



جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

المسؤولية الجزائية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص

تحت اشراف الأستاذة

-أ.د/ صبايحي ربيعة

من اعداد الطالبة :

-هطال هانية

-مخبي أنية

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسة

-أ.د/ اقلولي ولد رابح صافية ،أستاذ،جامعة تيزي وزو

مشرفة مقرر

-أ.د/ صبايحي ربيعة ، أستاذ، جامعة تيزي وزو

ممتحنة

-سي محي الدين صليحة،أستاذ محاضر (أ)،جامعة تيزي وزو

السنة الجامعية: 2022/2021

اهداء

أهدي هذا العمل إلى تاج أ رسي أمي العزيزة أطال الله في

عمرها ورزقني

رضاها و أبي حفزه الله والى أختي و اخوتي إلى أصدقائي

وأحبائي وكل من

كسب مكانة في قلبي إلى كل من ساعدني لإنجاز هذا

العمل المتواضع

هطال هانية

اهداء

أهدي هذا العمل

" إلى أمي الغالية " وتاج رأسي

" إلى السند والدعم أبي الغالي " حفظه الله

" إلى جدتي أطال الله في عمرها "

إلى كل إخوتي وأخواتي

إلى جميع الأصدقاء

إلى كل من ساهم في إنجاز

هذا العمل سواء من قريب أو من بعيد

مخبي أنية

شكر و عرفان

لابد للفضل أن ينسب لأهله فجزيل شكري وعميق امتناني و عرفاني
بالجميل للأستاذة الفاضلة و البروفسور صبايحي ربيعة التي منحتنا من

وقتها،

وأشرفت على هذا العمل، وحرصت على اكتماله، وتعهدها بالتوجيه
والتصويب،

فأسأل الله تعالى أن يباركها في حياتها وصحتها ويمدد لها من عمرها
والشكر

موصول إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لتكبدهم عناء قراءة ومناقشة
هذه المذكرة فلهم جزيل الشكر

إلى كل من علمني حرفا وأزال غيمة جهل مررت بها بريح العلم الطيبة،
وكل

من صحح عثراتي في مشواري الدراسي من التعليم الابتدائي إلى التعليم
العالي

إلى كل من ساعدني لإنجاز هذا العمل المتواضع قولاً أو فعلاً أو دعاءً إلى
كل هؤلاء، خالص شكري وفائق تقديري

مقدمة

عرفت الجزائر خلال السنوات الماضية تذبذبا في قطاع السكن مما تسبب في تفاقم أزمة السكن خاصة مع التزايد في الكثافة السكانية و النزوح من الأرياف و تغيير نمط عيش الأفراد بسرعة مذهلة. لهذا لجأ المشرع الجزائري تبني برامج الترقية العقارية للقضاء على أزمة السكن ، فصدر أول قانون جاء اكي ينظم هذا النشاط و هو قانون 86_07 المؤرخ في 04_03_1986 المتعلقة بالترقية،¹ العقارية الا أن هذا القانون قد أظهر ضعف محتواه وعدم نجاعته وذلك لسبب عرقلته لعملية نشاط الترقية العقارية وعدم كفاية الموارد المالية نظرا لدخول الجزائر في أزمة مالية بسبب تراجع أسعار البترول ، ولهذا تم الغاء هذا القانون بعد 7 سنوات من دخوله حيز التنفيذ ، و صدر مكانه المرسوم التشريعي 93_03 المؤرخ في 03_01_1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ،²

الا أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يدم العمل به طويلا ذلك نتيجة للعيوب التي اعترضته عند التطبيق الميداني و الخلافات الكبيرة التي وقعت بين المرقبين الخواص و المكنتيين³ فتم تعويضه بقانون 11_04 المؤرخ في 17_02_2011 المتضمن الترقية العقارية و مجموعة المراسيم التنظيمية .

شكل هذا القانون قفزة نوعية في مجال تطوير و توسيع نشاط المرقبين العقاريين الخواص ، حيث قام المشرع الجزائري من خلاله بإبراز جميع الإجراءات الجديدة التي اغفل

1-قانون رقم 86 - 07 مؤرخ في 04 - 03 - 1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر العدد 10 ، مؤرخة في 5 / 3 / 1986 .

2 -مرسوم التشريعي رقم 93 - 03 مؤرخ في 1 / 3 / 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر العدد 14 ، الصادرة في 03 مارس 1993 .

3-قانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 17 / 02 / 2011 ، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 ، مؤرخة في 6 / 3 / 2011

عنها في القوانين السابقة ، و ذلك بهدف تحقيق اكبر قدر من التنمية في نشاط الترقية العقارية وذلك من خلال توسيع الاستفادة الى جميع الفئات الاجتماعية المحرومة و لمتوسطة الدخل ،سواء عن طريق التكفل بها كاملة وذلك بتمويل و انجاز برامج السكن الموجهة الى الفئات المحرومة او بتقديم مساعدات مالية لأصحاب الدخل الضعيف و المتوسط.¹

واستحدث القانون رقم 04-11 أنواع كثيرة و متنوعة من العقود التي من خلالها تسمح لأفراد المجتمع بالحصول على سكن و ذلك من أجل التقليل من أزمة السكن ، وقد ارتبط تكريس هذه العقود بتوسيع مجالات الترقية العقارية ، و يعكس هذا النشاط مجموعة من العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع و الشراء أو تلبية الحاجيات، و تتمثل هذه العقود التي كرس في القانون رقم 04-11¹ في عقد بيع عقار مبني و عقد بيع على التصاميم و عقد البيع بالايجار.

ويعتبر نشاط الترقية العقارية من أكثر الميادين صعوبة و تعقيدا خصوصا مع السماح للمرقين العقاريين من القطاع الخاص بحق المبادرة في النشاط الترقوي و السماح كذلك بتسويق إنجازات هذا النشاط وفقا للاشكال المنصوص عليها في القانون الخاص المرتكب على المكتتبين قام المشرع بتكريس المسؤولية الجزائية للمتدخلين في النشاط الترقوي لتقليص التجاوزات الصادرة منهم و الناتجة عن اخلالهم للالتزامات التي اشير اليها القانون 04-11 و من هذا المنطلق فاننا لتحليل موضوع مذكرتنا طرحنا الإشكالية التالية

ما هي المسؤولية الجزائية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية المنصوص عليها في قانون

؟ 04-11

1- النوعي أحمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، العدد 04 ، تمراست، 2019 ، ص05

وتحليلنا لهذه الإشكالية كان من خلال فصلين حيث يتضمن الفصل الأول تحديد التزامات المتدخلين في نشاط الترقية العقارية والذي قسم الى مبحثين، المبحث الأول ماهية نشاط الترقية العقارية اما المبحث الثاني الطابع القانوني والضبطي لالتزامات المتدخلين في نشاط الترقية العقارية. اما بالنسبة للفصل الثاني الذي يتضمن الاخلال بالالتزامات القانونية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية أساسا قانونيا للمتابعة الجزائية والذي قسم الى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول الى العقوبات المالية الواقعة على المتدخلين عند اخلالهم بالتزاماتهم وفي المبحث الثاني الى العقوبات الغير المالية الواقعة على المتدخلين عند اخلالهم بالتزاماتهم.

