذي يساهم في عملية الإنجاز و يسهل عملية تمويل المشروع و تحقيق الربح، أما سبب

¹ - تسيية امعر، مرجع سابق، ص 104.

² - كاشبي جلال، "تظام البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة المحامي اسيرم، العدد 01، جانفي، فيفري، مارس 2013، ص 13.

المقتني الذي يدفعه إلى شراء البناء على التصاميم و التزامه بدفع الثمن هو حاجته للمسكن أو محل مهني أو محل تجاري يناسبه و يسمح له بدفع الثمن بالتقسيط.

يجب ان يكون الثمن مبلغا من النقود محددًا وقت التعاقد، و أن يتم ذكر تشكيلة السعر في العقد و إلا كان عقد البيع على التصاميم باطلا طبقا للمادة 37 من القانون 04-11، و يتم الدفع وفقا لنسبة تقدم الأشغال على شكل دفعات وفقا للمادة 38 من نفس القانون ضمانا لجدية قيام المرقى العقاري بتنفيذ التزامه بالبناء و تسليمه البناية للمقتني في الآجال المتفق عليها، و حماية له من خطر عدم إتمام الإنجاز كلية بعد قبضه الثمن عند إبرام العقد.

لا يجوز للمرقى العقاري أن يستلم تسبيق عن الثمن قبل إبرام العقد و ذلك تحت طائلة عقوبات جزائية وفقا للمادة 71 من القانون 04-11، و قام المشرع بضبط و تحديد مراحل الدفع و نسب الأقساط في المادة 03 من المرسوم 431-13 بنصها: "... عند التوقيع 20% من سعر البيع، عند الانتهاء من الأساسات 15% من سعر البيع، عند الانتهاء من الأشغال الكبرى..... 35% من سعر البيع، عند الانتهاء من

جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات..... 25% ، يجب دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة و المقدر ب 5% " ¹.

نصت المادة 38 من القانون 04-11 : " يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا، و في حالة الإيجاب يجب ذكر كميّات المراجعة، و أن تتركز على عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد على تطور المؤشرات... و لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية و في كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر".

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ، ج ر عدد 66، الصادر في 25 ديسمبر 2013 .

وردت إمكانية مراجعة الثمن من أجل حماية المرقى العقاري أساساً من تغيرات سعر السوق، لكن و من أجل تكريس حماية مثلى للمقتني سيما من تعسف المرقى العقاري في استعمال حقه في المراجعة اخضع هذه الأخيرة لوجوب توفر شروط هي:

1- النص على القابلية للمراجعة في عقد البيع على التصاميم

2- عدم تجاوز المراجعة ل 20 % من السعر المتفق عليه في البداية

3- تتم المراجعة بناء على المؤشرات الرسمية مثل تغير سعر التكلفة و قيمة يد العاملة...

4- تبرير مراجعة الثمن.

الجدير بالذكر انه كان على المشرع تحديد الجهة المختصة في القول بمدى تحقق و قيام حالة المراجعة وعدم فتح المجال أمام المرقى العقاري لوحده من أجل التعسف في استعمال حقه، الوضع الذي نشأ عنه عدة نزاعات أمام الجهات القضائية المختصة للفصل فيها بين مرقى يتمسك بتوفر شروط المراجعة و بين مقتني ينكر قيامها جملة و تفصيلاً.

ثانياً: الالتزامات المتعلقة بالشكلية

تنص المادة 34 من القانون 04-11: " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار، و يخص في نفس الوقت البناية والأرضية التي شيد عليها البناء..." و تبعاً لذلك و لصحة عقد البيع على التصاميم يجب تحريره أمام الموثق، و تسجيله لدى مصلحة الضرائب ثم شهره لدى المحافظة العقارية المختصة، ما يشكل حماية مهمة للمقتني باعتبار أن اشتراط الرسمية و الشهر يضمن له تحصله على ملكية البناء محل العقد بالرغم من أنها لم تنجز بعد و الملكية التي تنتقل إليه هي ملكية الرقبة و هذا قبل إتمام انجاز البناء، أما إذا تم الإنجاز، فتكون للمقتني ملكية أخرى و هي ملكية الانتفاع¹، و ما يفهم من المادة 34 أعلاه جعل انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم يتم في مرحلتين: المرحلة الأولى، هي مرحلة يتم فيها نقل ملكية الرقبة فقط باستكمال كل إجراءات التوثيق و الشهر،

¹ - سي يوسف زاوية حورية، مرجع سابق، ص 66.

و المرحلة الثانية: هي مرحلة التسليم أي الحيابة المادية التي تكتمل فيها الملكية للمكتب بنقل حق الانتفاع إليه و تتم بحضور يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي حرر العقد¹.

يترتب على نقل الملكية العقارية من المرقي العقاري إلى المقتني مجموعة من النتائج أهمها:

أ/ ملكية الشيء ذاته: بعد القيام بالإجراءات المذكورة أعلاه، يصبح المقتني مالك للأرض التي ستشيد عليها البناية و مالكا للبناية في حد ذاتها و لو لم يتم إنجازها².

ب/ الحق في التصرف: يعتبر من أهم الآثار المترتبة عن انتقال الملكية لكونه يخول المقتني حق التصرف في العقار المبيع باعتباره مالك، فله أن يبيعه، يهبه، يحبسه إلى غير ذلك من التصرفات القانونية و المقتني في عقد البيع على التصاميم له الحق في التصرف في البناية محل العقد بمجرد انتقال الملكية له حتى و لم يتم إنجاز البناية بعد.

ج/ الحق في طلب قرض عقاري: أجاز القانون للمقتني في عقد البيع على التصاميم أن يلجأ إلى طلب قرض من المؤسسات المالية، إذا لم تكن ذمته المالية كافية للوفاء بثمن المبيع في الآجال القانونية، بحيث يقوم بإبرام عقد القرض مع البنك الذي يتولى دفع الثمن للمرقي العقاري ليلتزم المقتني برد مبلغ القرض إلى البنك في شكل أقساط تحدد حسب دخله الشهري.

البنك المقترض ملزم بدفع الثمن إلى المرقي العقاري على شكل دفعات حسب تقدم أشغال البناء شريطة تقديم شهادة تثبت نسبة تقدمها من قبل المرقي العقاري و يترتب عن ذلك رهن البناية محل عقد البيع على التصاميم للوفاء بمبلغ القرض بموجب عقد الرهن الذي يحرره نفس الموثق الذي حرر العقد الذي يفيد و يشهر بالمحافظة العقارية في نفس الوقت مع العقد.

1- -----، مرجع نفسه، ص 67.

2- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في اطار القانون 04-11 المحدد لقواعد الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير القانون العام، فرع قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 110.

المبحث الثاني: الالتزامات المتعلقة بحماية المشتري أثناء تنفيذ العقد

تتسم مرحلة تنفيذ العقد بأهمية كبيرة في عقد البيع على التصاميم شأنها شأن مرحلة تكوين العقد، إذ بعد إبرام العقد تأتي مرحلة تنفيذ الالتزامات باعتبار عقد البيع على التصاميم ملزم للجانبين ذلك أن كلا المرقى العقاري و المقتني يعبر دائما و مدينا في نفس الوقت، فكلاهما تقع عليه جملة من الالتزامات المتقابلة ، يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار بينما المكتتب ملزم بتسديد الثمن المتفق عليه، وعقد معاوضة إذ يتحصل كل طرف على عوض ما يعطيه¹، و يرتب التزامات على عاتق كل من المرقى العقاري و المكتتب، و باعتبار المرقى العقاري هو المكلف بإنجاز أشغال البناء و الطرف الفعال في الترقية العقارية²، فقد وسع القانون 04-11 في دائرة التزاماته و التي جعل منها حماية تحمي المشتري بحيث ينبغي تنفيذ العقد بصفة كاملة، فقد ألزمه ببناء البناية المتفق عليها في العقد بالكيفية المتفق عليها و وفقا للشروط القانونية المطلوبة، و في الأجل المتفق عليها، مع ضمان حصول المشتري على بناية مطابقة لقواعد البناء و التعمير (المطلب الأول)، لتأتي مرحلة تسليم البناية في الأجل المتفق عليها في العقد مع مراعاة الضمانات التي وضعها المشرع لهذا الالتزام و التي تهدف إلى حماية المقتني في حيازته للبناية (المطلب الثاني) و بالمقابل يقع على عاتق المقتني التزام دفع الثمن المتفق عليه باعتباره يساهم بطريقة غير مباشرة في تمويل المشروع عن طريق الثمن الذي يدفعه حسب نسبة تقدم الأشغال.

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في مرحلة ما قبل تسليم البناية

يعتبر الالتزام بالبناء المحور الأساسي الذي تدور عليه عملية التعاقد، و التزام جوهري فيه³، بحيث يلتزم المرقى العقاري أن يتولى بنفسه، أو بواسطة مقاولين- تحت إشرافه ومسؤوليته- القيام بإنجاز أشغال البناء في الأجل المتفق عليه (الفرع الأول) و أن يتمها بكيفية مطابقة لما هو متفق عليه و وفقا لقواعد البناء و التعمير (الفرع الثاني).

¹- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق- عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص84.

²- تسبية اعمر، مرجع سابق ص 137.

³ - ----، مرجع نفسه، ص 215.

الفرع الأول: الالتزام بالبناء في الأجل المتفق عليه

إن التزام المرقى العقاري بإتمام تشييد العقار في أجل محدد هو التزام فرضته الطبيعة الخاصة لعقد البيع على التصاميم المتعلقة ببيع عقار غير موجود¹، لم ينص المشرع صراحة على هذا الالتزام غير أنه يعتبر الأجل المحدد لانجاز البناء عنصر أساسي ترك المشرع مسألة تحديده لحرية الأطراف المتعاقدة لكن القانون ألزمها بالاتفاق عليه، من خلال المرسوم 13-431 المذكور أنفاً المتضمن تحديد نموذج عقد البيع على التصاميم وذلك بتحديدته وفق مراحل البناء التي تنقسم إلى أربعة مراحل تاركا أجل تقدير مدة كل مرحلة للمتعاقدين، فالمرحلة الأولى هي إتمام الاساسات، المرحلة الثانية هي مرحلة إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة، الجدران الخارجية و الداخلية، المرحلة الثالثة هي مرحلة إتمام كافة الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرق و الشبكات المختلفة و الهيئات الخارجية و المرحلة الأخيرة هي مرحلة الإتمام.

عرفت المادة 03 فقرة 12 من القانون 04-11 الإتمام الكامل للأشغال بنصها: " الإتمام الكامل للأشغال: رفع التحفظات التي يتم إبدائها على اثر الاستلام المؤقت للأشغال و إصلاح عيوب البناء الملاحظة و ذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".

لتحديد مدة إتمام الأشغال أهمية بالغة باعتباره ضماناً و حماية لحقوق المشتري لكون تسليمه البناء مرتبب أولاً بإنجاز البناء لاسيما أن المشرع ربط أجل التسليم عبر المراحل التي يمر بها المذكورة أعلاه، و في حالة انقضاء المدة المتفق عليها لإتمام البناء و لم يتمكن المرقى العقاري من إتمامه تقوم مسؤوليته المدنية و يتعرض لعقوبات التأخير المنصوص عليها ضمن المادة 43 من القانون 04-11 كما يمكن للمكاتب أن يطلب التعويض عن هذا التأخير.

إن التزام المرقى العقاري بإتمام البناء في الأجل المتفق عليه يعتبر التزام بتحقيق النتيجة، إذ مجرد نهاية هذا الأجل، و لم يوفي بالتزامه تنشأ مسؤوليته المدنية و لا يمكن له دفعها إلا بإثبات السبب الأجنبي الذي لا دخل

¹ - مصعور فاطمة الزهرة، "التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم بين الأمانة و الإصلاح"، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، مجلد 2، عدد 1، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017، ص 100.

له فيه، كما أن تحديد مدة إتمام البناء مهم بالنسبة للمشتري الذي يدفع الثمن ذلك ان الوفاء يتم حسب نسبة تقدم الأشغال و حسب كل مرحلة¹.

الفرع الثاني: الالتزام بمطابقة البناء

يجب أن يكون البناء الذي أنجزه المرقى العقاري مطابقا للمواصفات و الشروط المتفق عليها في العقد، و لقواعد البناء و التعمير و التصميم المعد من قبل المهندس المعماري و كذا رخصة البناء².

تثبت المطابقة بواسطة شهادة المطابقة و التي يختص بتسليمها المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، حيث تسلم عند الانتهاء من أشغال البناء اعتمادا على التصاميم و المقاسات التي قدمها المرقى العقاري عند طلبه رخصة البناء³ و هذا ما أكدته المادة 39 من القانون 04-11 بنصها: " في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة ".

شهادة المطابقة مهمة جدا لحماية المقتني كونها وسيلة مراقبة بعدية لمدى مطابقة البناء للمواصفات الواردة في رخصة البناء و لقواعد البناء و التعمير، و متى ثبت عدم مطابقة البناء لها تقوم مسؤولية المرقى العقاري و ينشأ معها حق للمكاتب في المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به أو التنفيذ العيني أو حتى فسخ العقد مع التعويض وفقا للقواعد العامة.

المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري في مرحلتي تسليم و بعد تسليم البناية

يجعل تسليم المحل المباعة مستوفية لالتزامات البائع، كأصل في العقود، غير أن في عقد البيع على التصاميم تبقى التزامات المرقى العقاري بعد تسليم البناية قائمة حماية للمقتني و ضمانا لانتفاعه بالمسكن أو المحل التجاري أو المهني انتفاعا يضمن له الكرامة و الرفاهية لذا يتعين على المرقى العقاري أولا الالتزام باحترام آجال التسليم و تأمين الضمان العشري (الفرع الأول) مع وجوب احترامه للالتزامات التي تضمن حماية حق الانتفاع بالبناية (الفرع الثاني).

¹ - تسيية اعمر، مرجع سابق، ص 243.

² - بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص 82.

³ - مرجع نفسه، ص 84.

الفرع الأول: الالتزام باحترام آجال التسليم و الضمان العشري:

يتعين على المرقي العقاري بعد انجاز البناية احترام آجال التسليم المحددة مسبقا في عقد البيع على التصاميم (أولا)، و الإلتزام بالضمان العشري و إكتتابه(ثانيا).

أولا: احترام آجال التسليم:

لا يكتفي المرقي العقاري بالشروع في انجاز البناية و نقل الملكية للمكاتب، بل يلتزم أيضا بالتسليم من اجل تمكين المكاتب من الحياة و الانتفاع، و أشارت المادة 1/43 من القانون 11-04 إلى هذا الالتزام إلا أن المشرع لم يحدد المقصود بالتسليم و إنما اكتفى بوصفه ب" التسليم الفعلي" و باعتبار أن البيع على التصاميم صورة من صور البيع فيتعين الرجوع للقواعد العامة للبحث عن مفهوم التسليم، و بالرجوع للمادة 167 قانون مدني: " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم"، و اشترطت المادة 1/43 أعلاه التسليم الفعلي، أي التسليم الذي يقع من المرقي العقاري و يعقبه التسلم من المقتني من اجل تحقيق تقبله للبناية المنجزة و الموافقة على ذلك بعد الفحص و المعاينة.

فيما يخص اجل التسليم لم يتناول المشرع اجل التسليم في القانون 11-04 و إنما جاءت الإشارة إليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فحدد تاريخ بداية سريان الأجل للتسليم ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم، غير انه لم يحدد اجل التسليم بل تركه لإرادة الطرفين و ربط المشرع في بند اجل التسليم و مراحل الأشغال فقد جاء في هذا البند:

المراحل	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
01	إتمام الأساساتشهر
02	إتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة و الجدران الخارجية و الداخليةشهر
03	إتمام كافة الأشغال مجتمعة و الشبكات المختلفة و كذا التهيئات الخارجيةشهر
04	الإتمام	

يشير الجدول إلى مراحل الأشغال و عقب كل مرحلة يقوم المهندس المعماري بإثباتها و تحت مسؤوليته و على نفقة المرقي العقاري و يقوم هذا الأخير بالتوقيع على محضر المعاينة و يسلمه للمقتني و هذه المرحلة

تعتبر بمثابة تسليم و لكنه تسليم قانوني و ليس فعلي إلى غاية التسليم الفعلي بعد استصدار شهادة المطابقة و تحرير محضر الحيازة¹.

نصت المادة 1/43 من القانون 04-11: " يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى"، و أوجبت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 431-13: " يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة"، متى ثبت تأخر المرقى العقاري عن التسليم تقوم مسؤولية المرقى العقاري و ينشأ معها حق للمقتني في المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به أو التنفيذ العيني أو حتى فسخ العقد مع التعويض وفقا للقواعد العامة بمجرد التأخير باعتباره مكلف بتحقيق نتيجة، و يثبت المشتري التأخر عن التسليم بموجب محضر معاينة عدم الحيازة الذي يحرره المحضر القضائي وفق الإجراءات القانونية المعمول بها.

حيث يتبين أن المشرع وفر حماية للمقتني بفرض احترام آجال التسليم من خلال توقيع عقوبات التأخير و حتى المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي قد يكون أصابه.

ثانيا: الضمان العشري:

من المتعارف عليه أن الضمان العشري يتعلق بعقد المقاول و قد نظمته المشرع في المادة 554 قانون المدني و جعله حكرا على مقاولي البناء و المهندسين المعماريين بالتضامن لمدة عشر سنوات من وقت تسليم العمل نهائيا، لينتقل هذا الضمان إلى عقد البيع على التصاميم بحيث ألزم المشرع المرقى العقاري بهذا الضمان فيما يخص البنايات التي ينجزها حماية للمكاتب، و هذا ما نصت عليه المادتين 26 و 49 من القانون 04-11، اللتان و من خلالهما يمكن تعريف الضمان العشري بأنه الضمان الذي يلتزم به المرقى العقاري و مكاتب الدراسات و المقاولين وكل المتدخلين في المشروع الذي يغطي الأضرار الناتجة عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناية بسبب عيوب البناء و النوعية الرديئة لأرضية الأساس و الذي يستغرق مدة عشر سنوات من تاريخ التسلم النهائي للبناء بتحرير محضر الحيازة، و يستفيد من هذا الضمان المالكون المتوالون على البناية وفقا للمادة 49 من القانون 04-11.

¹- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 218.

إذا تعرضت البناية إلى تدهم كلي أو جزئي أو أصيبت بعيب من العيوب الموجبة للضمان العشري خلال عشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي للبناء، يتم رفع دعوى الضمان ضد المرقى العقاري و باقي الأشخاص الملزمون بصفقتهم متضامنين بقوة القانون خلال اجل ثلاثة سنوات من تاريخ تدهم البناية أو كشف العيب الذي تخللها بهدف إعادة بناء ما تدهم أن كان ذلك ممكنا، أو الحصول على التعويض لجبر الضرر الناتج عن ذلك.

المسؤولية في دعوى الضمان العشري تقوم على أساس الخطأ المفترض بمعنى أن مسؤولية المرقى العقاري و باقي الملترمين مسؤولية مفترضة تقوم على أساس الخطأ المفترض و غير قابل لإثبات العكس، إذ يكفي أن يثبت المكتتب أن تدهم البناء خلال مدة الضمان لتقوم المسؤولية العشرية و بالتالي لا يمكن للمسؤول دفع مسؤوليته إلا عن طريق الإثبات المحدد للسبب الأجنبي بمختلف صوره، و ألزم القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات المذكور آنفا: المهندسين المعماريين و المقاولين و المراقبين التقنيين بالتأمين على مسؤوليتهم العشرية و هو نفس الإلزام الذي يفرض على المرقى العقاري بموجب المادة 2/30 من المرسوم التنفيذي 12-85 التي نصت على وجوب اكتتابه كافة التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة .

الفرع الثاني: الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالبناية

تتمثل مختلف الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالبناية في كل من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز (أولا)، ضمان حسم سير عناصر التجهيز (ثانيا)، ضمان التعرض و الاستحقاق (ثالثا) مع ضمان إدارة الأملاك المشتركة (رابعا) و التي اقره المشرع كالتزامات على عاتق المرقى العقاري من اجل تحقيق حماية فعالة للمقتني باعتباره الطرف الضعيف في عقد البيع على التصاميم.

أولا: ضمان الإنهاء الكامل للأشغال:

نصت عليه المادة 3/26 من القانون 04-11 و هو الضمان الذي أطلق عليه المرسوم التنفيذي 13-431 مصطلح ضمان حسن التنفيذ، يمكن تعريفه انه: الالتزام الذي يقع على عاتق المرقى العقاري و الذي مفاده التزامه بإصلاح كل خلل او عيب يحدث في البناية المشيدة خلال اجل سنة واحدة من تسليم البناية من اجل حماية المقتني و ضمان حصوله على بناية كاملة الإنجاز دون أي عيب أو خلل يعيق انتفاعه بها و ورد في بند ضمان حسن التنفيذ: " يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، و يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء.."، و حصر المشرع الشخص الملزم به في شخص المرقى العقاري دون غيره من

المتدخلين في عملية البناء، فلا يقع هذا الضمان على المقاول او المهندس المعماري او المقاول الفرعي و يتعين على المرقي العقاري اكتابة تأمين شأنه، يستفيد منه المقتني و الملاك المتوالون على البناية¹.

ألزم القانون المرقي العقاري بإصلاح عيوب البناء إصلاحاً عينياً في أجل معين يحسب بالأيام ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب و هو ما نص عنه البند المتعلق بضمان حسن التنفيذ ضمن المرسوم 13-431.²

ثانياً: ضمان حسن سير عناصر التجهيز:

نص على هذا الضمان المرسوم التنفيذي 13-431 في بند حسن التنفيذ : " يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال و يلتزم بتنفيذ...حسن سير عناصر تجهيزات البناية..."، يلزم به المرقي العقاري دون سواه، و يستفيد منه المقتني و الملاك المتوالون على البناية، و ينصب هذا الضمان على عناصر تجهيزات البناية التي ميز المشرع بين القابلة للانفصال و العناصر غير القابلة لذلك بحيث الأخيرة منها ألحقها طبقاً للمادة 181 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات بالضمان العشري بينما تخضع العناصر القابلة للانفصال لأحكام ضمان حسن سير عناصر التجهيز التي تشمل كل عنصر معد من طرف الصانع و يركب في البناية مثلما هو الشأن بالنسبة لأجهزة التدفئة و تسخين المياه و غيرها...، يمكن نزعها أو تفكيكها أو استبدالها دون إتلاف أو حذف مادة من مواد الإنجاز.

مدة الضمان سنة واحدة طبقاً للمادة 26 فقرة 3 من القانون 04/11 ، لم يحدد تاريخ سريان هذه السنة غير انه يرجح أنها تبدأ من تاريخ تسليم العقار المبني و حيازته، و ألزم المشرع المرقي العقاري بإصلاح العنصر إصلاحاً عينياً في أجل معين يحسب بالأيام يحددها الطرفين.

ثالثاً: ضمان عدم التعرض و الاستحقاق

يقوم المرقي العقاري بضمان الانتفاع الهادئ بالبناية للمقتني من خلال ضمان التعرض و الاستحقاق وتسقط دعوى الضمان خلال مدة 15 سنة، و لم ينص عليه القانون 04-11 بل تركها للقواعد العامة المنصوص عنها في القانون المدني، و حسب نص المادة 371 منه فضمان التعرض و الاستحقاق نوعان :

¹ - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 278.

² - نفس المرجع، ص 290.

خلالها محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة، و أُلزمه المشرع بالتزامين أولهما يجسد الجانب المادي و يتمثل في وضع وسائل تسيير الأملاك العقارية و ثانيهما يمثل الجانب القانوني و يتمثل في وضع أجهزة تسيير الأملاك العقارية.

تطبيقا للمادة 2/62 من القانون 04-11، يتعين على المرقي العقاري السعي إلى التجسيد العملي لتحويل إدارة الأملاك المشتركة من خلال اتخاذ كل التدابير الضرورية لذلك إلى هيئات الملكية المشتركة خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم، و يحول كل الحسابات المالية و المحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم و كذا كل الوثائق و المستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام و التسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين¹.

¹ - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 323.

الفصل الثاني : الجزاء المترتبة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته في

عقد البيع على التصاميم

من أجل تجسيد حماية فعالة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، وضع المشرع نظام عقابي خاص بالمرقى العقاري يحتوي على مجموعة من العقوبات و الجزاءات تطبق عليه في حالة قيامه بأي فعل أو تصرف يشكل إخلالا بالتزاماته القانونية أو التعاقدية اتجاه المشتري.

كل التزام منصوص عليه في القانون يقابله جزاء في حالة المخالفة و ذلك من اجل خلق الحماية القانونية اللازمة للمكاتب كونه الحلقة الضعيفة في عقد البيع على التصاميم ،بحيث نص المشرع على ردع المرقين العقاريين في حالات الإخلال بأحد هذه الالتزامات المذكورة في الفصل الأول و المقررة في ال508قانون 04/11 وفقا للفصل السادس منه حيث تنص المادة 63 على أنه: "يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل"¹.

ما يمكن ملاحظته من النظرة الأولية من استقراء هذه المادة أن المشرع لم يتطرق لذكر الجزاءات المدنية في هذا القانون و ركز على العقوبات الجزائية المترتبة عن هذه المسألة ضمن القانون 04-11 ، و في حال غياب نص خاص يتم العودة للقاعدة العامة للمسؤولية المدنية التي تطبق في حال ثبوت المسؤولية سواء كانت العقدية منها أو التقصيرية² .

بالعودة لما هو مشار إليه في المادة 63 فلقد أبدى المشرع حرصا شديدا لوضع نظام عقابي يحتوي على مجموعة من العقوبات و الجزاءات ذات طبيعة مختلفة نظرا لطبيعة عقد البيع على التصاميم التي تستدعي

¹-قانون رقم 04-11 المؤرخ في 07فيفري2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،سالف الذكر .

² -الجزاءات المدنية التي يخضع لها المرقى تكون بالعودة للقواعد العامة كون أن المشرع لم يشر إليها في ق04-11 .

وتقوم المسؤولية المدنية عموما حينما يخل الفرد بما التزم به تجاه الغير قانونا أو اتفاقا ويشترط لتحقيق هذا الأخير توافر الشروط الثلاث لقيام المسؤولية تتمثل في الخطأ و الضرر و العلاقة السببية ،و الجزاء فيها يكون بالتعويض حسب مقدار الضرر الناشئ عن الإخلال بالالتزام للمزيد من التفاصيل أنظر :- للمادة 124 قانون المدني الجزائري .

-اقولولي ولد رابح صافية ، "المسؤولية المدنية للمرقى العقاري" ،مجلة القانون العقاري ، مجلد 4، عدد 1 ، مخبر القانون و العقار جامعة البلديّة 2، الجزائر، 2017، ص270-292 .

ذلك، توقع على هذا الأخير في حالة قيامه بأي تصرف يشكل إخلالا بالتزامات المفروضة عليه في القانون و المتفق عليها بينه و بين المشتري و هذا ما يدل على تدخل المشرع في بسط السيطرة في مثل هذه العقود الخاصة بالنشاط الترقوي حرصا لاستقرار المعاملات التي قد تؤثر سلبا على المقتنين و على الدولة أيضا .

تختلف هذه الجزاءات بحسب نوع الإخلال الصادر من المرقى العقاري، فمنها ما يوصف بالجزاءات الإدارية و التي تطبق عليه في حالة الإخلال بالتزاماته التي لها صلة بالجانب الإداري كالرخص و الإعتمادات المسلمة له من الهيئات المختصة (المبحث الأول)، و منها ما هو خاص بالجانب الجزائي و التي يخضع لها في حالة إتيانه بفعل يحتمل وصف جزائي¹ التي لا تقتصر فقط في الجزاءات الواردة ضمن قانون 04-11 بل قد تصل في فرض عقوبتها إلي قانون العقوبات (المبحث الثاني).

¹-تسببية أعمار، مرجع سابق، ص 265 .

المبحث الأول: الجزاءات الإدارية

تعتبر العقوبات الإدارية الموقعة ضد المرقين العقاريين في حالة الإخلال بأحد الالتزامات سواء المتعلقة بالرخص و الاعتمادات التي تسلم من الجهات المخولة قانونا من بدائل السياسة الجنائية، وأحد أهم أشكال الرقابة التي تمارسها الإدارة المتمثلة في وزارة السكن و العمران و المدينة باعتبارها الجهة المخولة لفرض الضبط و بسط النظام على مهنة المرقى العقاري سابقا قبل التعديل، و كذا التأكد من مدى احترامه للالتزامات القانونية المسطرة لمهنة الترقية العقارية¹، و كل هذا يجعل هذه الرقابة ضمانا فعلية لحماية المشتري من التجاوزات الغير أخلاقية من المرقين خاصة في عقد البيع على التصاميم²، مما يجعلها ذات أهمية كبيرة تتطلب التفصيل فيها في هذا المبحث و ذلك بالإشارة لمفهومها في (مطلب أول) و ذكر سبل الطعن فيها في (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم العقوبة الإدارية

للإحاطة بمفهوم هذه الأخيرة و جب تحديد تعريف لها (الفرع الأول) و كذا ذكر خصائصها (الفرع الثاني) و ذكر أنواع هذه العقوبات (الفرع الثالث) و المسطرة أساسا في القانون 04/11 .

الفرع الأول: تعريف العقوبة الإدارية

لم يقدم المشرع الجزائري أي تعريف عن العقوبة الإدارية في القانون 04/11 ولا في المرسوم التنفيذي المتعلق به، و حتى أنه لم يشر إليه في القوانين الأخرى التي تربطها الصلة بالقانون الإداري، حيث نجد أنه اكتفى فقط بتعداد العقوبات الإدارية التي يخضع لها المرقى العقاري .

ومن جراء هذا الفراغ أتاح للفقهاء التوسع في تقديم تعريفات للعقوبة الإدارية لمحاولة ضبط تعريف شامل لها، فمنهم من يعرفها على أساس أنها تدابير وقائية يتم اتخاذها من طرف الإدارة دون تدخل القضاء، و منهم من يعرفها بأنها إجراءات تتخذها الإدارة لردع خرق القوانين و النظم الموضوعة مسبقا أي أنها بذلك إجراء ضبط إداري، في حين أشار البعض إليها على أساس أنها تلك الإجراءات ذات خاصية عقابية التي توقع من طرف

¹-تسبية أعمر، مرجع سابق، ص266.

²-سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، ص 76

سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها لسلطة عامة تجاه الأفراد بغض النظر عن الهوية الوظيفية لهم، وذلك كنمط أصلي لردع التجاوزات القانونية و اللوائح¹.

يمكن القول أن العقوبات الإدارية في مجال الترقية العقارية، يقصد بها كل إجراءات الردع المرتبطة بالاعتماد أو الترخيص الممنوح مسبقا من طرف السلطة الإدارية المختصة².

في تعريف آخر فإن العقوبات الإدارية هي مجموع القرارات الصادرة من الهيئات المختصة بمراقبة تصرفات المرقي العقاري و يكون ذلك إما بسحب الاعتماد أو وقف الترخيص، مع إمكانية الطعن فيها، يعد هذا التعريف الأقرب للصحة كونه ينطبق على موضوع العقوبات الإدارية في مجال الترقية العقارية³.

الفرع الثاني : خصائص العقوبة الإدارية

تتسم العقوبة الإدارية ببعض الخصائص التي تجعل منها مفهوما قائما بحد ذاته، أين نجد أنها تمتاز بمبدأ المشروعية، و أنها عقوبة موقعة من طرف الإدارة، و ذات تطبيق عمومي.

أولا : شرعية العقوبة الإدارية : مفاده أن يكون الجزاء الموقع في حالة المخالفة منصوص عليه في القانون، بمعنى أن شرعية العقوبة الإدارية تتعلق بأن يكون هناك نص قانوني مسبق ينص على تلك المخالفة و يسطر لها الجزاء الإداري حسب الحالة و حسب ما هو معمول به في التشريع، كما أنه من الواجب أن يراعي الجزاء الإداري ما جاء في الدستور و أن لا يكون مخالف له من حيث نطاق الجزاء أو من حيث السلطة الإدارية التي تتمتع بصلاحيه توقيع هذا الجزاء .