الفصل الأول

لالتزامات القانونية للمتدخلين في نشاط الترقية

العقارية في القانون 04-11

الأصل أن الالتزامات في العقود العقد شريعة المتعاقدين تتحدد بالاتفاق و التشاور و المساومة بين الأطراف المتعاقدة ، الا أنه و بفعل التطورات الطارئة على بعض النشاطات التي تعمل في محيط تنافسي و بغرض حماية الطرف الضعيف في هذه النشاطات اتجهت التشريعات نحو ادراج التزامات في مضمون النصوص التي تنظم هذه النشاطات حتى تصل الى خدمة المستفيد من النشاط و تقمع بسهولة القائم على هذا النشاط عند اخلاله بالالتزامات التي كرسها المشرع لضبط تدخله في ذلك النشاط ومن أبرز هذه النشاطات هي نشاط الترقية العقارية ، و قصد الوصول الى معرفة هذه الالتزامات يتعين علينا التعريف بنشاط الترقية العقارية و تسليط الضوء على الأشخاص الذين يتدخلون فيه (المبحث الأول) لنتناول بعدها التزامات هؤلاء المتدخلين باعتبار أن اخلالهم لها يشكل أساسا قانونيا لمتابعتهم جزائيا (المبحث الثاني)

المبحث الأول: تحديد الجانب الموضوعي و الشخصي لنشاط

الترقية العقارية

نال موضوع نشاط الترقية العقارية اهتماما كبيرا من قبل رجال القانون و الفقه في تحديد مفهومه و معالمه و متطلباته (المطلب الأول) و توصلت جهود هؤلاء لتحديد الجانب الشخصي فيه من تحديد الأشخاص المتدخلين فيه (المطلب الثاني)

المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية

إن تحديد المفاهيم القانونية و الفقهية المرتبطة بمصطلح الترقية العقارية مسألة جوهرية في الدراسات القانونية ، و من خلالها يتم ضبط المعاني و تحديد مجال الدراسة ، خصوصا أن مفهوم الترقية العقارية تطور عبر المراحل التشريعية المختلفة لتطور النشاط العقاري أو نشاط الترقية العقارية ، و كل مرحلة تبنت مفهوم أملتة السياسة العامة لمنظومة الحكم عبر مراحل مختلفة لذا نتناول تعريف نشاط الترقية العقارية (الفرع الأول) و تحديد الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية

نتعرض في هذا الفرع إلى تعريف الترقية العقارية، سنتناول التعريف الفقهي للترقية العقارية (أولا)، ثم سنتطرق إلى التعريف القانوني لها (ثانيا).

أولاً: التعريف الفقهي لنشاط الترقية العقارية

يعرف غالبية الفقهاء الترقية العقارية على أنه: " نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجو إلى متقني الملكية".
و يستخلص من التعريف أن الترقية العقارية تتوقف على شرط الإنجاز أو التجديد للمباني الموجهة لمبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، في ظل وجود أشخاص مختصين في المجال¹

عرف الفقيهان الفرنسيان Philippe MALINVAUD و Philippe JESTAZ الترقية العقارية أنها " نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكي"²

ثانياً : التعريف القانوني لنشاط الترقية العقارية

عرفت المادة 03 فقرة 10 من القانون 04-11، الترقية العقارية كما يلي: الترقية العقارية: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية" ونصت المادة 14 من نفس القانون على ما يلي: " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة"

"يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضي يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري"

خلال مفهوم هاتين المادتين ، عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية وليس النشاط

1- نقلا عن الأستاذ حجري محمد، مداخلة أقيمت في اطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و

أفاق المنظم من قبل كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ورقلة ، معسكر 2011.

2_Philippe JESTAZ , Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6 éme édition, Dalloz, Paris , 1995, p23

العقاري. اهتم هذا القانون بالترقية العقارية بشكل مفصل أكثر، على خلاف ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 93- 03 الملغى الذي اهتم بتعريف النشاط العقاري بصفة عامة المادة 25 منه¹ كما أن نشاطات الترقية العقارية لم تعد تخص الإنجاز وتجديد الأملاك العقارية فقط، وإنما أصبحت تمس كافة المشاريع العقارية المختصة بالبناء والتهيئة و الإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها التهيئة المخصصة للبنايات، وهذا عملا بنص المادة 03 من القانون 04- 11

لكن ما يلاحظ على تعريف الترقية العقارية الذي جاء به المشرع في القانون رقم 04-11 في المادة 14 منه، هو أن المشرع الجزائري استعمل في هذه المادة مصطلح " مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية"، دون أن يبين الشخص الذي يقوم بنشاط الترقية العقارية، وإذا اخذنا بما ورد في النص، فإنه يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص يساهم بنفسه أو عن طريق الغير في إنجاز المشاريع العقارية، ولكن القول بهذا غير صحيح، لأن نشاط الترقية العقارية يجب أن يبادر به مرقى عقاري تتوفر فيه شروط معينة.

كما أن التعريف الذي ورد في محتوى المادة 03 من القانون 04-11 للترقية العقارية، إلا أنه قد أغفل هذا عند تعريفه لنشاط الترقية العقارية في المادة 14 منه والذي جاء تعريفها للترقية العقارية كما يلي " يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون المرقى العقاري، مجموع العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية أساسا محلات ذات استعمال سكني يمكن أن تشمل معها بصفة ثانوية محلات ذات استعمال مهني أو حرفي أو تجاري"

"كما يشمل مجموع عمليات تعبئة الموارد المالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية"

1-لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01 ، بن عكنون، السنة الجامعية 2014 ، ص

الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

عرفت الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر نظامين مختلفين وذلك عبر مراحل تطورها ، ففي قانون الترقية العقارية رقم 07-86 كانت تكتسي الطابع المدني، إلا أنه عند إلغائه بموجب المرسوم التشريعي 03-93 ترتب عن ذلك إلغاء الصفة المدنية لنشاط الترقية العقارية ، وأصبحت صفة تجارية، وقد أبقى عليها القانون 04-11 وهو الساري المفعول حاليا، وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تحديد الطبيعة لنشاط القانونية للترقية العقارية(أولا) ثم تحديد موضوعها (ثانيا).

أولا: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

في ظل القانون رقم 07-86 كانت عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تسري عليها أحكام القانون المدني¹، إلا أن عند صدور المرسوم التشريعي 93-03 ، ترتب عنه إلغاء الصفة المدني وحلت محلها الصفة التجارية² ، لذا سوف نتطرق إلى هذين النظامين المتمثلين في الطابع المدني و الطابع التجاري.

1- الطابع المدني للترقية العقار

قام المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 07-86 بإضفاء صفة الطابع المدني على كافة عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية بحيث كان إنجاز هذه العمليات ممنوع على الأشخاص الذي يملكون صفة أنهم تجار حسب نص المادة 13 من القانون 86-07 وأتى كل هذا نتيجة للسياسة التي كانت تتبعها الجزائر في ذلك الوقت والتي تقضي إلى

1- لكرون سيد أحمد، المرجع السابق ، ص16

1-أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 ، صادر في 30 سبتمبر سنة 1975 م، ص 990 ،معدل ومتمم.

2- كميليا مقراني، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون الأعمال ،جامعة البويرة، السنة الجامعية ، 2019-2020 ، ص22

البناء من أجل القضاء على أزمة السكن ، وتم تجاهل الأهداف الأخرى للترقية العقارية،¹ ، لذا فعملية إنجاز العقارات كان لها دورا كبيرا في المجال الاجتماعي وذلك نتيجة الحاجة الملحة للسكن وقد تم تنظيمها بموجب أحكام القانون المدني و هذا عملا بنص المادة 14 من القانون رقم 86 -207 التي تنص على " يمكن لجميع الأشخاص المعنويين المذكورين في المادة السابقة او بعضهم ان يعملوا لإنجاز احدى عمليات الترقية العقارية في اطار الذي تحدده الاحكام المادة 416 و ما يليها من القانون المدني و احكام هذا القانون " كما اضافت المادة 15 " يمكن أعضاء احد الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الموصوف بأنه التاجر شكلا ان ينظموا بموجب اتفاقية لإنجاز احدى عمليات الترقية العقارية "

و بما أن الترقية العقارية كانت تتمتع بالطابع المدني، فإن كل الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذا المؤسسات والمقاولات التي تسري عليه أحكام القانون المدني، يحول دون وضع أملاك هيئات الترقية العقارية في حالات التصفية أو التسوية القضائية³.

2- الطابع التجاري للترقية العقارية

أضفى المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصفة التجارية على الأعمال التي تتعلق بالترقية العقارية بموجب المادة 03 فقرة 02 منه "يدعى كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية تجاوزا باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة او حاجة المشاركين في ذلك "وهو الأصل، ولكن أبقى على الصفة المدنية كاستثناء ، وهذا عند قيام المتعامل في الترقية العقارية بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بهدف تلبية حاجاته الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك⁴.

1 - مونة مقالاتي، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في التشريع الجزائري، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 22، ديسمبر 2017، ص212

2-تنص المادة 14 من القانون 86-07 على مايلي: « يمكن جميع الأشخاص المعنويين المذكورين في المادة السابقة أو بعضهم، أن يعملوا لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية في الإطار الذي تحدده أحكام المادة 416 وما يليها من القانون المدني وأحكام هذا القانون

3-عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010 ص 15-16

4- بوسنة إيمان، ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم والسياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 56 .

ولهذا أصبح كل شخص سواء كان طبيعى أو معنوي الذي يقوم بعمليات الترقية العقارية تاجرا، بحكم النشاط التجاري الذي يقوم به، بشرط أن يتمتع بالأهلية القانونية اللازمة لممارسة هذه الأعمال التجارية

وبما أن نشاطات الترقية العقارية صارت من الأعمال التجارية فإنها تسري عليها أحكام القانون التجاري، كما أن المتعامل يتمتع بصفة التاجر بحكم ارتباطه بالترقية العقارية- التي تعتبر عملا تجاريا- فنرى أن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الموضوعية التي تجعل من العمل التجاري هو أساس تطبيق القانون التجاري بغض النظر لشخص القائم به، فتعتبر أعمال الترقية العقارية أعمال تجارية بحسب الموضوع¹ بحيث نصت المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 "فضلا عن الاحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الامر 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الاعمال التالية - كل نشاطات الاقتناء و التهيئة قصد بيعها او تأجيرها - كل النشاطات التوسعية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية او تأجيرها - كل نشاطات الإدارة و التسيير العقاري لحساب الغير

وبصدور القانون رقم 04-11 تبنى المشرع الجزائري نفس الموقف بخصوص الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري حيث اعتبره تاجرا ، وقد نصت المادة 19 من هذا القانون على ما يلي: "يسمح لكل شخص طبيعى أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"

ثانيا: موضوع الترقية العقارية

القانون رقم 04-11 قام بتوسيع من مجال نشاط الترقية العقارية، حيث أبقى على النشاطات التي كانت موجودة من قبل، وأضاف لها نشاطات أخرى، المتمثلة في

1 - الإنجاز

1عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 18 2-كميليا مقراني ، المرجع السابق، ص25

ثانيا: موضوع الترقية العقارية

القانون رقم 04-11 قام بتوسيع من مجال نشاط الترقية العقارية، حيث أبقى على النشاطات التي كانت موجودة من قبل، وأضاف لها نشاطات أخرى، المتمثلة في

1-الانجاز

عرفته المادة 03 فقرة 1¹ من القانون رقم 04-11 البناء بأنه كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

2- التجديد

وبموجب المادة 03 فقرة 5 من القانون رقم 04-11 فإن التجديد العمراني هو عبارة عن عملية مادية دون أن يطرأ أي تغيير في الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود كما يمكن هدم البنائيات القديمة، وإعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع إذا اقتضى، إذا يمكن القول أن التجديد يكون اما عن طريق هدم البناية القديمة جزئيا أو كليا أو إعادة بنائها دون المساس بالطابع الأساسي للحي¹.

3- الترميم

يقصد به كل العمليات التي تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، ووفق نص المادة 03 فقرة 4 من القانون 04-11 ، فهو ينصب على بنايات موجودة ، ولكنها مهددة بالهدم مما يعرض حياة ساكنها وغيرهم الى الخطر².

4-التهيئة

بالرجوع للمادة 07 من قانون التهيئة والتعمير ، يتضح لنا أن المرقي العقاري يقوم بكل عملية انجاز أو تهيئة وهذا بواسطة توفير المياه وقنوات الصرف وغيرها من المرافق الضرورية لكل بناء مخصص لسكن⁴

1-المادة 3 من القانون 04-11 عرفت التهيئة"كل عملية انجاز او تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية "

2-أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود ، جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ، 2015، ص27

3-أومحمد حياة، المرجع أعلاه ، ص26 .

4- قانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990م، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد52 صادر في 02 ديسمبر سنة 1990م، ص1652 ،معدل و متمم

5- الإصلاح

عرفت المادة 03 فقرة 3 من القانون 04-11 الإصلاح أنه استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية، لكن ما يشغل تفكيرنا هو التساؤل حول الفرق الموجود بين الترميم والإصلاح، لكن القانون 04-11 بين الفرق بينهما وهذا في نص المادة 3 فقرة 3 أن الإصلاح يشمل فقط أجزاء من البناية، وليس كل البناية¹.