ثانيا : العقوبة الإدارية توقعها الإدارة المختصة : تتميز هذه الأخيرة بأنها جزاء يوقع من طرف الإدارة العامة المختصة أو من قبل أحد الأجهزة التابعة لها وفقا لنطاق ما تتمتع به من امتيازات، و هي عكس العقوبات الجزائية التي تتفرد بها السلطة القضائية، فالجزاء الإداري ينفذ دون الحاجة للجوء إلى القضاء.

¹ - نقلا عن سعداوي محمد الصغير، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، الواقع و الآفاق ، يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص 218 .

² - _____، مرجع نفسه، ص 218.

³ -تسبية امر، مرجع سابق، ص 266-269.

ثالثا : **عمومية العقوبة الإدارية** : يكون تطبيق هذه العقوبة بصفة عامة و مجردة، حيث توقع على كل شخص يخالف نص قانوني أو قرار إداري مهما كانت صفته، أي أن توقيع العقوبة الإدارية لا يشترط أن يكون المخالف تابع لفئة معينة كما هو الحال للعقوبات التعاقدية التي تستلزم وجود علاقة تعاقدية، أو دخوله ضمن طائفة معينة، كما هو الحال في العقوبات التأديبية التي تشترط أن تكون هناك علاقة وظيفية تربط بين صاحب المخالفة و الإدارة، حيث أن العقوبة الإدارية العامة لا تستلزم قيام رابطة خاصة بين الإدارة و الشخص المعني بالعقوبة الإدارية¹ .

الفرع الثالث :أنواع العقوبات الإدارية

وفقا لنص المادة 64 من قانون-04/11، يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية²، و التي توقع عليه عند الإخلال بالالتزام الذي يتجلى في الإخلال بكل حالة مذكورة في نص المادة السالفة الذكر، و التي تشكل رقابة و ضمان للمقنتي ضد المرقين العقاريين خاصة في حالة التقصير تجاه التزاماتهم³، و جل هذه العقوبات تتعلق في سحب الاعتماد :

- **السحب المؤقت للاعتماد**
- **السحب النهائي للاعتماد**
- **السحب التلقائي للاعتماد**

أولا: السحب المؤقت للاعتماد : هي اخف عقوبة إدارية و تكون لمدة لا تتجاوز 6 أشهر تبعا للحالات التي وردت في القانون و التي تتمثل في :

¹- تاسة الهاشمي ،ضمانات مشروعية العقوبات الإدارية في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ،تخصص قانون إداري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2014، ص 09-10.

²- لتكملة باقة المادة أنظر للقانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،السابق الذكر .

³ - بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04-11 ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ،يومي 17و18 فيفري 2013 ، كلية الحقوق ،جامعة محمد خيضر، بسكرة ،ص 3 .

1- حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزامه تجاه المقتنين، أين يعتمد معيار تطبيق هذه العقوبة على التقصير الجزئي و غير المبرر للمرقى تجاه المقتنين كالتأخر في التسليم أو عدم تسليم نظام الملكية المشتركة¹ للمقتني عند إبرام عقد البيع على التصاميم.

2- حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، وذلك تطبيقاً لما جاء في نص المادة 47 قانون 04-11 أين وجب على المرقى العقاري أن يساهم وبصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة و الاحترام الصارم لها²، مثلاً تجنب اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استعمال و استغلال حسن نية المقتنينو الحرص على الوفاء بكافة الالتزامات .

3- حالة تقصيره في تنفيذ الالتزامات المحددة بموجب أحكام القانون 04-11 و نصوصه التطبيقية والالتزامات المقصودة في هذه الحالة هي الالتزامات التي فرضها المشرع في القانون 04-11 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و كذا المراسيم المنظمة لهذه المهنة، بحيث لا يمكن للشخص البدء في مزاوله هذه المهنة إلا بعد حصوله على الاعتماد³، وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين مع احترام الشكليات أثناء القيد في السجل التجاري وكافة الوثائق المطلوبة، مع ضرورة الانتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة⁴ و يترتب قانوناً على عدم مراعاة شكليات الانخراط في المهنة عقوبة السحب المؤقت للاعتماد⁵ .

كل هذه الحالات تؤدي إلى فرض عقوبة السحب المؤقت للاعتماد أو الوقف المؤقت للاعتماد⁶، المحددة بمدة معينة من أجل إعطاء المرقى العقاري المعني فرصة لتدارك الوضعية مع تصحيح حسب الحالة التي فرضت

¹ - المادة 29 من مرسوم تنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، سالف الذكر.

² - مادة 47 ق 04-11 .

³ - المادة 23 مرسوم تنفيذي رقم 12-84 ، المعدل و المتمم بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

⁴ - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 14-182 مؤرخ في 8 جوان 2014، يحدد شروط و كيفية تسديد الاشتراكات و الدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان و الكفالة المتبادل في الترقية العقارية، سالف الذكر.

⁵ - تواتي سهيلة، «العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون 04-11»، مجلة الدراسات القانونية صنف ج، مجلد 7، عدد 2، جامعة يحيي فارس، المدية، 2021، ص 581 .

⁶ -الوقف المؤقت للاعتماد هو المصطلح الذي أستعمله المشرع الفرنسي لوصف هذه العقوبة وهو وصف يتماش أكثر مع طبيعة هذا الأخير كونه يكون وقف عن مزاوله المهنة لمدة معينة ، و ليس سحب كما سماها المشرع الجزائري .

عليه عقوبة السحب بحيث يجب على المرقى الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة خلال أجل 6 أشهر من تاريخ تقديم الاعتماد له، وفي الحالة العكسية أي عدم تدارك الخطأ من المرقى العقاري يتم فرض جزاء آخر و نكون أمام سحب نهائي لاعتماد المرقى العقاري و ليس سحب مؤقت .

ثانيا :السحب النهائي للاعتماد : تعد هذه العقوبة الأخطر عن باقي العقوبات التي يتعرض لها المرقى العقاري، و تنفذ في حقه نظرا لخطورة المخالفات المرتكبة من المعني، تطبق هذه العقوبة في حالات محددة قانونا ووفقا للمادة 64 قانون 11-04 تتمثل في:

1- حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، ففي حالة وقوع المرقى العقاري تحت طائلة أحد موانع ممارسة المهنة كثبوت الحكم عليه بعقوبة جزائية لارتكابه لجريمة التزوير أو استعمال المزور في المحررات و كذا السرقة أو إخفاء الأشياء المسروقة و خيانة الأمانة و غيرها مما ورد في نص المادة 20 من قانون 11-04¹.

2- حالة تجاهل المرقى العقاري عن قصد أو بصفة خطيرة و متكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه، و يتعرض لعقوبة السحب النهائي للاعتماد إذا قام بتجاهل أحد الالتزامات المفروضة عليه بصفة متكررة وعميدة كعدم حصوله على ترخيص إداري مسبق يسمح له بالانجاز، أو عدم احترام مخططات التهيئة و التعمير...إلى غير ذلك من الالتزامات الملقاة على عاتقه²، أما إذا كان ذلك دون قصد و بصفة عرضية و دون خطورة فهنا يخضع المرقى العقاري للسحب المؤقت للاعتماد كما تم بيانه سابقا .

3- حالة إنهاء المرقى العقاري نشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد، أين يتعرض لعقوبة السحب النهائي للاعتماد إذا ما أنهى نشاطه دون أخطار السلطة المختصة و التي سلمته الاعتماد و دون تسبيب، و ذلك من أجل التأكد من إتمام المرقى العقاري لمشاريعه و تنفيذ التزاماته المترتبة عليه تجاه المقتنين في عقد البيع على التصاميم³ .

¹ - سي يوسف زاهية حورية ،دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له ،دار هومة ،الجزائر ،2017، ص 71 .

² - سي يوسف زاهية حورية ،...،مرجع نفسه ص71 .

³ - تواتي سهيلة،مرجع سابق ،ص 585 .

4- حالة قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين وشركائه، والمقصود في هذه الحالة التقصير الكلي لتنفيذ التزاماته تجاه الدولة والمقتنين و شركائه¹، وتتسم هذه الحالة بدائرة واسعة و ضم كل المخالفات الواردة عن عدم تنفيذ المرقى لالتزامه سواء تلك المنصوص عليها في القانون 04-11 أو تلك المنصوص عليها في المراسيم التنفيذية له و دفتر الشروط النموذجي المتضمن شروط ممارسة المهنة، و كذا تلك المنصوص عليها في القوانين و المراسيم المتعلقة بالتهيئة و التعمير و أيضا بحماية المستهلك و قمع الغش² لتشكيل دائرة حماية أوسع للمكاتب.

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد

سحب الاعتماد في هذه الحالة لا يعد عقوبة بحد ذاتها بل يعتبر كنتيجة حتمية تصدر بشكل نهائي أو بسبب قوة قاهرة، وتلقائيا أي يكون بقوة القانون بمجرد تحقق السبب، ومع ذلك فهي تلعب نفس الدور الحمائي للعقوبات الأخرى لفائدة المكاتب، يوقع السحب التلقائي للاعتماد وفقا للحالات المنصوص عليها في القانون 04-11 ضمن نفس المادة المشار إليها سابقا و المتمثلة فيما يلي :

1- حالة وفاة المرقى العقاري أو حالة عجزه الجسماني أو العقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، فبمجرد حدوث الواقعة المادية و الغير إرادية أي الوفاة يكون سحب الاعتماد بصورة تلقائية مع عدم إمكانية انتقال النشاط إلى الخلف³، كما أنه يتم سحب الاعتماد تلقائيا عند التأكد من وجود عوارض تؤدي إلى عدم التعبير عن الإرادة و عرقلة نشاطه بموجب شهادة طبية تثبت وجود عجز عقلي كالجنون و العته أو عجز جسماني كعاهة دائمة تعيقه عن ممارسة نشاطه مثلا الشلل الكلي أو العاهة المزوجة العمى و الصم معا أو البكم و الصم معا، فهي مهنة تستلزم أن يكون المرقى العقاري في كامل قواه العقلية و الجسدية لتحمل عبئ هذه الوظيفة و لحماية الحلقة المستضعفة في عقد البيع المستقبلي و المتمثل في المكاتب .

حالة الحكم عليه بسبب الغش الضريبي أو إذا كان موضوع تصفية قضائية، يسحب الاعتماد تلقائيا متى ثبت إصدار حكم نهائي غير قابل للطعن فيه ضد المرقى لارتكابه جريمة التهرب الضريبي أو التزوير في

1 - _____، مرجع نفسه، ص 589.

2- تسببية أعمار ، مرجع سابق، ص 277 .

3 - بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 240 .

الإقرارات الضريبية و إعطاء بيانات غير صحيحة، كما يتم أيضا السحب التلقائي له متى كان المرقى العقاري محل تصفية قضائية كقرينة عن إفلاسه وعدم إمكانيته لمزاولة انجاز المشروع و العجز عن تسديد الديون، و يتم إصدار هذا القرار حين التأكد من صدور الحكم القضائي النهائي القاضي بالإفلاس و التصفية القضائية¹.

كل عملية سحب اعتماد المرقى العقاري لمختلف الأسباب و الحالات المذكورة أعلاه، تؤدي إلى شطب المرقى العقاري من الجدول الوطني للمرقين العقاريين و من كل الهيئات القانونية للترقية العقارية وخاصة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية²؛ يتم حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين حماية له، و يخول له متابعة عمليات إتمام انجاز البناءات، بأن يعهد إلى مرقى عقاري آخر هذه المهمة على حساب المرقى الأصلي و بدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة، و هذا وفقا لما ورد في المادة 57 من القانون 04-11.

المطلب الثاني : طرق الطعن في العقوبة الإدارية

لم يفرض المشرع الجزائري في حماية المرقى العقاري من العقوبات الإدارية التي يتعرض لها و إنما مكنته من الطعن فيها أمام الهيئات المختصة ، و ذلك بهدف بسط الرقابة و التأكد من مشروعية القرارات تبعا لما أشارت إليه المادة 65 من قانون 04-11 الفقرة 1 بنصها : "دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن ...".

¹ - تنص المادة 58 ق 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على : (في حالة الإفلاس و التصفية العقارية لمرقى عقاري قام ببيع على التصاميم ، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين ، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين و الأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية العقارية أو المفلس و يترتب على سحب لاعتماد من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان).

انظر أيضا بن زكري راضية ، مرجع نفسه ، ص 245.

² - بكاكرة رتيبة ، حاج عمارة ، المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري ، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ، 2018، ص 42 .

يمكن للمرقى العقاري أن يطعن في العقوبة الإدارية المقررة بحقه بطريقتين، إما أن يكون طعنا إداريا أمام الجهة المصدرة للقرار أو ما يسمى تظلما (الفرع الأول)، أو أن يقدم الطعن أمام الجهات القضائية المختصة في شكل دعوى قضائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطعن الإداري (الطعن في قرار السحب)

يتم سحب اعتماد المرقين العقاريين وفق لقرار صادر من نفس الإدارة المانحة له؛ و القرار الإداري عموما هو عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام، من شأنه إحداث أثر قانوني يمس المصلحة العامة أي بتعبير آخر هو إعلان السلطة الإدارية عن إرادتها في صورة تنفيذية¹.

حتى يكون القرار الإداري سليما و منتجا لكافة أثاره القانونية لابد من النظر لمدى سلامة أركان القرار و مدى سلامة شروط صحة القرار الإداري و إلا يكون قابل للطعن فيه بكافة الوسائل المتاحة قانونا².

يحق للمرقى العقاري رفع طعن إداري ضد القرار المتضمن عقوبة سحب الاعتماد او ما يسمى تظلم أمام الوزير المكلف بالسكن عملا بنص المادة 65 من القانون 04-11 التي تنص: " دون المساس بطرق الطعن الأخرى كما هي محددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما ، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن يودعه لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران، تتخذ العقوبات الإدارية ، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران ...؛" و هو ما يؤكد المرسوم التنفيذي 12-84 في المادة 16 منه³.

يعرض بعدها الوزير المكلف بالسكن الطعن أمام لجنة اعتماد المرقين العقاريين⁴، لتتولى هذه الأخيرة دراسة ملف الطعن و إبداء الرأي فيه، ثم يقوم الوزير المكلف بالسكن و العمران الفصل في هذا الطعن سواء بعد

¹ - بالجيلالي خالد، محاضرات في مقياس نظرية القرارات و العقود الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020، مأخوذة من الموقع الالكتروني: <http://moodel.univ-tiaret.dz> مطلع عليه في 24 أبريل 2024 .

² - لتفصيل أكثر أنظر ل بالجيلالي خالد ، مرجع نفسه.

³ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 12-84 تنص: (تتولى اللجنة المهام الآتية...دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن، المرقون العقارين طبقا لأحكام للمادة 65 من القانون 04-11 ... و إبداء الرأي في ذلك)

⁴ - لتفصيل أكثر عن اللجنة الوزارية لاعتماد المرقين العقاريين، أنظر المرسوم التنفيذي 12-84، السالف الذكر .

أما في ما يخص المسائل الجوهرية للطعن الإداري و إجراءات ممارسة هذا الطعن و الآجال و حالات سكوت الإدارة عن الرد لم يذكرها المشرع ضمن أحكام القانون 04-11 مما يحيلنا إلى إتباع الإجراءات المتبعة في القواعد العامة والمنصوص عليها في قانون

إبداء الرأي بالموافقة أو الرفض المعلن، و في حال قبول الطعن يسحب القرار المتضمن للعقوبة الإدارية إذا ثبت عدم ارتكابه للمخالفة، أو يصدر قرار برفض الطعن أو التظلم.

الجدير بالإشارة أن قرار الوزير المكلف بالسكن و العمران يكون هو الآخر قابل للطعن فيه أمام مجلس الدولة باعتباره قرار صادر عن الإدارة المركزية وفقا للقواعد العامة امام عدم وجود نص يمنع ذلك، برفع دعوى إلغاء القرار أمام مجلس الدولة.

كثرت التفسيرات حول موضوع الطعن الإداري (التظلم) في القرار الإداري و الجهة المختصة لرفع الطعن أمامها، وبالرغم من التعديل في الأحكام التي نص المشرع بموجبها حول مسألة الجهة المختصة في تقديم الاعتماد للمرقين العقاريين و الذي كان يسلم من طرف الوزير المكلف بالسكن و العمران تبعا لأحكام المرسوم التنفيذي 84-12 و التي أصبحت بعد تعديل هذا المرسوم بالمرسوم التنفيذي 19-243 يقدم الاعتماد من الوالي وفقا للمادة 14 منه، و بهذا قد حول المشرع سلطة دراسة الطلبات و دراسة كل المسائل المتعلقة بمهنة الترقية العقارية التي يعرضها الوالي و إبداء الرأي فيها و كذا دراسة قرارات سحب الاعتماد للجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين، إلا تحويل صلاحية إمكانية الطعن في قرار السحب لم يذكر في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19-243 و أشار إليه المشرع في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 84-12 (...دراسة الطعون ...).

يفهم من ذلك أن صلاحيات دراسة الطعون المقدمة من طرف المرقين العقاريين لازالت في قبضة الوزير المكلف بالسكن و ذلك تماشيا مع المادة 65 من قانون 04-11 و المادة 16 من المرسوم 84-12، فلا اجتهاد أمام وجود النص القانوني لأنه و بكل بساطة أحكام المرسوم التنفيذي 19-243 جاءت معدلة لنصوص المواد (3/5/8/9/10/12/14/16/17/22/23) من المرسوم التنفيذي 84-12 و غير ملغية لأحكامه .

الفرع الثاني : الطعن القضائي

يمكن للمرقى العقاري إلى جانب الطعن الإداري أن يطعن قضائيا في العقوبة الإدارية .

يقصد بالطعن القضائي: الطعن وفقا للقواعد العامة الذي يتم برفع دعوى قضائية تبعا للإجراءات المعمول في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أمام القاضي الإداري باعتباره الجهة القضائية المختصة.

يتم الطعن في العقوبة الإدارية بموجب دعوى الإلغاء أمام المحاكم الإدارية باعتبار أن قرار السحب صدر من طرف اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين وذلك بعد تحويل صلاحيات منح الاعتماد للوالي وفقا للمرسوم التنفيذي 19-243 كما سبق ذكره، وأيضا عملا بما جاء في بنص المادة 800 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: (...تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها)¹.

المقصود بدعوى الإلغاء: تلك الدعوى الإدارية المرفوعة من قبل صاحب الصفة و المصلحة أمام القضاء المختص وفقا للميعاد المحدد قانونا، طالبا فيه إلغاء قرار إداري، و هي كباقي الدعاوي التي تتطلب توافر الشروط الشكلية و الموضوعية² لقبولها و يصدر بها حكم في أول درجة باسم الشعب الجزائري بإلغاء قرار السحب أو رفض الدعوى، الحكم الذي يكون قابلا للاستئناف أمام المحاكم الإدارية للاستئناف المستحدثة بموجب القانون 22-07 المعدل لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية المذكور آنفا و التي تتمثل في المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، تامنراست و بشار و صدر المرسوم التنفيذي 22-435³ الذي يحدد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للاستئناف .

¹- تواتي سهيلة ، مرجع سابق ،ص591/ أنظر أيضا ل

- تسببية أعمار ، مرجع سابق ،ص283 .

²- دعوى إلغاء القرار الإداري مثلها مثل باقي الدعاوي التي ترفع أمام القضاء و التي تتطلب توافر الشروط الشكلية لقبول الدعوى (الصفة و المصلحة) كشرط عامة موجودة في باقي الدعاوي /شروط شكلية خاصة (التمثلة في : شرط القرار الإداري /و شرط الاختصاص النوعي / أما عن شرط التظلم أي الإجراء الذي قوم به المتضرر طالبا من الإدارة إعادة مراجعة القرار محل التظلم و أصبح غير الزامي) كما تتطلب توافر شروط موضوعية المتمثلة في وسائل الإلغاء (عيب عدم الاختصاص /عيب الشكل /عيب تجاوز السلطة / عيب مخالفة القانون)...لأكثر تفصيل اطلع على :بلطرش مياسة ، المنازعات الإدارية ، التحدي للنشر ، الجزائر ، 2024 .

³- مرسوم تنفيذي 22-435 المؤرخ في 11ديسمبر2022 يحدد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للاستئناف و المحاكم الإدارية، ج ر عدد 84 ، الصادر في 14ديسمبر2022.

المبحث الثاني: العقوبات الجزائية

أقر المشرع الجزائري حماية أوسع للمقتني في عقد البيع على التصاميم في القانون 11-04 بترتيب المسؤولية الجزائية على المرقى العقاري من خلال المادة 69 و ما يليها، حيث أنه جرم بعض الأفعال والتصرفات التي تصدر عن هذا الأخير، التي تمس بمصلحة المقتني من خلالها يتحمل الشخص العقاب عن نتائج الأفعال الجزائية المحددة و المحصورة بالعناصر و الشروط التي يحددها القانون بحيث لا يمكن للقاضي الجزائي فرض جزاء على فعل لم يحدده التنظيم وفقا لمبدأ لا جريمة و لا عقوبة و لا تدبير أمن إلا بنص¹.

بالعودة للقانون المتعلق بتنظيم مهنة الترقية العقارية الذي تضمن في فحواه مجموعة من الأفعال المجرمة كما أحال أيضا إلى قانون العقوبات عن بعض التصرفات و الأفعال التي يرتكبها المرقى العقاري و تشكل جريمة تبعا للتنظيم المعمول به (مطلب أول)، كما أشار في بنوده إلى إجراءات المعاينة و التحري في الأفعال المجرمة التي يرتكبها هذا الأخير (مطلب ثاني).

المطلب الأول: الأفعال المجرمة التي يرتكبها المرقى العقاري

يوقع الجزاء على كل من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونا، وتقوم عليه المسؤولية الجزائية المراد بها التزام الشخص بتحمل نتيجة فعله الإجرامي و تعرف كذلك بأنها : تحمل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى نص قانوني كالقتل و السرقة و خيانة الأمانة و الاختلاس و غيرها...²، و التي تقوم أيضا على أساس الخطأ الجزائي و الخاضع لمبدأ الشرعية .

قد يرتكب المرقى العقاري أفعالا تكيف على أساس أنها جرائم، سواء تلك المتعلقة بمخالفة الشروط المرتبطة بالانتساب (فرع أول) أو بالتزاماته المهنية (فرع ثاني)، و حتى تلك التي تكون في إطار العلاقة التعاقدية (فرع ثالث) .

¹ - انظر للمادة 1 من قانون العقوبات الجزائري .

² - زرارة لخضر ، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (لواقع و الافاق)، يومي 27/28 فيفري 2012 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرياح ، ورقلة ،ص4 .

الفرع الأول : جرائم مخالفة احد شروط الانتساب للمهنة

نص المشرع على ضرورة ردع المرقين العقاريين الذين يمارسون المهنة دون اعتماد وذلك من خلال توقيع جزاء بهدف الحفاظ على سمعة المهنة، و كذا محاربة كل شخص منتحل لهذه الأعمال و منع النصب على الراغبين في التعاقد ضمن عقود الترقية العقارية خاصة التعاقد على البناء الشيء المستقبلي(أولاً).

كما اعتبر المشرع أيضا ممارسة المهنة دون الانتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة جريمة يعاقب عليها بموجب المادة 74 من قانون 04-11 (ثانياً).

أولاً : ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد :

من بين أهم الشروط لممارسة المهنة الحصول على الاعتماد من الجهات المعنية، فان لم يحصل المرقى على الاعتماد فلا يحق له مزاوله النشاط و ذلك بهدف تشكيل حماية أكثر للمتعاملين في عقد البيع على التصاميم .

بحيث نص المشرع في المادة 77 من ق 04-11 : (يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري بدون الحصول على الاعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر 66-156 المؤرخ في يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم (...).

تطبيقا لهذا فان أي ممارسة لمهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد تحيلنا تلقائيا إلى نص المادتين 243 و 372 قانون العقوبات¹، و هما جريمة : -انتحال الألقاب / - جريمة النصب.

أ/جريمة انتحال الألقاب

تعتبر مهنة المرقى العقاري من المهن التي حدد القانون شروطا لممارستها و لا يمكن لأي شخص أن ينسب لنفسه صفة المرقى العقاري ما لم يستوفي الشروط القانونية المنظمة لهذه الأخيرة و أن أي محاولة لاستعمال أسماء و صفات كاذبة غير صحيحة ليوهم المقتنين بها بأنه مرقى عقاري منح له الاعتماد لممارسة النشاط، يعاقب عليها بموجب المادة 64 من القانون 02-24 المتعلق بمكافحة التزوير المعوضة لنص المادة 243

¹ - مادة 243 من قانون العقوبات المعدل و المتمم "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أم ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر الى سنتين و بغرامة مالية من 20.000 د ج إلى 100.000 د ج أو بإحدى هاتين العقوبتين " .
تم إلغائها (بموجب المادة 83 ق 02-24 المتعلق بمكافحة التزوير و تعوض بالمادة 64 من نفس القانون).

الملغاة من قانون العقوبات، حيث تنص المادة 64 على أنه : "يعاقب بالحبس من سنتين 2 إلى خمس 5 سنوات و بغرامة مالية من 200.000 دج إلى 500.000 دج، كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو بشهادة رسمية أو بصفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك دون أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها"¹.

الملاحظ من خلال قراءة المادة 243 من قانون العقوبات و المادة 64 من قانون مكافحة التزوير أن المشرع قد شدد على العقوبة المفروضة في حال انتحال الألقاب على كل أمر منظم في القانون أو بصفة حددتها السلطة العمومية، فبعدما كانت العقوبة محددة بثلاث أشهر إلى سنتين حبس، أعاد رفع مدة الحبس في القانون الجديد من سنتين إلى خمس سنوات .

هذا إن دل على شيء فهو دليل على مدى تكريس المشرع للحماية الجزائية الموقعة ضد المرقى العقاري لفائدة المقتنين في عقد البيع على التصاميم كونه الطرف المستضعف في مثل هذه العقود ليشكل بذلك في منظوره لحماية أوسع للمقتنين من خلال تخويف كل شخص يفكر في أن ينسب لنفسه صفة مرقى عقاري في المجال، و محاولة منه لفرض النظام في مجال الترقية العقارية على صعيد العلاقة التعاقدية التي تكون بين المرقى و المكتتب و كذا لما تخلفه من آثار على استقرار مجال السكن و العمران في البلاد .

تقوم هذه الجريمة عند توافر الركنين المادي و المعنوي، فبالنسبة للركن المادي في هذه الحالة يتعلق بانتحال الشخص للقب مرقى عقاري دون أن يكون مؤهلاً لذلك و غير حاصل على الاعتماد ليتمكن لنفسه من ممارسة هذا النشاط، كأن يمارس مهندس معماري أو مقاول مهنة المرقى العقاري و ينتحل بذلك صفته فعلياً و بشكل مستمر و متعود أي بإتيان الفعل لأكثر من مرة²، حيث سبق و أن تم الإشارة لشروط ممارسة مهنة المرقى العقاري في الفصل الأول من هذا البحث وفقاً لما حدده القانون المنظم للترقية العقارية و المراسيم التنفيذية له، من أجل الحفاظ على هذه المهنة و صيانتها من الدخلاء الذين يفتقرون لمقومات الترقية العقارية، و من جهة أخرى لتحديد المسؤوليات و حماية المقتنين .

¹ - قانون رقم 24-02 المؤرخ في 26 فيفري 2024، يتعلق بمكافحة التزوير و استعمال المزور ، ج ر عدد 15 ، الصادر في 29 فيفري 2024 .

² - بن عيسى محمد ، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2017 ، ص 50 .

السؤال المطروح في هذه المرحلة ما مصير المرقي العقاري الذي يمارس النشاط قبل الحصول على الاعتماد أو في حالة سحب الاعتماد و مواصلته للنشاط؟

في كلا الحالتين أين ينتحل الشخص مهنة المرقي العقاري قبل قيامه بإجراءات طلب الاعتماد أو أن يقدم الطلب وقبل الحصول على الاعتماد من الجهات المعنية يمارس أعمال البناء بدون الحصول عليه أو أن يواصل في الأشغال بعد تسليط العقوبة الإدارية عليه من خلال السحب (المشار إليه سابقا في المبحث الأول) هنا تقوم مسؤوليته الجنائية، و يقع تحت طائلة قانون العقوبات .

أما الركن المعنوي لهذه الجريمة يقع بمجرد توفر القصد العام لدى الجاني، أي بمجرد علم الجاني بأن فعله يعد ضمن أعمال المرقي العقاري المنظمة في القانون، و أنه لا يجوز لغير المرخص لهم و الذين لا تتوفر فيهم الشروط بمزاولة مثل هذا النشاط، و على الرغم من ذلك و بكل إرادته يقوم بمزاولة هذه الأعمال بدون صفة و على وجه الاستمرار و الاعتياد دون الحصول على ترخيص قانوني للقيام بمثل هذه الأعمال طبقا للقانون 04-11 فان هذه الجريمة ترتكب من كل شخص غير حاصل على الاعتماد و لا تتوفر فيه الشروط المطلوبة لممارسة نشاط المرقي العقاري .

ب/ جريمة نصب المرقي العقاري

لم يتم ذكر تعريف النصب في القانون و لم يذكر مفهومه في المادة 372 قانون العقوبات المعدل و المتمم بالقانون 24-06¹ و ترك المجال للفقهاء.

يقصد بالنصب بأنه الاستيلاء على المال منقول مملوك للغير بوسيلة يتم فيها خداع المجني عليه، و أن يتم إقناعه بشيء وهمي ليتم الاستيلاء على تلك الأموال، وعملا بنص المادة 77 فقرة 2 من قانون 04-11 التي تنص "...عندما تؤدي الممارسة غير القانونية كما هو منصوص عليها أعلاه إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم"، و بالنظر لنص المادة 372 من قانون العقوبات المعدل و المتمم التي ذكرت الجزاء الموقع على كل مرقي عقاري استولى على أموال المكتتبين عن طريق النصب "... يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس سنوات (5) و بغرامة 100.000 دج إلى 500.000 دج " كعقوبة أصلية للجريمة .

¹ - قانون رقم 06-24 مؤرخ في 28 أبريل 2024، يعدل و يتمم الأمر رقم 66-156، ج ر عدد 30، الصادر في 30 أبريل 2024

كما يجوز الحكم على الجاني بالعقوبات التكميلية المتمثلة في الحرمان من ممارسة الحقوق الوطنية و المدنية و العائلية المنصوص عليها في المادة 9 مكرر 1 قانون العقوبات لمدة لا تتجاوز 5 سنوات، والمنع من الإقامة لمدة سنة على الأقل و 5 سنوات على الأكثر كما يجيز قانون العقوبات للجهات القضائية الحكم على الشخص المدان بارتكابه لهذه الجنحة بالعقوبات التكميلية الاختيارية التالية :

- تحديد الإقامة و المنع من ممارسة النشاط أو المهنة .

- إغلاق المؤسسة بشكل نهائي أو مؤقت .

- الحظر من إصدار الشيكات و استعمال بطاقات الدفع .

- الإقصاء من الصفقات العمومية و سحب جواز السفر ... وكل هذا لمدة لا تتجاوز 5 سنوات¹.

بالإضافة إلى أن الفقرة الثانية من المادة 372 من قانون العقوبات المعدلة بالقانون 06-24 نصت على ظرف مشدد: "...إذا وقعت الجنحة على مجموعة تزيد عن ثلاثة(3) أشخاص، فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشر(10)سنوات و الغرامة إلى 1.000.000 دج..."

الملفت للانتباه أن الظرف المشدد في هذه الحالة هو اللجوء إلى مجموعة تزيد عن (3) أفراد بعدما كانت المادة تشير الى اللجوء للجمهور قبل صدور التعديل (قانون 06-24) أي جماعة من الأفراد و لم يحدد العدد، ليس النصب على شخص واحد .