6- إعادة التأهيل

تنص المادة 3 فقرة 6 ان إعادة التأهيل هي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات بهدف إعادتها إلى ما كانت عليه في الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال².

7- إعادة الهيكلة

تنص المادة 3 فقرة 7 تهدف هذه العملية إلى التغيير الجذري في خصائص الحي وهي تمس البنايات وشبكات التهوية وهذا عن طريق تحويل أو منع نشاطات معينة بهدف تخصيص البنايات لأغراض أخرى³.

8- التدعيم

تنص المادة 3 فقرة 8 " هو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة"

المطلب الثاني: المتدخلين في نشاط الترقية العقارية

يهدف هذا المطلب إلى الكشف عن المتدخلين في نشاط الترقية العقارية فحسب المادة 6 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية فتحول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2، 3، 4، 5 وفق الشروط المحددة لكل شخص طبيعي لو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية بحيث يتدخل في عملية البناء مجموعة من الأطراف

1 - كميليا مقراني، المرجع السابق، ص

2- انظر المادة 03 فقرة 5 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق

3- النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، العدد 04، تمناست، 2019، ص 243

4- انظر المادة 03 فقرة 8 من القانون 04-11، المؤرخ في 17 فبراير، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

الذين أطلق عليهم المشرع الجزائري بمتدخلين في الهندسة المعمارية. فهناك أطراف أصلية تتمثل في المرقي العقاري(الفرع الأول)، المهندس المعماري(الفرع الثاني) وأطراف تقنية تشمل مكتب المراقبة التقنية(الفرع الثالث)

الفرع الأول: المرقي العقاري

كان المرقي العقاري محل اهتمام البعض من الفقهاء والذي ساهم و ساعد على إعطاء تعريف للمرقي العقاري فنرى ان المشرع الجزائري عرفه بموجب قانون 04-11 لهذا سنتطرق في هذا الفرع الى التعريف الفقهي للمرقي العقاري و التعريف القانوني بموجب القانون 04-11

اولا :تعريف المرقي العقاري

1-التعريف الفقهي للمرقي العقاري

يرى العديد من الفقهاء الفرنسيين على أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد البناء وذلك بالإشراف على جميع مراحل عملية البناء وعلى ما يترتب من أعمال سواء تقنية وإدارية وقانونية حق تسليم المبنى إلى صاحب المشروع.¹

فحسب الأستاذان فيليب جيستاز و فيليب مالفينود فالمرقي العقاري " المرقي العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز بناء الوحدة بناءات كي يكسب ملكية واحدة أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية ".²

1-بن عيسى محمد ،المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، فرع القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سنة 2016-2017، ص7
2-أومحمد حياة ،المرجع السابق، ص31

أما في الفقه العربي فنجد أن الأستاذ عبد الرزاق حسين عرف المرقي العقاري هو الشخص الذي يتولى مقابل اجر متفق عليه تحقيق العملية العقارية التي يتعهد بها إليه رد العمد بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا ما التحقيق من تمويل و إدارة و إبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة¹

أما الفقه الجزائري فهناك بعض الأساتذة في القانون حاولوا تعريف المرقي العقاري ومن بينهم الأستاذة بوسنه إيمان انه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام الأمور و العناية الرئيسية من اجل انجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو مهني أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استغلالها لتلبية حاجيات خاصة"² ما يمكن ملاحظته من كل هذه التعريفات هو أن المرقي العقاري شخص مهم في مجال الترقية العقارية فهو يقوم بعملية التشييد والبناء ، وهذا لأعراض مختلفة سواء كانت سكنية أو تجارية أو مهنية أو حرفية ويكون مسؤول مسؤولية مدنية ومهنية و عشرية عن الأعمال التي يقوم بها

3-التعريف القانوني للمرقي العقاري

يتضح لنا من خلال استقراءنا لمختلف مواد القانون 86-07 ان المشرع الجزائري لم يستعمل مصطلح المرقي العقاري بل حدد فقط الأشخاص المخول لهم ممارسة عمليات الترقية العقارية وهذا في المادة 6 من نفس القانون. وعلى سبيل الحصر فالنسبة للقطاع العام فهم الجماعات المحلية (الولاية ، البلدية) ، المقاولات الهيئة العمومية التي تحول لها قانونها الأساسي ذلك أما القطاع الخاص فيشكل الخواص القائمين بالبناء الذاتي سواء فردي أو مشطب في تعاونيات عقارية أي القائمين بالبناء من اجل تلبية الحاجيات العائلية.³

1- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص31

2- بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص7-8

3-نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراة علوم، قانون عقاري ،جامعة محمد بوقرة ،كلية الحقوق بودواو،بومرداس،2017-2018، ص25

أما بخصوص المرسوم التشريعي 93-03 الذي ألقى قانون 07-86 فهو لم يضع تعريف المرقى العقاري فقام بإعطائه اسم المتعامل وعرفه من خلال نشاط الترقية العقارية التي نصت عليها المادة 03 منه على أنه " لدى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 متفاعلا في الترقية العقارية
توصل المشرع الجزائري في قانون 04-11 الى وضع تعريف المرقى العقاري عرفه في المادة 3 منه انه " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر عمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد و إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئه و تأهيل الشبكة قصد بينها أو تأجيرها"¹

إذن المشرع الجزائري أعطى تعريف المرقى العقاري في القانون 04-11 وهذا لاهتمامه أكثر بنشاط الترقية العقارية ومن اجل عليها بشكل واضح فهو الذي أعطى تعريف دقيق عكس القانون 07 86 والمرسوم الشرعي الذين أعطوا تعريف غامض مما أدى الى فتح المجال لأشخاص ليس لهم المؤهلات الفنية و المادية اللازمة لممارسة هذا النشاط كما أن القانون 04-11 حدد من هم الأشخاص الذين لا يستطيعون أن يكونوا مرقيين عقاريين في حالة ارتكابهم مخالفة منصوصة عليها في المادة 20

الفرع الثاني: المهندس المعماري

هو مصطلح إغريقي فحسب قاموس روبرت انه ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار لان يضع تصفيات والخرائط و الرسومات والنماذج ويقدر الأبعاد والقياسات المختلفة للمنشآت و الأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها

أولا: تعريف المهندس المعماري

أ-التعريف الفقهي للمهندس المعماري

يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أن المهندس المعماري هو الذي يعهد إليه وضع تصاميم والرسومات والنماذج من اجل إقامة منشآت وقد يعهد إليه بإدارة الفعل و الإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه.