تتطلب جريمة النصب التي يقوم بها المرقى العقاري على المقتني ركنا ماديا، يتمثل في فعل الاحتيال بإحدى الطرق التي حددها القانون مع وجود نتيجة تترتب عليه و تكون في تسليم المقتني مالا إلى المرقى العقاري و العلاقة السببية بين الفعل المادي المتمثل في الاحتيال و النتيجة التي تكون استيلاء على مال الغير².

¹- بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، الجزء الأول ، الطبعة 17 ، دار هومة، الجزائر ،2014،ص363.

²- الركن المادي لجريمة النصب متكون من ثلاث عناصر :- النشاط الذي يكون فعل الاحتيال أو استعمال وسيلة من وسائل التدليس المنصوص عليها في القانون /- النتيجة التي تترتب عن هذا الفعل و هي تسليم المجني عليه ماله الى المجني /- العلاقة السببية بين النشاط و النتيجة

و لأكثر تفصيل حول أركان جريمة النصب اطلع على :* بن عيسى محمد ،المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ، مرجع سابق ،ص62 - ص 68 .

كما يتطلب توافر الركن المعنوي الذي يتخذ صورة القصد الجنائي الذي يشمل القصد الجنائي العام و القصد الجنائي الخاص، يتمثل القصد العام لجريمة النصب في انصراف إرادة المتهم إلى تحقيق جميع أركان الجريمة كما هي محددة في القانون، وهو مدرك و متعمد لذلك، بينما يتمثل القصد الخاص في أن يكون الهدف من النصب : الحصول على مال الغير .

ثانيا : جريمة عدم الانتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

إن عدم الامتثال لإلزامية الانتساب لصندوق الضمان المنصوص عليه في المادة 55 من ق 04-11 يجعل المرقى العقاري مرتكب لخطأ يحمل الوصف الجزائي لعدم انتسابه لصندوق الضمان و الكفالة المتبادل، مما يعرضه لعقوبة جزائية منصوص عليها في المادة 74 من ق 04-11 التي تنص (يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين 2 إلى سنتين 2 و غرامة مالية من مائتي دينار 200.000 دج إلى مليوني 2.000.000 دج) .

من جهة أخرى يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في عدم قيام المرقى العقاري بالانتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ميدان الترقية العقارية .

أما الركن المعنوي لهذه الأخيرة يتمثل في كونها جريمة عمدية و تكون ذات قصد عام كون لا يمكن تصور نشاط المرقى فيها أن يتم عن طريق الخطأ الغير العمدي أو عدم الاحتياط .

لذا يتطلب الأمر الدراية بجميع العناصر المكونة للجريمة، كما يجب إثبات وجود القصد الجنائي العام المبني على العلم ، كما لا يجوز التحجج أو الادعاء بعدم الدراية بمضمون التأمين ذلك أن عدم العلم الفعلي لا ينفى العلم القانوني بمضمون التأمين¹ .

الفرع الثاني : جرائم مخالفة المرقى لالتزاماته المهنية

عند غياب الالتزامات المهنية المفروضة على المرقى العقاري في القانون 04-11 و خاصة عند عدم احترام الالتزامات التي تستوجب الحصول على الموافقة لانجاز الأشغال أو التي يجب احترامها عند انجاز

¹ - بن عيسى محمد ،مرجع سابق ،ص88 .

المشروع، وهذه الالتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المكتتب و في الحالة العكسية أي مخالفة هذه الالتزامات فان المرقى العقاري يكون أمام جريمة القيام بأشغال دون ترخيص مسبق (أولا)، و جريمتي مخالفة كفيات البيع و الإدلاء بمعلومات خاطئة (ثانيا).

أولاً: جريمة القيام بأعمال دون ترخيص مسبق

لا يكفي استيفاء جميع شروط و إجراءات المتطلبة لممارسة هذه المهنة بل لابد أيضا على المرقى العقاري أن يحصل على ترخيص إداري مسبق من أجل القيام بالمشروع، و في حالة المخالفة يكون المرقى العقاري أمام جريمة يعاقب عليها القانون طبقا لنص المادة 69 من ق 11-04 حيث نصت على: "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج".

هي بالتالي مخالفة يعاقب عليها من خلال فرض الغرامة المالية المقدرة حسب القانون و ليست عقوبة سالبة للحرية على الرغم من أنها تمس بالنظام العام لل عمران¹، و لا تقوم هذه الأخيرة إلا بعد توافر الركن المادي و المعنوي فيها .

فالركن المادي للقيام بأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق يقوم على عنصرين أساسيين²، و هما القيام بأي عملية تمس الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو الهيكلة و التجديد العمراني أو التدعيم التي عرفها المشرع في نص المادة 3 قانون 11-04 يمس البناء و يخالف لقواعد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

لا يكفي الركن المادي فقط لقيام هذه الجنحة، فكأي جريمة عمدية تتطلب توافر الركن المعنوي فيها.

¹ - يقصد بالنظام العام العمراني مجموع القواعد التي تشكل قيود على الحق في بناء مسكن، و التي تقر على ضرورة ترشيد استعمال المساحات

العقارية للبناء لكي لا تمس بالأراضي الفلاحية و الأراضي الحساسة...، انظر في ذلك بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص91.

² - العربي شحط أمينة، بناسي شوقي، "أحكام المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري في القانون الجزائري"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، المجلد 18، العدد 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023، ص308.

أن جريمة قيام المرقى العقاري بالأشغال المنصوص عليها في المادة 69 من القانون 11-04 بدون ترخيص مسبق يعد جريمة عمدية ، بحيث يتوفر القصد الجنائي فيها بمجرد البدء بالأشغال المذكورة في المادة 6 من نفس القانون دون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية بذلك .

القاعدة العامة المنصوص عليها في النصوص الجنائية أن المشرع فرق بين ارتكاب الفعل المجرم عن طريق الخطأ العمدي أو ارتكب عن طريق الخطأ الغير العمدي، و يخصص لها نص خاصا للجريمة الواحدة إذا كان يتصور ارتكابها في حالات معينة عمدا، و نص آخر لنفس الجريمة إذا كان يتصور ارتكابها عن طريق الخطأ ؛مما يرتب عن ذلك أثر في تقرير العقوبة لكن بالرجوع للمادة 6 قانون 11-04 يلاحظ أن المشرع خرج عن هذه القاعدة التي تتعلق بالجرائم المترتبة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته و قد سوى بين ارتكاب هذه الجريمة سواء عن طريق الخطأ أو عمدا فكلاهما تكيفان بنفس العقوبة المنصوص عليها في المادة 69 السالفة الذكر، فلا يكفي اعتقاد المرقى العقاري بعدم إلزامية الترخيص لنفي القصد الجنائي لمخالفته و لا يعذر بجهل القانون¹ .

ثانيا :جريمتي مخالفة كفيات البيع و الإدلاء بالمعلومات الخاطئة

هو التزام آخر يقع على عاتق المرقى العقاري لإتباع كفيات البيع أثناء التعامل مع المقتنين بحيث أنها الطريقة القانونية المحددة من قبل المشرع في مجال الترقية العقارية التي تشكل نوع من الرابطة بينهما من خلال عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم الذي هو محور الدراسة،و في حال مخالفتها ينتج عنها جريمة مخالفة كفيات البيع (أ).

كما يلتزم المرقى العقاري بضرورة الإدلاء أو التصريح بمعلومات و بيانات صحيحة أمام الجهات الإدارية سواء المتعلقة بمنح الاعتماد،أو الجهة المختصة بإصدار الرخص و الشهادات الإدارية وفي حال المخالفة أيضا يكون المرقى أمام جريمة الإدلاء بالمعلومات الخاطئة (ب) المعاقب عليه في القانون.

أ /مخالفة المرقى العقاري لكفيات البيع

ينفرد المرقى العقاري ببيع العقار على التصاميم الذي استوفى كل الشروط التي حددها القانون بدأ بحصوله على الاعتماد و التسجيل في سجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وصولا الى ضرورة

¹ - بن عيسى محمد ، مرجع سابق ، ص 113 .

الانتساب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، و المهمة المتعلقة بالمرقى العقاري هي انجاز البناء و إتمام الانجاز لكي يتسنى له نقل ملكيتها و تسليمها للمقتني وفق الإستراتيجية التي يستوجبها القانون عليه لتلبية متطلبات السوق¹، و بهذا الخصوص فهو مكلف بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا نظرا لأهمية المشروع العقاري وكذا الحرص على تنسيق و اتخاذ كل التدابير التقنية و القانونية الضرورية لانجاز المشروع للوصول لمرحلة البيع لنقل الملكية للمقتني.

بالرجوع إلى القانون 04-11 المواد 27 إلى 29 قد حددت التقنيات القانونية و كفيات البيع التي ينفرد بها المرقى العقاري في الترقية العقارية تجاه المقتنين، و في حال مخالفة أحكام المواد المذكورة تتم الإحالة تلقائيا للعقوبة الجزائية المقررة في المادة 70 من نفس القانون التي تنص: "كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجزه مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين 2 إلى سنتين 2 و غرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج".

كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز بطريقة مخالفة للقانون يحقق توافر الجريمة بركنيها المادي و المعنوي، يتمثل الركن المادي في قيام المرقى العقاري أو من ينتحل صفة المرقى بعرض بيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري عن طريق تقنيات بيع أخرى غير المنصوصة في القانون (عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم) كونه من العقود النموذجية التي تتطلب إفراغها في قالب وفقا للشكل النموذجي المعروف من قبل المشرع، و أن أي عرض لبيع هذه الأملاك العقارية التي تتجزأ بطريقة مخالفة للقانون ولاسيما المواد 4/18/19/20 / 21 من القانون 04-11² و التي تصل إلى عرضها على الجمهور قصد البيع في إطار عقد البيع على التصاميم يشكل سلوكا ايجابيا معاقب عليه .

أما الركن المعنوي لمخالفة كفيات البيع في إطار انجاز المشروع بطريقة مخالفة للقانون مع عرضه للبيع دون إتباع الطرق النموذجية لذلك، تعد من الجرائم العمدية التي تستلزم توافر القصد الجنائي العام المتشكل في

¹ -صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية

، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص17 .

² -أنظر للقانون 04-11 السالف الذكر .

اتجاه إرادة الجاني لارتكاب الجريمة مع علمه بتوافر الأركان المكونة لهذه الجريمة كما يشترطها القانون، بالتالي فإن الركن المعنوي لهذه الجناية يتحقق من لحظة علم المرقي العقاري أنه أنجز مشروع عقاري مخالف للقانون و مع ذلك تتجه إرادته إلى عرض الأملاك العقارية الخاصة بهذا المشروع للبيع بطريقة مخالفة للكيفيات المتبعة لذلك¹.

ب/ جريمة الإدلاء بالمعلومات الخاطئة

نظرا لاشتراط تقديم الحصول على الاعتماد أو الترخيص الإداري مسبق من ذي صفة، و حصره في المرقي العقاري أو ممثله القانوني و من ثم تقديم الأولوية للالتزام الذي يترتب عليه في هذه الحالة و هو ضرورة تقديم و توفير كل المعلومات و البيانات اللازمة و الصحيحة، بالإضافة إلى الوثائق و السندات و الأوراق التي تطلبها منه الجهة الإدارية المختصة سواء أثناء طلب الاعتماد أمام الوالي أو أثناء طلب ترخيص لانجاز الأشغال أمام الإدارة؛ إذن على أساسه يتم تنفيذ المشروع العقاري المرخص و بكل شفافية².

في الحالة العكسية أين يقوم المرقي العقاري بالتحايل على القانون عن طريق تقديم معلومات و بيانات مضللة و خاطئة أو غير كاملة و تزييف الحقيقة لتحقيق غايته على حساب الالتزامات المفروضة عليه قانونا، فهنا تحال المسألة تلقائيا إلى فرض الجزاء وفقا لما نصت عليه المادة 75 من القانون 04-11 السالف الذكر على أنه : "يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية الترقية العقارية، لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات و غرامة من مائتي ألف دينار 200.00 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".

إن العقوبة المقررة تشمل المرقي العقاري أو غيره من الأشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية، بالعودة لشروط تحقق هذه الجريمة فهي كغيرها تتشكل من ركنين، المادي والمعنوي .

فيما يخص الركن المادي لهذه المخالفة تتمثل في قيام المرقي العقاري بالإدلاء أو التصريح بمعلومات أو بيانات غير صحيحة أو تقديم وثائق و عقود و مستندات وهمية، و ذلك أمام الجهات الإدارية السابقة الذكر من أجل تحقيق الغاية والوصول إلى مبتغاه سواء ما يتعلق بالاعتماد أو الحصول على رخصة و شهادات

¹-بن عيسى محمد ، مرجع سابق ،ص293

²-لعربي شحط أمينة ،بناسي شوقي ، مرجع سابق ،ص311 .

التعمير "رخصة البناء، رخصة التجزئة و الهدم أو التسوية / و شهادة المطابقة و شهادة التقسيم " أي أن يكون الهدف و المناسبة من ذلك كل أمر يتعلق بالترقية العقارية و بمعنى آخر يجب أن تكون لها صلة مباشرة بهذا الميدان¹، و تمثل المعلومات و البيانات الكاذبة مرآة عاكسة لشخصية المرقى العقاري الإجرامية و المنافية لأخلاقيات المهنة و التي تشكل خطر و تهدد حماية المقتنين المتعاملين معه في إطار عقود البيع على التصاميم؛ وقد جرم الكذب لما يولد عنه من ضرر للإدارة أيضا كونه عمل عمدي يهدف للغش².

أما إذا كانت المعلومات و البيانات الخاطئة أو الغير كاملة صرح بها أو بتعبير آخر التي أدلي بها خارج إطار ميدان الترقية العقارية، و لا تربطها صلة مباشرة أو غير مباشرة بالمشروع الترقوي فان هذا الفعل لا يخضع لأحكام المادة 75 المذكور أعلاه، و لا يقصد بذلك عدم تجريم المشرع لهذا الفعل فهو غير مباح و إنما يشكل جريمة وفقا للقواعد العامة³.

المقصود بالقواعد العامة هنا هي العودة لقانون العقوبات تبعا لنص المادة 222 منه (الملغاة بالمادة 83 ق 02-24 المتعلق بمكافحة التزوير والتي تعوض بنص المادة 22 من نفس القانون)⁴.

يتمثل الركن المعنوي للإدلاء بالمعلومات الخاطئة في أنه يعد من الجرائم العمدية التي تستلزم أيضا توافر القصد الجنائي العام، الذي يتحقق بتوجيه إرادة الجاني بكامل حريته إلى التصريح و الإدلاء بالمعلومات الكاذبة و خاطئة و غير الكاملة، و ذلك على الرغم من درايته أن تلك المعلومات لا تعكس الحقيقة و الواقع إما بشكل جزئي أو كلي، و هذا يشكل جريمة يعاقب عليها القانون سواء إن تعلق ذلك بالقواعد الخاصة أو المرتبط بالقواعد العامة .

¹ -العربي شحط أمينة ، بناسي شوقي ، مرجع سابق.

² -بن عيسى محمد ، مرجع سابق ، ص 133 .

³ -تسبية عمر ، مرجع سابق ، ص 302 .

⁴ -المادة 22 من قانون 02-24 المتعلق بمكافحة التزوير و استعمال المزور ،سالف الذكر ، تنص على أنه : "كل من قلد أو زيف رخصا أو شهادات أو دفاتر أو بطاقات أو نشرات أو إيصالات أو أوامر خدمة أو سندات أو وثائق السفر أو وثائق إثبات الهوية أو تصاريح المرور أو وثائق الإقامة أو غيرها من الوثائق التي تصدرها الإدارات أو المؤسسات العمومية بغرض اثبات حق أو هوية أو صفة أو منح إذن ، يعاقب بالحبس من خمس سنوات 5 إلى سبع 7 سنوات و بغرامة من 500.000 دج إلى 700.000 دج " .

الفرع الثالث : جرائم مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته التعاقدية

استثناء على قاعدة العقد شريعة المتعاقدين فإن المشرع الجزائري قد تدخل في العقود المبرمة بين المرقى العقاري و المكتتب في إطار عقود الترقية العقارية خاصة عقد البيع على التصاميم، وذلك من خلال فرض قواعد آمرة تخص بعض الالتزامات العقدية التي تساهم في تكوينه و تنفيذه من طرف المرقى العقاري، و من جانب آخر تدخل لفرض عقوبات جزائية في حال المخالفة .

هادفا بذلك إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات و كذا تحقيق الحماية للأطراف الضعيفة المتعاقدة مع المرقى العقاري في إطار عقود البيع على التصاميم، و هذا من خلال تدخل المشرع و بسط قيوده عن طريق القانون 04-11، للمساهمة أيضا في التقليل من المنازعات المترتبة عن ذلك .

ترتكب الجرائم من قبل المرقى العقاري نتيجة لمخالفة التزاماته التعاقدية إما في حال مخالفة الالتزامات التعاقدية عند تكوين العقد (أولا)، أو في حال مخالفة هذه الالتزامات عند تنفيذ هذا العقد (ثانيا).

أولا : مخالفة المرقى لالتزاماته عند تكوين العقد

يشترط عقد البيع على التصاميم وجوب اتفاق أطراف العقد على ماهيته، و الذي يخضع في كيفية إبرامه للقواعد العامة المنصوص عليها، بالإضافة إلى القواعد الخاصة المنصوص عليها في القانون السالف الذكر، أين يرى تدخل المشرع من خلال فرض التزامات على المرقى العقاري في أهم مرحلة التي تكون في تكوين العقد و كذا توقيع عقوبات جزائية في حال المخالفة، و منها :

أ/ جريمة عدم الالتزام بالإعلام

ب/ و جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل إبرام العقد .

أ/عدم التزام المرقى العقاري بالإعلام :

حيث يعد هذا الأخير بمثابة تقنية من شأنها تبصير المكتتب بأوصاف السكن لتمكينه من التأكد من مدى ملائمة المشروع قياسا لمتطلباته و رغباته، كما تم تعريفه سابقا .

باعتبار أن عقد البيع على التصاميم ينطوي على الكثير من المخاطر للمكتتب، كون أن محل العقد فيه لا يكون موجود وقت التعاقد، و بالتالي يستحيل عليه معاينة السكن قبل الشروع في توقيع العقد، و هذه هي الميزة في عقد البيع على التصاميم فالبيع فيها يكون وفقا للمخطط و ما يدل عليه المرقى العقاري من بيانات و معلومات

على المقتني، و هذا أيضا ما جعل المشرع الجزائري يلزم المرقى العقاري بالإعلام عن كافة هذه المعلومات التي تعد جوهرية للمكاتب قبل توقيع العقد و التي من شأنها مساعدة المقتني لتكوين صورة على المشروع و الوضعية لاتخاذ القرار و حمايته من جشع أشباه المرقين في الميدان وذلك بتقرير الجزاء على كل من خالف هذا الالتزام .

يتعرض كل مرقى عقاري أخل بالتزاماته المنصوص عليها في المواد 41 قانون 11-04 و المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85 السالف الذكر، و لم يحترم مضمون هذا الالتزام الذي سبق و أن تم الإشارة له في الفصل الأول، إلى العقوبة المقررة في نص المادة 76 قانون 11-04 "في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرقى عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون لغرامة من مائتي ألف دينار 2.00.000 دج إلى مليوني 2.000.000 دج " .

يوقع هذا الجزاء على المرقى العقاري نظرا للآثار السلبية التي قد يربتها هذا النوع من العقود والتي تمس بالذمة المالية للمكاتب نتيجة لعدم الإعلام بالمعلومات الجوهرية المتعلقة بالعقار ومحاولة تفادي الأثر الذي تخلفه المنازعات في هذا الميدان على التهيئة العمرانية و للتقليل من النزاعات المعروضة على مستوى المحاكم¹ .

حيث تقوم هذه المخالفة عند عدم قيام المرقى العقاري بالتزامه المتمثل في إعلام المقتني عن أصل ملكية ذلك العقار و رقم السند العقاري و مراجع شهادات و الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير و رقم رخصة البناء المقدمة من الجهات المعنية و كافة التفاصيل الأخرى المذكورة سابقا و التي تساعد المقتني في تبيان وضعية البناية له؛ و هذا يعد الركن المادي لعدم الالتزام بالإعلام .

¹-لعربي شحط أمينة ، بناسي شوقي ، مرجع سابق، ص 314 .

أما الركن المعنوي لها، فإن هذه المخالفة تعد من الجرائم العمدية و ذلك بتوفر القصد الجنائي فيها من خلال اتجاه إرادة المرقي العقاري إلى عدم الإعلام و تجاهل تقديم التفاصيل و المعلومات للمقتنين، علما أن هذا التصرف يعد خرقا للالتزام و يعتبر جريمة في نظر القانون¹.

ب/ جريمة المطالبة بتسبيق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل إبرام العقد

أشارت المادة 71 من قانون 04-11 للعقوبة التي يتعرض لها المرقي العقاري في حال مخالفة نص المادة 42 من نفس القانون التي تنص على: "لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب و لا 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 ...". و من خلال نص هذه المادة يتعين على المرقي العقاري الالتزام بعدم قبول أي تسبيقات أو سندات تجاري، وفي حال المخالفة يكفي الرجوع لنص المادة 71 التي تنص "يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداع أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق لعقوبة حبس من شهرين 2 الى سنتين 2 و غرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج"؛ و هذا ما أكدت عليه أيضا المادة 19 من المرسوم التنفيذي 12-85 المحدد لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على ما يلي "يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطه بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع و دفع جزئي أو تسبيق بأي شكل من الأشكال إذا كان ذلك غير مفروض و غير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم ..."².

كذلك المرسوم التنفيذي 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم³.

كل هذه القوانين التي تم ذكرها توضح مدى حرص و تشديد المشرع الجزائري على ضرورة التقيد بهذا الالتزام بأن لا يقبل أي دفع أو تسبيق قبل التوقيع على عقد البيع وفقا للتصاميم وعلى تكريس قاعدة الرسمية المذكورة

¹ - محاح ليندا ،افتيسان زهوة ، مسؤولية المرقي العقاري في ظل القانون 04-11 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون الخاص ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرا ، بجاية، 2020، ص 62 .

² -مرسوم تنفيذي 12-85 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، سالف الذكر.

³ -مرسوم تنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ، سالف الذكر .

في المادة 324 ق مدني¹ أمام ضابط عمومي، وفقاً للنموذج المنصوص عليه في الأحكام التنظيمية، وذلك حماية للمقتني و لدمته المالية لما يدفع من مبالغ في إطار هذا النوع من العقود لعديمي الضمير و الذين ينتحلون صفة المرقى العقاري كونها الصورة الشائعة في الحياة العملية².

بالتالي فان المرقى العقاري يقع عليه الالتزام بعدم المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع لأي مبلغ مالي سواء بشكل كلي أو جزئي أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و إلا يوقع عليه العقوبة الجزائية التي تم ذكرها .

يشترط لقيام هذه الجريمة التي تكيف على أساس أنها جنحة ضرورة توافر الركن المادي والمعنوي كغيرها من الجرائم الناتجة عن الإخلال بالتزام المرقين العقاريين؛ و لقيام الركن المادي لجنحة قبول التسبيقات قبل توقيع العقد يلزم توافر عنصرين

أ/ المطالبة أو قبول التسبيق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري، ولا يأخذ بعين الاعتبار طرق الحصول على هذا الدفع أو التسبيق فالعبرة بالحصول عليه .

ب/ عدم توقيع العقد بالرسمية المطلوبة أي عدم تحريره من قبل الموثق .

تعتبر جريمة قبول التسبيقات قبل التحرير الرسمي للعقد من الجرائم العمدية و التي يتوافر فيها القصد الجنائي لدى المرقى العقاري، أي أنه على دراية بعناصر المكونة للجريمة و مع ذلك نيته اتجهت لارتكاب هذا الفعل؛ و هذا يعد ركناً معنوياً لها³.

ما يلفت الانتباه أن المشرع لم يشترط لقيام هذه الجريمة أن يكون المرقى العقاري قد قبض التسبيق المالي أو غيرها من سبل الدفع، بل أنه يقيم هذه الجريمة بمجرد مخالفة الالتزام بحيث يطالب بها أو يقبل هذا الأخير

¹ - راجع المادة 324 من القانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007 ، يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 31 ، الصادر في 13 ماي 2007 .

² - محاح ليندا ،«فتيسان زهوة»، مرجع سابق ، ص 67 .

³ - محاح ليندا ،«فتيسان زهوة»، مرجع سابق، ص 68.

للتسبيقات حتى و لو لم يتم استلامها بكافة وسائل الدفع، كما يكفي أن تكون التعبير عن المطالبة أو القبول بصفة شفوية، أو مكتوبة أو من خلال اتخاذ أي سلوك يفهم منه رغبة المرقى أو قبوله في حصوله على التسبيق المالي قبل إبرام عقد البيع على التصاميم¹.

ثانيا : مخالفة المرقى لالتزاماته عند تنفيذ العقد

كاستثناء آخر على القاعدة العامة التي لا توجد عقوبات جزائية في تنفيذ العقود المدنية التي يكون الأطراف فيها عرضتا للعقوبات المدنية فقط، يظهر تدخل المشرع مرة أخرى ضمن عقود الترقية العقارية وذلك من خلال النص على بعض النصوص الجزائية في حالة عدم التزام المرقى العقاري خاصة عند تنفيذ عقد البيع على التصاميم التي ترتب جزاءات في حال مخالفة أحكام التصريح بنظام الملكية المشتركة للمقتنين (أ)، و الهدف من ذلك دائما يعود بالمصلحة للمقتنين حرصا لعدم ضياع حقهم .

أ / عدم تبليغ المرقى العقاري بنظام الملكية المشتركة

كما و أن تم الإشارة إليه سابقا فان المشرع قد ألزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة، و على أن يعده بدقة متضمنا لكل البيانات القانونية، المالية، التقنية الخاصة بالبنية²، مع توضيح لمفاد الواجبات و الأعباء التي يلتزم بها المشترين بعد تسليم البنية؛ إضافة للحقوق التي يتمتعون بها .

كما ألزمه بتبليغ هذا النظام للمشتريين قبل تسليم البنية محل عقد البيع على التصاميم، و كل ذلك تحت طائلة توقيع العقوبة الجزائية في حال إدراك لأي تقصير أو مخالفة، استنادا أن ذلك يشكل جنحة معاقب عليها في المادة 72 ق 04-11 التي نصت "يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البنية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني ألف دينار 2.000.000 دج"³.

¹ يتم التعبير عن إرادة المرقى العقاري بنفس وسائل التعبير عن الإرادة المعروفة في القواعد العامة (إما بتعبير لفظي أو ضمني) .

² - بن عيسى محمد ، مرجع سابق ، ص 164 .

³ - تسبية أعر ، مرجع سابق ، ص 299 .

لم يترك المشرع للمرقى حرية انجاز هذا النظام بل أعد له نظاما نموذجيا واجب الإتباع في المرسوم 99-14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المعمول به في مجال الترقية العقارية والغاية من ذلك تعود لحماية المقتني بالدرجة الأولى، وذلك لضمان اطلاعهم على هذا النظام والتعرف على كافة حقوقهم وواجباتهم و ضوابط و أساليب إدارة هذه الأجزاء المشتركة، والمسؤولية الناتجة عنها .

كما يهدف أيضا إلى ضمان التسيير الحسن للأجزاء المشتركة لمدة عامين (2) بدأ من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية من قبل المرقى العقاري كونه هو الذي على دراية بمشروعه العقاري، و ذلك من خلال انجازه للمحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة؛ و وفقا لما جاء في نص المادة 62 ق 04-11 على هذا الأخير(أي المرقى العقاري) أن يعمل خلال هذه المدة إلى تنظيم تحويل هذه الإدارة للأجهزة المنبثقة من المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم .

لاشك ان الدافع مما تم تبيانه حول إلزام المرقى بالتصريح على أحكام الملكية المشتركة و ضمان إدارتها لمدة (2 سنتين) أن المشرع أراد إعادة تنظيم الملكية المشتركة التي عرفت في السنوات الماضية إهمالا كبيرا من سكان العمارة لعدم الشعور بالمسؤولية تجاه البناية تفكيراً منهم بأنها ليست ملكاً لهم فلا و جود دافع للحفاظ عليها و صيانتها و إدارتها، أين يصل الأمر لدرجة المناوشات الدائمة بين الجيران حول إدارة هذه الأجزاء المشتركة و استحواذ البعض عليها والتصرف فيها تصرف المالك، كتحويل المساحات الخضراء لمستودعات و غرف إضافية لسكن الشخص الذي يقع بجوار تلك المساحات ...؛العديد من الطرق الأخرى التي تفسد المنظر الجمالي للعمران في الجزائر و الذي يعد مشكلة العصر في البلاد .

بالعودة لشروط قيام هذه الجريمة التي فيها المشرع على أساس أنها جنحة، فيلاحظ أنها تتكون بدورها من ركنين كغيرها من المخالفات الجزائية التي يرتكبها المرقى العقاري .

حيث يتحقق الركن المادي لهذه الجنحة بإتيان المرقى العقاري سلوك سلبى يعبر عن امتناعه من التبليغ لأحكام نظام الملكية المشتركة للمشتري قبل تسليم البناية محل عقد البيع وفقا للتصميم، يخالف بذلك نص المادة 61 من القانون سابق الذكر و المرسوم لتنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم .

يتجسد الركن المعنوي لهذه الجنحة في اتجاه إرادة المرقى العقاري لحجبه و امتناعه عن تبليغ هذا النظام للمشتري قبل تسليم البناية محل العقد، بالرغم من درايته بوجود جريمة و عقوبة مقررة في القانون حال المخالفة، لأن هذا عبارة عن وجود النية الإجرامية ؛ إلا إذا أثبت أنه لم يتمكن من التبليغ لسبب خارج عن إرادته¹.

الملفت للانتباه في المادة 72 من قانون 11-04 لم تجرم بصريح العبارة حالة امتناع المرقى العقاري من إعداد نظام الملكية المشتركة ، بحيث منطقيا الإعداد يكون أسبق ثم يتم التطرق للتبليغ بهذا النظام؛ أين يلاحظ اكتفاء المشرع بتجريم عدم التبليغ بنظام الملكية المشتركة للمشتري، على الرغم من ضرورة إعداد هذا النظام تبعا للمادة 61 من نفس القانون .

هذا لا يمنع من المتابعة الجزائية له في حال الامتناع عن إعداد النظام وفقا للنموذج و تطبق عليه أحكام المادة 72 السالفة الذكر الذي جاء بصفة عامة؛ لكن من الأفضل لو نص المشرع في نص صريح على تجريم فعل عدم إعداد نظام الملكية المشتركة، لتفادي الغموض و الوقوع في التفسيرات و التأويلات .

المطلب الثاني : معاينة الجرائم التي يرتكبها المرقى العقاري

أسندت أحكام القانون 11-04 مهمة معاينة الجرائم التي يرتكبها المرقى العقاري، و البحث والتحري عنها إلى ضباط الشرطة القضائية و الأعوان المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، المتصرفون الإداريون، المهندسون و المهندسون المعماريين، و الأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران، تبعا لما نصت عليه المادة 66 من القانون أعلاه التي تتضمن "زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية، يوئل المتصرفون الإداريون و المهندسون المعماريون و الأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالقات أحكام هذا القانون ."

¹- تسببية أمر ، مرجع سابق ، ص 300 .

جاءت هذه المادة تطبيقاً لما نصت عليه المادة 14 قانون الإجراءات الجزائية التي أوكلت في فحواها مهمة الضبط القضائي إلى ضباط الشرطة القضائية و الأعوان المنوط بهم قانوناً بعض مهام الضبط القضائي (فرع 1)، بالإضافة إلى الأعوان المؤهلين للمعاينة تبعا لقانون 11-04 (فرع 2).