1-نوي عقيلة ، المرجع السابق،ص27-28

أما الدكتور محمد ألبيب شنب عرفه على أنه: "شخص مكلف من قبل رب العمل بإعداد رسومات وتصاميم لازمة لإقامة مباني و منشآت و الإشراف على تنفيذها بواسطة مقال بناء" 1

كما عرف على أنه "كل شخص وضع التصميم الهندسي و التقني ونموذج المنشآت بصرف النظم عن المؤهلات العلمية والحاصل عليها أو التخصص الدقيق الذي يلحق به". 2

ب- تعريف التشريعي للمهندس المعماري

لقد عرف تقنين حياديين المهندس المعماري على أنه: الفنان الذي يصمم أو يرسم الأبنية، و يعيب لها السبب و الحجام و التقسيمات المختلفة و الزخرفات المناسبة مشرف على تنفيذها عن مسؤولية و أخيرا يسوي مصروفاتها 3

وبالعودة إلى المشرع الجزائري نجد عرف المهندس المعماري في المادة 09 من المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل و المتمم بأنه: "يقصد ب(صاحب العمل) في الهندسة المعمارية ، كل مهندس معماري معتمد ، يتولى تصور انجاز البناء و متابعته" 4

وما يمكن لنا قوله أن المهندس المعماري شخص ذو أهمية في الترقية العقارية بحيث يتميز بقدرات و مهارات و ذكاء في التصميم و الابتكار و الاختراع و الرقابة و إعداد الرسومات فهو مشرف على هذه الأعمال و في حالة خرقه لإحدى هذه الخبرة ستقع عليه مسؤولية

1-سعيداني عبد القادر، المسؤولية الجزائرية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون جنائي

و علوم جنائية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، كلية الحقوق و العلوم السياسية، البويرة، 2019-2020، ص 19

2- حسام الدين بورنان، مسؤولية المقال و المهندس المعماري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص

قانون أعمال، جامعة العربي بن مهدي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، أم البواقي، 2013-2014، ص 8

3- سعيداني عبد القادر، المرجع السابق، ص 20

4- المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادرة في 18-

05-1994، جريدة رسمية عدد 32، لسنة 1994، المعدل و المتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 14-08-2004

الفرع الثالث : المقاول

أولاً: تعريف المقاول في القانون المدني الجزائري

يعرف المقاول وفقاً للقانون الجزائري أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفياً أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"¹ ويعرف المقاول في القانون المصري بأنه " كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر، دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"²

الفرع الرابع: مكتب المراقبة التقنية

تكمن أهمية المراقبة التقنية للبناء في المحاولة على الحفاظ على العمران من الجانب الفني للبنىات وهذا يعود إلى الإشكالات التي تلتقي هنا من الجانب التطبيقي.

أولاً: تعريف المراقب التقني

نستنتج التعريف بالمراقب التقني بموجب المرسوم رقم 85 /71 المتضمن أحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، والمرسوم 205/85 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء المعدل له ، بحيث تم تغيير الهيئة من حيث هيكلها وهدفها و تنظيمها و أصبحت تسمى بالهيئة الوطنية لرعاية البناء التقنية في وسط البلاد، وهذا بموجب المادة 4 من المرسوم 205/86 فانه: " تكون الخدمات التي تقدمها الهيئة للإدارات الدولية الجماعات المحلية والهيئات العمومية و الأشخاص الخواص بمقابل مالي حسب شروط يحددها الوزير الوطني." والمراقب التقني قد يكون شخص طبيعي أو معنوي بينهم في انجاز أو تحديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.³

1- حسام الدين بورنان، مسؤولية المقاول و المهندس المعماري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون أعمال ، جامعة العربي بن مهيدي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، أم البواقي ، 2013-2014 ، ص 7

2- عبد الرزق حسيين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها، الطبعة الأولى، 1221 ، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، ص 08

3- حسام الدين بورنان، المرجع السابق ، ص 08

المبحث الثاني :

الالتزامات القانونية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية

يترتب عن نشاطات الترقية العقارية عقود ملزمة للجانبين ومن أهمها عقد البيع على التصاميم الذي يعتبر من أهم تقنيات الترقية العقارية، الذي يولد التزامات في ذمة المتدخلين في النشاط الترقوي، فلا بد لنا أن نفرق بين الالتزامات الناجمة عن العقد الاخلال بها يؤدي الى مسؤولية عقدية، أما التكريس القانوني للالتزامات فان الاخلال بها يجعلنا أمام المسؤولية القانونية التي تكون اما مدنية أو جزائية و المشرع فضل أن تكون المسؤولية القانونية الناجمة عن الاخلال بالتزامات المتدخلين في نشاط الترقية العقارية جنائية و هذا بالنظر الى حجم الاضرار المادية و البشرية الناجمة عن الاخلال ولهذا فهذه الالتزامات من صنع القانون و ليس المتعاقدين لأن هدفها هو ضبط النشاط الترقوي الذي أدرجه المشرع ضمن النشاطات الحرة و التنافسية ، كما أن تدخل المشرع في تحديد التزامات المتدخلين يستهدف حماية المكتسبين من هؤلاء و تميزت خصوصا هذه الالتزامات بين ما هو ملقى على ذمة الأطراف الأصلية (المطلب الأول: المرقى العقاري و المهندس المعماري و المقاول) و التزامات في ذمة الأطراف التقنية (المطلب الثاني: مكتب الدراسات ومكتب المراقبة التقنية)

المطلب الأول: التزامات الأطراف الأصلية لعقود الترقية العقارية

نكتفي في هذا المطلب بتناول الالتزامات القانونية الواقعة على الأطراف الأصلية لعقود الترقية العقارية و هم المرقى العقاري (الفرع الأول) و المهندس المعماري (الفرع الثاني) و المقاول (الفرع الثالث)

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري

يمكن تقسيمها إلى نوعين التزامات المرقى العقاري اتجاه إدارة الضابطة للنشاط الترقية العقارية و التزامات المرقى العقاري اتجاه المكتب

أولا: التزامات المرقى العقاري اتجاه إدارة الضابطة للنشاط الترقية العقارية

تتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

1: الحصول على ترخيص إداري

لا يمكن للمرقى المبادرة بمشروع عقاري و بداية انجازه إلا بعد الحصول على ترخيص

إداري حيث تنص المادة 34 من القانون 22\34" يرخص للمرقبين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية...". وحسب المادة 06 من نفس القانون فإن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم عقاري تخضع إلى ترخيص إداري مسبق، حيث يمنع القانون الشروع في هذه الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق من السلطات المعنية

2- الالتزام بالحصول على اعتماد

إن الاعتماد يعتبر بمثابة ترخيص لممارسة نشاط الترقية العقارية فهو يستوجب القيام بإجراءات تشكيلية و إدارية المحددة بموجب القانون، فيمنح من طرف وزارة السكن و العمران بعد موافقة لجنة الاعتماد شروط معينة¹.