الفرع الأول : معاينة جرائم المرقي العقاري من ضباط و أعوان الشرطة القضائية

وفقا للمادة 12 من قانون الإجراءات الجزائية فان مهمة الشرطة القضائية توكل للقضاة، الضباط و الأعوان و الموظفون المنصوص عليهم تبعا لقانون الإجراءات الجزائية .

ومن جهة أخرى قد حددت المادة¹15 من نفس القانون الأشخاص الذين يتمتعون بصفة الضبطية القضائية المتمثلين في :

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية
- ضباط الدرك الوطني
- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، و محافظي و ضباط الشرطة للأمن الوطني
- أصحاب الرتب في الدرك، و رجال الدرك الذين أمضوا في السلك الدرك 3 سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الدفاع الوطني، بعد موافقة اللجنة الخاصة .
- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين و حفاظ و أعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا 3 سنوات على الأقل بهذه الصفة، و الذين تم تعيينهم بقرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الداخلية و الجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة الخاصة أيضا.
- ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن المعينون خصيصا من وزير العدل و وزير الدفاع الوطني عن طريق قرار مشترك².

¹-انظر للمادة 12/ 14/ 15 من قانون الإجراءات الجزائية ، المعدل و المتمم .

² -تسببية أعمار ،مرجع سابق ،ص 310 .

الفرع الثاني : الأعدان المؤهلين لمعاينة جرائم المرقى العقاري وفقا للقانون 04-11

الأعدان المؤهلين لمعاينة جرائم المرقى العقاري: مبدئيا هم الأعدان الغير منصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، و المخول لهم معاينة الجرائم التي يرتكبها المرقى العقاري في إطار الترقية العقارية و المتمثلين أساسا في :

- المتصرفون الإداريون
- المهندسون المعماريين
- الأسلاك التقنية التابعة لإدارة السكن و العمران، بحيث يخضع نشاط المرقى العقاري في مجال التصميم و التهيئة و البناء لقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحدد بالقانون رقم 29/90 و كذا القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، و ذلك كونه يخضع لشروط رخص البناء و التجزئة و شهادات المطابقة .

يمكن القول أنه قد أحسن المشرع لما فعله من منح الصلاحية المعاينة و التحقيق في المخالفات التي تصدر عن المرقى العقاري لهؤلاء الأعدان الذين يعتبرون من ذوي الخبرة و مؤهلين فنيا و عمليا في مجال الترقية العقارية و كل ما له صلة بقطاع السكن و العمران في الجزائر؛ و هذا يسمح لهم في تسهيل مهمة إجراء التحريات و التحقيقات الدقيقة للجرائم المرتكبة من قبل المرقى العقاري و تحديد المسؤوليات عن هذه الأفعال .

أين يقوم الأعدان المؤهلين سواء المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية أو المنصوص عليهم ضمن قانون الترقية العقارية 04-11 بمعاينة المخالفات الصادرة من المرقى العقاري مع تحديد نوعها، و تكييفها القانوني ما إذا كانت مجرد مخالفات تقصير أو إهمال تستوجب العقوبات الإدارية، أو عمديه تحتل الوصف الجنائي، و بالتالي تستهل العقوبات الجزائية¹، و من ثم يتولى العون المؤهل بتحرير محضر شامل يضمن وقائع و ملاحظات تلك المخالفة مع إضافة تدوين تصريح المرقى العقاري المرتكب للمخالفة، و يتم التوقيع على المحضر رفقة هذا الأخير، وفي حال امتناع المرقى العقاري من التوقيع عليه، يشير العون إلى ذلك ضمن المحضر بحيث يتمتع هذا الأخير بحجية إثبات إلى حين تبيان العكس .

¹ - بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 243.

ثم يقوم العون بإرسال هذا المحضر إلى الجهات القضائية المختصة في ظرف اثنان و سبعون ساعة (72) من تاريخ ارتكاب المخالفة، بالإضافة إلى إرسال نسخة أخرى إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة أيام (7) من تاريخ المعاينة، وهذا تماشيا لما نصت عليه المادة 68 من قانون 11-04 التي تنص :

"يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة و كذا مرتكب المخالفة، وفي حال رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، و يرسل المحضر في غضون اثنين و سبعون (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، و ترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة أيام (7) ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة"¹.

الملفت للنظر أن المشرع الجزائري لم يذكر طرق إثبات عكس المحضر ضمن أحكام نصوص القانون 11-04 و هل يتم ذلك عن طريق الطعن فيه بالتزوير أو يكفي مجرد إثبات العكس بشهادة الشهود أو تقديم دليل كتابي، و أمام هذا الفراغ في القواعد الخاصة يكفي العودة للقواعد العامة المنصوص عليها في المادتين 216 و 218 من قانون الإجراءات الجزائية؛و ذلك يتم أما بالطعن بالتزوير وفقا للقواعد العامة في حال غياب نص خاص أو عن طريق الكتابة و شهادة الشهود.

¹ -تسبية أعرم، مرجع سابق، ص312 .

خاتمة:

حرص المشرع الجزائري حرصا شديدا لحماية هذا المقتني في عقد البيع على التصاميم و ذلك من خلال سن قوانين لمجابهة الأخطار المتوقعة في هذا العقد و محاولا التقليل منها و ذلك عن طريق تدخله في العقد بحيث أن عقد البيع على التصاميم من العقود النموذجية، و التي لا تعتمد على إرادة الطرفان في كيفية التعاقد كباقي العقود الأخرى؛ فان المشرع قد بين من خلال أحكام القانون 04-11 و النصوص التنظيمية التابعة له كل الالتزامات و الواجبات التي تقع على عاتق المرقين العقاريين تجاه الدولة و المقتنين؛ بدءا من مرحلة تكوين العقد إلى غاية تسليم اصغر جزء في البناءة و ألزمه بأكثر من ذلك و هو إدارة الأملاك المشتركة لمدة عامين قبل أن يقوم بتسليمها للمقتني .

يعد القانون 04-11 قفزة نوعية في مجال السكن و العمران في الجزائر، و الذي عمل المشرع على تكريسه متجاوزا بذلك النقائص التي شابت القوانين السابقة من خلال جعله ضمانا لحماية المقتنين، نظم بموجب هذا القانون نشاط الترقية العقارية جاعلا منه مهنة تمارس من طرف أشخاص يتمتعون بمؤهلات شخصية و مالية أيضا، وأخضعه لمراقبة هيئات خاصة، كما نظم عقود الترقية العقارية من خلال ضبط مفهومها و الالتزامات و الضمانات المنبثقة منها، كما شدد المشرع من حيث توقيع الجزاءات على كل مرفي عقاري يرتكب تجاوزات تجاه المهنة نفسها أو تجاه المقتنين؛ و بالتالي صدور هذا القانون كان ضروري لحماية الطرف الضعيف في الحلقة التعاقدية و هذا من خلال تدخل المشرع و إظهار الالتزامات المقررة لحماية المقتني و أيضا إظهار الجزاءات التي توقع على كل من يخالف الأحكام المنصوص عليها في القانون 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

يمكن الاستخلاص من هذا القانون، ان المشرع وضع مجموعة من الشروط الواجب توافرها في كل شخص راغب في ممارسة هذا النشاط، و التي تهدف بذلك إلى اختيار المرفي العقاري الأنسب من حيث المؤهلات و القدرات التي تسمح له بتجسيد المشروع في أقصر الآجال بكيفيات مطابقة لما نصت عليها القواعد الخاصة بالميدان بهدف تسليمها تبعا للمعايير الضرورية و تبعا لما أشارت إليه قواعد التهيئة و التعمير؛ كما ألزم المشرع كل راغب في هذا النشاط على احترام شروط الانتساب للمهنة بدءا بحصوله على الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرفين لضمان تسهيل عملية المراقبة من قبل السلطات و كذا متابعة النشاط بهدف تنظيم المهنة والقضاء على الفوضى المعروفة في هذا القطاع كون أن هناك العديد من الأشخاص المنتحلين لاسم المرفي العقاري و يحصدون مبالغ مالية كثيرة من طرف المقتنين دون علم السلطات بعملية النصب هذه، و بالتالي ضياع حقوق المستضعفين، و من ناحية أخرى أوجب المشرع ضرورة الحصول على الرخص الإدارية و الشهادات قبل البدء في المشروع لما ينجر عن ذلك من مشاكل حول ملكيات الأرض خصوصا وأنه

المشكل المعروف بكثرة في أروقة المحاكم الجزائرية، و هذه الرخص أيضا تسهل عملية انجاز البناية و ربطها بشبكات المياه و الغاز والكهرباء و الصرف الصحي لضمان حصول المقتنين على بناية تسهل الاستعمال و صالحة للسكن دون أن تشكل خطرا عليه سواء من حيث ملكية الأرض و نوعها و أيضا البناء وفقا للرخص و المعايير و المواد الغير مغشوشة التي كثرت عنها الحالات في الآونة الأخيرة .

كما ألزم المشرع على المرقى اكتابة جملة من التأمينات التي تعد كضمانة للمقتنين أثناء تكوين العقد من مختلف المخاطر و الأضرار، و تغطي مسؤوليته تجاههم، سواء كان ذلك من خلال التامين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة أو التامين من الضمان العشري، و تظهر أيضا الحماية القانونية للمقتنين في إلزام المرقى بالإعلام عن مشروعه العقاري و تبصير المشتري بكافة المعلومات و التفاصيل الجوهرية و ذلك كون المرقى العقاري يعد منتجا بمفهوم قانون حماية المستهلك، مع ضرورة الإدلاء أو التصريح بالمعلومات الصحيحة سواء كان ذلك تجاه الدولة أو المواطنين مما يؤثر سلبا في الحالة العكسية عن الصورة النمطية للمرقين العقاريين في الميدان و وقوع المقتنين في مآهات يمكن تفاديها بالصدق و المصادقية، كون أن الإعلام و التصريح بالمعلومات الصحيحة ينمي من أخلاقيات المهنة الواجب احترامها و خاصة أن المرقى العقاري هو الوحيد الذي له صلاحية إبرام عقد البيع على التصاميم مع الزاميته بالتعيين الدقيق لمحل العقد سواء من حيث العنوان الموقع و المساحة و عدد الغرف و الطابق... الخ ، محاولا بذلك تفادي المشاكل المستقبلية المتعلقة بعدم مطابقة البناية المسلمة مع تفاصيل العقد .

كما يعد تحديد الثمن في العقد و ذكره إمكانية المراجعة في السعر التي لا تتعدى 20 بالمئة من السعر المنفق عليه من أهم صور حماية المقتنين من جشع و طمع المرقين الذين يتلاعبون في تحديد الأسعار و ذلك من خلال ضرورة إبرام عقد البيع على التصاميم في قالب رسمي و وفقا للنموذج مع تسجيله و شهره في المحافظة العقارية و هذا من شأنه السماح للمقتني بمواجهة المرقى العقاري بهذا العقد، و أيضا حمايته من استغلال المرقين العقاريين لدفع الثمن دفعة واحدة أو تقديم تسبيقات قبل إبرام العقد هذا من جهة ؛و من جهة أخرى هذا يضمن نقل الملكية للمقتني ضمن الميعاد المقرر ووفقا للمعايير المطلوبة لسلامة التجهيزات المتعلقة بالبناية... الخ.

في حال مخالفة المرقى العقاري لأي التزام مسطر عليه في القانون يكون أمام فرض الجزاء سواء ما كان يحمل وصف العقاب الإداري من خلال سحب الاعتماد الممنوح له أو دفع الغرامات المالية؛و أشد من ذلك توقيع المشرع لجزاء يحمل وصف العقوبة الجزائية، و المشرع هنا وسع من دائرة الجزاءات بحيث أدخل البعض من هذه الجزاءات في قانون العقوبات خاصة ما جاء في المادة 77 من قانون 11-04 نظرا لجسامتها و ما تأثر سلبا على مجهودات الدولة في حماية المقتنين و جعلها عقوبات سالبة للحرية، و هذه

بمثابة اكبر حماية يضعها المشرع في هذا القانون كون العقوبات الجزائية من شأنها إن تجعل المرقى العقاري يلتزم و يستكين لتفادي تعرضه لها .

لكن و على الرغم من كثرة الالتزامات المسطرة على المرقين العقاريين و التي من خلالها سعا المشرع لحماية المكننين في عقود الترقية العقارية، إلا أنها تعد مجرد حبر على ورق و لا تكاد تحرك ساكنا أمام ما يحدث في الواقع المعاش من خروقات و تجاوزات عديدة من أشباه المرقين العقاريين، و هذا ما يجعل القانون 11-04 شبه عاجز عن بسط النظام و الاستقرار في الميدان؛ خاصة و أن الجزائر تعرف بعدم إمكانيتها لمواجهة أزمة السكن التي أرهقت كاهل الأمة، و أنه و على الرغم من كثرت التشريعات التي يعرف بها المشرع الجزائري لكن يبقى مشروع حل أزمة السكن حلما لم يرى النور بعد، و معلقا بين الواقع و الآفاق .

من خلال النظر للقانون 11-04 نجد أنه لم يقصر من الناحية التشريعية في خلق النصوص و فرض الالتزامات؛ و لكن بالعودة للواقع المرير نرى العكس تماما و يكاد القول بعدم و جود حماية للمقتنين، فكم من مشروع بيع على التصاميم لم يرى النور أبدا بسبب البيروقراطية السائدة في البلاد مما جعل أصحاب السكنات ينتظرون بصيص نور لبدأ المشروع لسنوات طويلة.

كم مواطن سلبت منه أمواله دون الحصول على الحلم الضائع بسبب نصب المرقى العقاري بسم عقد البيع على التصاميم ، و كم من ضحايا مشاكل عقارات ينتظرون لسنوات عديدة لفك النزاع دون حل .

كم من مشروع سكني فاشل بكل المقاييس سواء من ناحية التصميم التي لا تعبر عن أي جمال أو هندسة معمارية، أو من ناحية الانجاز التي لا يحترمونها فيها الآجال و المواعيد أو من ناحية مواد البناء الكارثية المستعملة، كلها تسجل في القائمة السوداء للسكن في البلاد للأسف، و حتى و ان تم انجاز المشروع و تسليمه للمقتنين مع وجود تأخيرات طبعاً إلا أننا نجد أن المرقى العقاري لم يحترم المخططات و لا التجهيزات الضرورية لتسهيل العيش و لم يحاول أن يخلق مساحات خضراء للعب أو للراحة، و أنه قد تم انجاز البناية في الأراضي الغير صالحة للبناء أو في الأراضي المجرى المائي مما يشكل خطر على حياة المقتنين أو على أراضي فلاحية غير قابلة للتعمير ...الخ من الحالات التي يمكن ذكرها من أرض الواقع؛ و بين هذا و ذلك نطرح السؤال لم يعود اللوم للسلطة أم المرقى العقاري؟.

هل على السلطة الغائبة في مراقبة الميدان و التحايلات التي تجرى عن طريق الوساطة و سياسة القوي يأكل الضعيف، أم على المرقى العقاري الذي يتحايل على القانون بمجرد شعوره بالقليل من النفوذ، و غياب الضمير المهني و الإحساس بالمسؤولية و التقاني في العمل و خاصة أننا أمة تتبع شعائر الإسلام التي تقدر العمل و تعتبره ضمانا لكرامة الإنسان و حفظا و صيانة له . عن قول رسول الله صلى الله عليه و سلم : **إن الله يحب إذا عمل أحدكم عملا أن يتقنه** ؛ لكن للأسف الواقع يظهر عكس ذلك.