أ: شروط الحصول على الاعتماد

بالرجوع للمادة 21 من القانون رقم 11 – 04 اشترطت على المرقبي العقاري الذي يلتزم الاعتماد أن يتمتع بحقوقه المدنية كاملة، وذلك بغض النظر عن المخالفات الواردة في نص المادة 20 من القانون ذاته، وأحالت كيفية منح الاعتماد على التنظيم في فقرتها الثانية

ب: تسليم الاعتماد

يتم تسليم الاعتماد من طرف الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية، حيث تتكون هذه اللجنة حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12 – 84² من ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة
- المدير العام لصندوق الضمان الاجتماعي والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله

ويؤدي كل سحب للاعتماد من المرقبي العقاري حسب المادة 57 من القانون رقم 11 – 04 إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام انجاز

1-نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 56-57

2-مرسوم التنفيذي رقم 12 – 84، المؤرخ في 12-02-2012، يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقبي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقبين العقاريين، ج ر عدد 11، مؤرخ في 26-02-2012

البنائيات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدل عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة، حيث يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء بدل من إنجاز البنائيات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدل عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة، حيث يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء بدل من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد، وقد أحالت الفقرة الثالثة من المادة إلى التنظيم إذا اقتضت الضرورة تطبيقها ويترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان بحسب الفقرة الثانية من المادة 1

3: الالتزام بالاككتاب لدى الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

ألزم المشرع من خلال المادة 55 من قانون 04-11 المرقين العقاريين بالانخراط لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، وهذا الشرط لم يلتزم به المرقي العقاري في ظل المرسوم المرسوم بإلزام التشريعي رقم 93-03 إذ اكتفى المشرع من خلال نص المادة 11 من هذا المرقي العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان دون أن يلزمه بالانخراط²

ويهدف هذا الضمان إلى تحقيق هدف مزدوج، استرداد الثمن، واستكمال المشروع إلى آخر مرحلة و أهمية هذا الضمان تختلف عما إذا كان المرقي العقاري شخص طبيعي أو شخص معنوي. فإذا كان المرقي العقاري شخصاً طبيعياً فإن هذا الصندوق سيضمن وفاته عند عدم إتمام الانجاز إزاء الورثة، وكذا في حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو في حالة اكتشاف احتياله أو نصبه من طرف السلطة القضائية. أما إذا كان المرقي العقاري شخصاً معنوياً، فإن الصندوق سيضمن إفلاسه أو تصفية شركته مهما كان السبب، وأيضاً في حالة اكتشاف احتيال المرقي العقاري من قبل السلطة القضائية وهذا الضمان ينشأ وقت إبرام عقد البيع، بحيث يجب على الموثق أن يتأكد قبل تحرير عقد البيع بناء على التصاميم بأن المرقي العقاري قد قام باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

حسب المادة 57/1 من قانون رقم 04-11 و التي تنص على: "يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق

1- نوي عقيلة ، المرجع السابق ،ص59

2-تنص المادة 1/11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم، أن يغطي التزامه بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به"

الضمان قانونا محل المفتتين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام انجاز البناءات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي و بدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة". الذي يترتب عليه شطبه من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آليا¹

ثانيا: التزامات المرقي العقاري اتجاه المكتب
تتمثل التزامات المرقي العقاري اتجاه المكتب في:

1- الالتزام بعدم مطالبة بدفع التسبيقات أو ايداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا

لا يمكن للمرقي العقاري في هذه الصورة قبول أو المطالبة بالحصول على تسبيق مالي أو إيداع مالي أو اكتتاب أو سندات تجارية قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، و هذا عملا بما نصت عليه المادة 42 من القانون 11 - 04 السالف الذكر والتي تنص على "لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ إستحقاق الدين

2- الالتزام بالإدلاء بالمعلومات الصحيحة والاعلام

باعتبار المرقي العقاري شخص تترتب عليه التزامات عدة فمن أولى الالتزامات الواقعة عليه وجوب منح وتقديم كل المعلومات اللازمة و الصحيحة من وثائق و أوراق ومستندات وبيانات أدلها يتم تنفيذ مشروع البناء فالمرقي العقاري ملزم أيضا بإعلام المقتني بالأسعار والتعريفات وشروط البيع سواء في المحلات التي يتم الاستقبال و إعلام زبائنه أو عن طريق استعمال وسائل التكنولوجيا الإعلام والاتصال فليس من الحق أن يقوم باستغلال المقتني لحسن نيته أو لثقتة²

بحيث تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 58 المتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد التزامات المرقي العقاري على: "يسهر المرقي العقاري على استعمال وسائل تكنولوجيا الإعلام والاتصال في علاقاته مع شركائه"³ يتوجب على المرقي العقاري أن يدلي للمكتب بجميع المعلومات التي يراها ضرورية وتتوقف عليها إرادته في إبرام عقد البيع على التصاميم على طول مراحل إبرام العقد بدءا بمرحلة الإعلان إلى غاية حيازة العقار

1-أو محمد حياة، المرجع السابق، ص160

2- أو محمد حياة، المرجع نفسه، ص

3- المرسوم التنفيذي رقم 12 / 58 المؤرخ في 20 -02-2012 المتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد التزامات و المسؤولية المهنية المرقي العقاري، جر عدد 11 الصادرة في 26-02-2016

كما أنّ الإعلام يلعب دورا بارزا في جذب المشترين إلى التعاقد، إلا أنّ هذا الإعلام الذي يقوم به المرقى العقاري باعتباره محترفا في مجال الترقية العقارية، وإن كان ضروريا فإنه يشكل خطورة بالنسبة للمشتري، لأنّ المعلن هنا نتيجة لانفراده بالعلم بمنتوجه فإنه يقوم بطرحه بشكل مغر وجذاب دون ذكر عيوبه التي لو علمها المشتري لما أقدم على التعاقد، (ولهذا لا بد أن يكون الإعلام هنا موضوعيا وحقيقيا).¹

3: تحديد نظام الملكية المشتركة

بموجب نص المادة 61 من القانون رقم 04-11 الموافق لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 و نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99-14 فإنّ المشرع يلزم المرقى العقاري المعتمد بإعداد نظام الملكية المشتركة لبنائهم الجماعية وذلك لغرض تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي تقع على المتقنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملأهم العقارية، بما يوافق نص المادة 748 من القانون المدني والتي تشترط تحديد نظام الملكية المشتركة لتوضيح مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها²

4: الالتزام بتسليم في الأجل المحددة:

يلتزم المرقى العقاري بإنهاء أشغال البناء وحسن الإنجاز في إطار الأجل المحددة في عقد البيع ، وتعتبر مدة الإنجاز عنصرا ملزما يجب تحديده في العقد وهو مرتبط مباشرة بتاريخ تسليم العقار للمشتري وحيازته بعد تسليم شهادة المطابقة ، وهذا الإجراء معمول به في أغلب التشريعات بما فيها القانون الجزائري على أساس دور شهادة المطابقة في إثبات حسن الإنجاز واتمائه ، وقد ألزم المشرع المرقى العقاري باحترام الأجل المحددة في العقد تحت طائلة توقيع عقوبة التأخير طبقا للقانون ، وتجدر الإشارة هنا إلى أنّ المادة 43 من القانون 04-11

1- بولحية سمية، "ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة صوت القانون، عدد 08 ، 2017، ص165
2- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص عقاري و زراعي ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، 2015-2016 ، ص 90

نصت على عقوبة تأخير التسليم الفعلي للعقار وهذا يدل على عدم الاكتفاء بانتهاء الأشغال بل لابد من حيازة العقار المنجز من طرف المشتري والا العقاري المرقي يتعرض إلى عقوبة التأخير التي من المفروض أن يكون مبلغها محددًا عن طريق التنظيم طبقاً لنص هذه المادة¹

الفرع الثاني: التزامات المهندس المعماري

المهندس المعماري باعتباره من بين أهم المتدخلين في مجال البناء. بحيث يكون تدخله في مختلف المراحل التي يمر بها عمل البناء فيجب عليه القيام بجملة من الالتزامات لكن المشرع لم يقدّم بتنظيمها كما أنه لم يحددها تحديداً كافياً بل اكتفى بذكر البعض منها بحيث أنه نص عليها في عدة نصوص متفرقة منها قانون 61-176 المعدل و المتمم ، المرسوم التنفيذي 91_176 ، والرسوم التشريعي 94-07

أولاً : الالتزام بالتأمين عن الضمان العشري

يلتزم المهندس المعماري بضمان سلامة البناء من المخاطر التي قد يتعرض لها خلال فترة الضمان وهو التزام مستقل عن الالتزام بإقامة أو تشييد البناء² ، فالضمان العشري أو المسؤولية العشرية هي عبارة عن أحكام خاصة وضعها المشرع لضمان كل من المهندس المعماري والمقاول مما يحدث خلال 10 سنوات من تاريخ تسليم العمل نهائياً سواء من هدم كلي أو جزئي لما بنوه

و هذا ما نصت عليه المادة 554 من القانون المادي على أنه : " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التدهم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليها تهديد متانة البناء وسلامته

وتبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسليم العمل نهائياً....."³

1- أو محمد حيازة ص 105-106

2- صبايحي ربيعة ، خصوصية المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول بعد تسليم المباني في القانون الجزائري. جامعة مولود معمري كلية الحقوق و العلم السياسية . الجزائر ص338

3- المادة 554 من الأمر رقم 75-58 ، السالف الذكر

أولاً: شروط تحقق الضمان العشري

لا يمكن العمل بأحكام الضمان العشري الا بتوفر شروط معينة و المتمثلة في :

1- أن يكون تهدم سواء كان كلي أو جزئي للبناء أو المنشآت الثابتة

وهذا ما نصت عليه المادة 46 من القانون 04_11 وفي نص الأخيرة المادة 554 والقانون المدني وكذلك على أنه: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الأخيرين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل النيابة أو جزء منها جراء عيوب في البناء العالي جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"²

بحيث يكون التهدم بسبب اما عيب في الأرض حسب المادة 554 من القانون المدني الجزائري والعيب يقصد به أن تكون الأرض هشة أو فيها مستنقعات أو عدم اتخاذ التدابير اللازمة لضمان صلابة البناء التي تفرضها القواعد الفنية والتقنية لأصول البناء كما قد يكون التهدم بسبب عيب في التصميم وقد يكون بسبب عيب في المواد المستعملة لكونها غير صالحة أو ذات نوعية رديئة وقد يكون التهدم بسبب عيب في عملية التنفيذ نفسها وهذا لعدم مراعاة مواصفات البناء المتفق عليها والمفروضة قانوناً

2:العيوب المهددة لسلامة و متانة البناء

فبالرجوع الى نص المادة 554 الفقرة 2 منه من القانون المدني حيث أنها نصت على أن الضمان العشري يشمل العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ولقد أوجب المشرع أن تتوفر فيها شروط معينة منها بلوغ العيب حد من الخطورة ، أن يكون خفياً وقت التسليم

3- أن يحدث هذا التهدم أو العيب خلال مدة الضمان

حسب ما نص عليه القانون المدني والقانون 07_95 المتعلق بالتأمينات فمدة الضمان العشري حددت بعشرة سنوات يبدأ سريانها من تاريخ التسليم للعمل نهائياً وتعتبر هذه المدة فترة تجربة أو اختبار لمدة سلامة ومتانة البناء وليست مدة تقادم فلا تتعرض للانقطاع أو التوقف فإذا انقضت 10 سنوات دون تهدم كلي أو جزئي ودون ظهور أي عيب يمس

1-المادة 554 من الأمر رقم 75-58 ، السالف الذكر

2-المادة 46،من قانون 04-11،السالف الذكر

بالسلامة أو المتانة فسيحس المهندس قد نفذ التزامه¹

ثانيا : الالتزام بوضع التصاميم و النصح و الاعلام و مساعدة رب العمل

فمن بين الالتزامات التي تقع على المهندس المعماري التزام وضع التصاميم بحيث أن المشرع أشار إليها بموجب المادة 555 من القانون المدني الجزائري ويعتبر وضع التصاميم هو و التناسب مهمة المهندس المعماري يسرع فيها هذا الأخير بعد التأكد من صلاحية الأرض للبناء و اللجوء اليه اجباري فأوجب المشرع في المشاريع الخاضعة لرخصة البناء وذلك وفقا لما تقتضيه المادة 55 من القانون 04_05 المتعلق بالتهيئة بحيث أنها اشترطت ضرورة وضع مشاريع البناء من طرف المهندس المعماري المعتمد كما يجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناء وتكوينه و يتمثل مضمون التزام وضع التصاميم في اعداد التصاميم ووضع الرسومات الهندسية واعداد المقاييسات

وبالرجوع الى قواعد الفن المعماري و أصوله والقوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال البناء نجد أنها وضعت قيود عدة بحيث أن على المهندس المعماري الأخذ بعين الاعتبار حالة المكان المراد القيام البناء عليها سواء فيما يتعلق بالأرض أو المناخ وحجم البناء ومساحته وهذا من أجل ضمان للبناء المتانة والصلابة لمواجهة كل التجهيزات الجوية الأرضية ما عدا التي تتحدر في دائرة الكوارث الغير ممكن توقعها.²

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 91_175 المتعلق بالتهيئة والتعمير والبناء فالمادة 34 والمادة 35 منه بحيث نصت الأولى على شروط وضع مساحات الغرف وعلو الجدران أما الثانية على شروط التهوية والانارة للغرف.³

1-قاسي نجاة ، النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري ، التأمين الإلزامي من المسؤولية المهمة والضمان العشري ، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، باحثة في صف دكتوراه العلوم في القانون الخاص الجزائر ص155_156_157

2-بطوش كهينة ، التزامات المهندس المعماري في مجال البناء ، جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق ص688

3-المرسوم التنفيذي 91_175، المؤرخ في 28-05-1991 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير والبناء، المادة 34_35

كما يقع على المهندس المعماري التزام النصح والاعلام بحيث واجب عليه في ارشاد المرقى على كل الطرق و الإمكانيات للمحافظة على مراحل عملية البناء بداية من مرحلة دراسة المشروع الى غاية تسليمه

ويقصد بالإعلام اخبار رب العمل بالمعلومات اللازمة ونصحه وأيضاً ارشاده الى الطرق السهلة من أجل تحقيق مشروعه و هذا من أجل مساعدة رب العمل على اتخاذ القرارات الصائبة في حالة جهله لهذه الأمور.