- ما يمكن تقديمه كاقتراحات لتدارك الثغرات التي ابقت المقتني عرضة لتعسف المرقين العقاريين، هو:
- التشديد على موضوع الرقابة و الرقابة و ثم الرقابة الميدانية الدائمة لمشاريع البيع على التصاميم .
 - مراقبتهم من ناحية الجودة سواء في التصميم لمحاولة تغيير النظرة العمرانية للبلاد كباقي البلدان المجاورة و الحرص على مدى استعمال مواد البناء ذات جودة من خلال تفتيش ميداني وإجراء اختبارات لهذه المواد و فرض جزاء على كل مخالف.
 - تطبيق سياسة وضع الشخص المناسب في المكان المناسب للتخلي عن سياسة ملئ الفراغ في المناصب و تعيين أشخاص دون ضمير و غير مناسبين لهذه المهنة .
 - محاولة خلق نوع من الضغط عليهم لضمان أنجاز و أتمام البناء في الآجال المتفق عليهم.
 - محاولة نشر الوعي و الثقافة القانونية للمواطنين الراغبين بالشراء وفقا للتصاميم من خلال معرفة كل من حقوقهم و التزاماتهم بشكل أوسع و هو أهم شيء.
 - دعوة المشرع الجزائري إلى النص صراحة على تحديد آجال التسليم و الإشارة إليها في العقد ، تفاديا لتماطل المرقين العقاريين حول هذا الإشكال الذي يعد هاجس أمام تحقيق رغبت المكتتب للسكن و العيش الكريم ، خاصة أن مشاريع البلاد تعرف بتأخير لسنوات عديدة .
 - دعوة المشرع أيضا على ضرورة تأطير المرقين العقاريين أصحاب المشاريع و تكوينهم سواء من الناحية القانونية أو من ناحية المستوى التعليمي لهم من خلال تنظيم دورات تكوينية لأصحاب هذا المجال ، مما يضمن المراقبة الدائمة لهم و كذا الرفع من المستوى التعليمي و الثقافي للمرقين العقاريين .

قائمة المراجع:**أولا : الكتب :**

1. بوسقيعة أحسن ،الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، الجزء الأول ، الطبعة السابعة عشر 17 ،دار هومة،الجزائر ،سنة2014.
2. بلطرش مياسة ، المنازعات الإدارية ، التحدي للنشر،الجزائر ،2024.
3. بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى ، الجزائر، 2011 .
4. حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة ، الجزائر،2018.
5. سي يوسف زاهية حورية ،دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية له ،دار هومة ،الجزائر ،2017.
6. _____ ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر،2014.
7. شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية،الجزائر،2019.

ثانيا: الرسائل و المذكرات و الأطروحات الجامعية :

أ/ أطروحة الدكتوراه:

- تسمية أعر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد خيضر، أدرار،2019.

ب/ رسائل الماجستير :

1. بن عيسى محمد ، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الحميد بن باديس ،مستغانم ، 2017.
2. بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان ، 2009 .
3. تاسة الهاشمي ،ضمانات مشروعية العقوبات الإدارية في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق ،تخصص قانون اداري،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2014.
4. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04 المحدد لقواعد الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير القانون العام، فرع قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013 .
5. ماني عبد الحق، حق المستهلك في الإعلام، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و المصري، مذكرة ماجستير تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمدخيضر،بسكرة،2009.

د/ مذكرات الماستر :

1. بكاكرة رتيبة ،حاج عمارة ، المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري ، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ، 2018 .
2. بن باشة مهدي، الشيخ إسماعيل، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص تهيئة و تعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريج، 2020.
3. محاح ليندا ،افتيسان زهوة ، مسؤولية المرقي العقاري في ظل القانون 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون الخاص ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرا، بجاية ،2020.

ثالثا: المقالات :

1. اقلولي ولد رايح صافية ، "المسؤولية المدنية للمرقي العقاري "، مجلة القانون العقاري ، مجلد 4، عدد 1، مخبر القانون و العقار جامعة البليلة2، الجزائر، 2017، ص-ص 270- 292 .
2. بوعتبة فوزية، " الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري على ضوء احدث التعديلات"، المعيار، مجلد6، عدد2، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريس، تيسمسيلت، 2015، ص -ص 116- 124.
3. تواتي سهيلة ،"العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون 11-04 "، مجلة الدراسات القانونية صنف ج ، مجلد7 ، عدد2 ، جامعة يحيى فارس، المدينة ، 2021، ص- ص 579- 596 .
4. زيد المال محمد، " الالتزام بالإعلام في عقد الاستهلاك"، مجلة افاق علمية، مجلد 12، عدد 04 2020، ص-ص 538- 557.
5. شريف هنية، "الاختصاصات المستحدثة لصندوق الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (في ظل القانون 11-04)"، مجلة القانون العقاري مخبر القانون و العقار، مجلد 4، عدد 3 ، جامعة البليلة 2، الجزائر، ص-ص 11-22.
6. العربي شحط أمينة ،بناسي شوقي ،"أحكام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في القانون الجزائري"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، المجلد 18 ، العدد1 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023، ص- ص 295-321 .
7. كاشبي جلال، "نظام البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة المحامي اسيرم، العدد 01، جانفي، فيفري، مارس 2013، ص-ص 13 - 18 .
8. مصعور فاطمة الزهراء، "التزامات المرقي العقاري في البيع على التصاميم بين الأزمة و الإصلاح"، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ،مجلد 2 ، عدد1، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2017، ص-ص 100-115.

رابعا: المداخلات :

1. بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11-04 ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013، كلية الحقوق ،جامعة محمد خيضر، بسكرة .
2. زرارة لخضر ، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر (الواقع و الافاق)، يومي 27/28 فيفري 2012 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة .
3. سعداوي محمد الصغير ،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، الواقع و الآفاق ، يومي 27-28 فيفري 2012،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة .
4. صبايحي ربيعة ،الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04 ،الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013 ،مجلة الحقوق و الحريات ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة .
5. _____ ، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على ضوء أحكام القانون 11-04، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع و الأفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

سادسا:المحاضرات:

- محاضرات في مقياس نظرية القرارات و العقود الإدارية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة ابن الخلدون ،تيارت،2020 ،مأخوذ من الموقع الالكتروني <http://model.univ-tiaret.dz>،مطلع علية في 24 أبريل 2024 .

سابعا: النصوص القانونية :

أولا: النصوص التشريعية :

1. أمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966 ،يتضمن قانون العقوبات ،ج ر عدد 49 ، الصادر في 11جوان 1966 ، معدل و متمم بقانون رقم 24-06 مؤرخ في 28 أبريل 2024 ،ج ر عدد30 ،الصادر في 30أفريل2024.

2. قانون 90-25 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر عدد 27 ، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر عدد 41، الصادر في 14 أوت 2004 ، المعدل و المتمم بالقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، الصادر في 28 ديسمبر 2017 .
3. قانون 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 يتعلق بالتأمينات ج ر عدد 13 ، الصادر في 08 مارس 1995، المعدل و المتمم بالقانون 06-04 المؤرخ في 26 فيفري 2006 ، ج ر عدد 15 ، الصادر في 12 مارس 2006.
4. قانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15 الصادر في 28 فيفري 2007.
5. قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007 ، يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 31 ، الصادر في 13 ماي 2007.
6. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21 ، الصادرة في 23 أبريل 2008، ، معدل و متمم بالقانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ، ج ر عدد 48 ، الصادر 17 جويلية 2022 .
7. قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 ، الصادر في 03 أوت 2008، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022، ج ر عدد 9، الصادر في 03 مارس 2022.
8. قانون رقم 11-04 المؤرخ في 07 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، الصادر في 6 مارس 2011 .
9. قانون رقم 24-02 المؤرخ في 26 فيفري 2024 ، يتعلق بمكافحة التزوير و استعمال المزور ، ج ر عدد 15 ، الصادر في 29 فيفري 2024 .

ثانيا: النصوص التنظيمية :

1. مرسوم تنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 55 ،الصادر في 27 سبتمبر 2009 (الملغى).
2. المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر عدد 73 ،الصادر في 05 نوفمبر 1997 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2014 ج ر عدد 37 ، الصادر في 19 جوان 2014.
3. مرسوم تنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر عدد 11 ،الصادر في 26 فيفري 2012 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019 ، ج ر عدد 55 ،الصادر في 15 سبتمبر 2019 .
4. المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11 ، الصادر في 26 فيفري 2012 .
5. مرسوم تنفيذي رقم 13-431، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 ، ج ر عدد 66 ،الصادر في 25 ديسمبر 2013.
6. مرسوم تنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 جوان 2014، يحدد شروط و كفايات تسديد الاشتراكات و الدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 ،الصادر في 19 جوان 2014.
7. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07 ، الصادر في 12 فيفري 2015، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22-11-2020 ، ج ر عدد 71، الصادر في 02 ديسمبر 2020.
8. مرسوم تنفيذي 22-435 المؤرخ في 11 ديسمبر 2022، يحدد دوائر الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية للاستئناف و المحاكم الإدارية، ج ر عدد 84، الصادر في 14 ديسمبر 2022.

الفهرس

1	مقدمة
5	الفصل الأول: الالتزامات التي أقرها المشرع لحماية المقتني في عقد البيع على التصاميم
6	المبحث الأول : الالتزامات المتعلقة بحماية المشتري أثناء تكوين العقد
6	المطلب الأول: التزامات مرحلة قبل التعاقد
6	الفرع الأول: حصول المرقى العقاري على الرخص الإدارية و المهنية المطلوبة
7	أولاً: حصول المرقى العقاري على الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:
8	ثانياً: حصول المرقى العقاري على رخص و شهادات التعمير:
9	أ/ عقد ملكية الأرض:
9	ب/ رخصة التجزئة:
10	ج/ رخصة البناء:
11	د/ شهادة التهيئة و الشبكات:
11	الفرع الثاني : اكتتاب المرقى العقاري التأمينات المختلفة
11	أولاً: اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:
13	ثانياً: اكتتاب تأمين عن المسؤولية العشرية
15	ثالثاً: اكتتاب المرقى العقاري باقي التأمينات في مجال البناء
15	الفرع الثالث: التزام المرقى العقاري بالإعلام
15	أولاً: تعريف الالتزام بالإعلام:
16	ثانياً: مضمون الالتزام بالإعلام
18	المطلب الثاني: التزامات مرحلة إبرام العقد
18	الفرع الأول: الالتزامات المتعلقة بالرضا و المحل
18	أولاً: الالتزامات المتعلقة بركن الرضا

- 19.....ثانيا: الالتزامات المتعلقة بركن المحل
- 19.....أولا: الالتزامات المتعلقة بالسبب
- 21.....ثانيا: الالتزامات المتعلقة بالشكلية
- 22.....أ/ ملكية الشيء ذاته:
- 22.....ب/ الحق في التصرف:
- 22.....ج/ الحق في طلب قرض عقاري
- 23.....المبحث الثاني: الالتزامات المتعلقة بحماية المشتري أثناء تنفيذ العقد
- 23.....المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في مرحلة ما قبل تسليم البناء
- 24.....الفرع الأول: الالتزام بالبناء في الأجل المتفق عليه
- 25.....الفرع الثاني: الالتزام بمطابقة البناء
- 25.....المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري في مرحلتي تسليم و بعد تسليم البناء
- 26.....الفرع الأول: الالتزام باحترام آجال التسليم و الضمان العشري:
- 26.....أولا: احترام آجال التسليم:
- 27.....ثانيا: الضمان العشري:
- 28.....الفرع الثاني: الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالبنائة
- 28.....أولا: ضمان الإنهاء الكامل للأشغال:
- 29.....ثانيا: ضمان حسن سير عناصر التجهيز:
- 29.....ثالثا: ضمان عدم التعرض و الاستحقاق
- 30.....رابعا: ضمان إدارة الأملاك المشتركة
- 32.....الفصل الثاني : الجزاءات المترتبة عن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته في عقد البيع على التصاميم
- 34.....المبحث الأول:الجزاءات الإدارية
- 34.....المطلب الأول :مفهوم العقوبة الإدارية

34	الفرع الأول: تعريف العقوبة الإدارية
35	الفرع الثاني : خصائص العقوبة الإدارية.....
35	أولا : شرعية العقوبة الإدارية
35	ثانيا : العقوبة الإدارية توقعها الإدارة المختصة
36	ثالثا : عمومية العقوبة الإدارية.....
36	الفرع الثالث :أنواع العقوبات الإدارية
36	أولا: السحب المؤقت للاعتماد.....
38	ثانيا :السحب النهائي للاعتماد.....
39	ثالثا :السحب التلقائي للاعتماد.....
40	المطلب الثاني : طرق الطعن في العقوبة الإدارية.....
41	الفرع الأول :الطعن الإداري (الطعن في قرار السحب)
42	الفرع الثاني : الطعن القضائي
44	المبحث الثاني :العقوبات الجزائية
44	المطلب الأول :الأفعال المجرمة التي يرتكبها المرقى العقاري.....
45	الفرع الأول : جرائم مخالفة احد شروط الانتساب للمهنة
45	أولا : ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد :.....
45	أ/جريمة انتحال الألقاب.....
47	ب/ جريمة نصب المرقى العقاري.....
49	ثانيا : جريمة عدم الانتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
49	الفرع الثاني :جرائم مخالفة المرقى لالتزاماته المهنية
50	أولا: جريمة القيام بأعمال دون ترخيص مسبق
51	ثانيا :جريمتي مخالفة كيفيات البيع و الإدلاء بالمعلومات الخاطئة.....

- أ /مخالفة المرقى العقارى لكيفيات البيع 51
- ب/ جريمة الإدلاء بالمعلومات الخاطئة 53
- الفرع الثالث : جرائم مخالفة المرقى العقارى لالتزاماته التعاقدية..... 55
- أولا : مخالفة المرقى لالتزاماته عند تكوين العقد 55
- أ/ جريمة عدم الالتزام بالإعلام..... 55
- ب/ و جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب سند تجارى قبل إبرام العقد 55
- ثانيا : مخالفة المرقى لالتزاماته عند تنفيذ العقد 59
- أ / عدم تبليغ المرقى العقارى بنظام الملكية المشتركة 59
- المطلب الثانى : معاينة الجرائم التى يرتكبها المرقى العقارى 61
- الفرع الأول : معاينة جرائم المرقى العقارى من ضباط و أعوان الشرطة القضائية 62
- الفرع الثانى : الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم المرقى العقارى وفقا للقانون 04-11 63
- خاتمة: 65
- قائمة المراجع: 69

الملخص:

يعد القانون 04-11 قفزة نوعية في مجال السكن و العمران في الجزائر، و الذي عمل المشرع على تكريسه متجاوزا بذلك النقائص التي شابت القوانين السابقة من خلال جعله ضمانا لحماية المقتنين.

نظم بموجب هذا القانون نشاط الترقية العقارية جاعلا منه مهنة تمارس من طرف أشخاص يتمتعون بمؤهلات شخصية و مالية أيضا، وأخضعه لمراقبة هيئات خاصة.

كما نظم عقود الترقية العقارية من خلال ضبط مفهومها و الالتزامات و الضمانات المنبثقة منها، كما شدد المشرع من حيث توقيع الجزاءات على كل مرقى عقاري يرتكب تجاوزات تجاه المهنة نفسها أو تجاه المقتنين.

بالتالي صدور هذا القانون كان ضروري لحماية الطرف الضعيف في الحلقة التعاقدية و هذا من خلال تدخل المشرع و إظهار الالتزامات المقررة لحماية المقتني و أيضا إظهار الجزاءات التي توقع على كل من يخالف الأحكام المنصوص عليها في القانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

الكلمات الدالة: عقد البيع على التصاميم، المرقى العقاري، المقتني، الإعلام، العقوبة الإدارية، العقوبات الجزائية.

Abstract :

In algeria, the legislation of 11-04 is considered as a major break through in the field of housing and urbanization ,the legislation devotes the admix imperfections in the previews laws , through makes it a warranty to protect the possessors .

by virtue of law ,a real estate promotional activity was organized as a profession practiced by persons who have personal and financial qualifications as well, furthermore are controlled by private entities .

moreover, it organized a real estate promotional acts through readjusts its conceptual, liabilities and the emerged guaranties, as the legislator persist on signing sanctions on every real estate developer who commits contraventions towards the profession itself or towards the possessors .

therefore, promulgate this law was a necessity to protect the doubtful party in the act section which is by the legislator interference and reveals the decided liabilities to protect the possessor and shows the sanction fallen over the transgress the prescribed judgments on the legislation of 11-04 appointee to regulations which organized the activity of real estate promotion .