ويتجدد نهاية التزام المهندس بالإعلام في أنه يقع على عاتقه قبل البدء في عملية البناء بتقديم نصح ورأي لرب العمل عند دراسة المعلومات المقدمة له من طرف هذا الأخير فيقوم ببيان الإيجابيات و السلبيات التي يراها ويقترح كافة النماذج والتصاميم مبينا كيفية تنفيذها فبفضل تخصصه الفني وخبرته العلمية يقوم بالتبصير سواء تعلق الامر بالمخاطر التي تكون في الأعمال وكذا جودة ونوعية المواد المستخدمة ليقوم من بعد ذلك بتحذيره من المخاطر التي يراها تهدد البناء في متانته وسلامته.¹

أما فيما يتعلق بمرحلة التنفيذ فيقوم بالإعلام بكل النقائص والعوائق التقنية والاقتصادية التي تواجه المشروع وكذلك في مرحلة التسليم وما بعدها فيجب العلام على ما يكشفه من عيوب ونقائص وأثر ذلك على البناء ويبيدي رأيه في كيفية معالجتها.²

هذا الالتزام ملزم لتجنب أضرار غير متوقعة سواء كان عيب في البناء أو في المواد المستعملة فالمهندس عليه تدوين كل هذه الأشياء المذكورة من أجل انجاز مشروع بناء في أحسن الظروف أيضاً لتحقيق سلامة ومتانة البناء

كما يقوم رب العمل بالبحث عن مقاول قادر على تجسيد ما قام المهندس المعماري من تصاميم على أرض الواقع اذ على هذا الأخير مساعدة رب العمل في إيجاد واختيار مقاول كفاء قادر على تنفيذ المشروع وتنفيذ التصميم على أحسن وجه وفي أقرب الآجال وبأقل النفقات

1- اومحمد حياة ، المرجع السابق، ص49

2- بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 694 _ 695

كما أنه ينصح باستبعاد أي مقاول مشكوك في سمعته وقدراته وبالرجوع الى نص المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل والمتمم نجد أنها قد قامت بتوضيح لنا مهمة المساعدة في اختيار المقاول بحيث بأنها بإمكانها أن تتجسد على تحضير ملف الاستشارة أو طلب مناقصة وهذا أن تعلق الأمر بصفات البناء الهامة وكذلك في اعانته على تحليل العروض التي يقدمها المقاولون في المفاوضات وعلى صياغة والضبط النهائي للصفقة التي ستبرم مع المقاول من خلال تحديد التزامات وتفوق كل طرف.¹

ثالثا: الالتزام باحترام قواعد التعمير وقواعد البناء

1: قواعد التعمير

فعلى المهندس المعماري مراعاة واحترام قواعد المعمار وذلك بتنبيه رب العمل بحلها وضرورة مراعاتها وهي مستمدة من أحكام القانون رقم 90_20 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بحيث أنه في حالة التزام المهندس المعماري بهذه القواعد والأحكام يكون قد أوزن بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة وحق المجتمع في أن يقوم بالرقابة على هذه الأعمال.

2 : قواعد المبنى

تتمثل هذه القواعد في القوانين والنواتج التي تحكم المبنى المراد تشييده والاتفاقات المرتبطة به، فلا بد على المهندس المعماري عند القيام بالتصاميم احترام مساحة الغرف وعلو الجدران وانارة وتهوية الغرف وأيضا يجب ان لا تمس البناية بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي وهذا حسب ما نص عليه في المواد 34 35 و27 من المرسوم التنفيذي رقم 91_175 الذي يضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

3: قواعد البناء

فالمهندس المعماري مفروض عليه احترام القوانين والمنظمة لملكيات التمثيل العمراني²

1- صنور فاطمة الزهراء – المسؤولية المعمارية- دراسة مقارنة- أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون

الخاص- جامعة جلاي لياس سيدي بلعباس- كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2014-2015، ص59

2- عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى،

سنة 1987، ص 206

الفرع الثالث: التزامات المقاول

أولاً: الالتزام بإنجاز العمل وفق الشروط المتفق عليها

يلتزم المقاول أن ينجز المشروع العقاري وفقاً للشروط و المواصفات المذكورة في عقد المقاول مع المرقى العقاري الخاص، وخاصة تلك الواردة في دفتر الشروط في مقاولات البناء، فإذا لم تكن هنالك شروط متفق عليها وجب إتباع العرف، حيث أن لعملية البناء قوانين معروفة يجب مراعاتها دون حاجة لذكرها في العقد

فإذا خالف المقاول الشروط والمواصفات المتفق عليها، أو تلك الشروط التي تملئها عملية البناء، وأثبت المرقى العقاري ذلك كان المقاول قد اخل بالتزاماته ووجب عليه الجزاء¹

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم في الآجال المحددة

إن المقاول ملزم أيضاً بأن ينجز المشروع العقاري في الآجال المتفق عليها في عقد المقاول، والعمل على تسليمه إلى المرقى العقاري خلال هذه المدة، فإن لم تكن وجب أن ينجزها في الآجال المعقولة

الفرع الثالث التامين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد ألزم المقاول على القيام باكتتاب تأمين أثناء سريان أشغال البناء، وهذا لتغطية الحوادث التي قد تطرأ عند مباشرة إنجاز المشروع وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 04-11 التي نصت على أنه ".....ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة....."³

1- شعوة مهدي، تطور الدركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة و التعمير، 2014، ص 258

2- شعوة مهدي، المرجع أعلاه، ص 259

المطلب الثاني: الالتزامات الواقعة في ذمة الطرف المتدخل تقنيا

(مكتب المراقبة التقنية)

لقد نظم المشرع الجزائري الرقابة التقنية في مجال البناء بموجب الأمر رقم 85/71 المؤرخ 29 /12/ 1971 من خلال أحداث هيئة المراقبة التقنية وتحديد قانونها الأساسي وبعد ذلك صدر المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19 /08/ 1985 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء. بحيث هذه الهيئة من الناحية العملية تقوم بمسايرة انجاز المشروع سواء في تدخلها لدراسة مدى صلاحية التربة التي سيقام عليها مشروع البناء وتوفر المعايير التقنية لإنشاء هذا البناء عليها و أيضا مراقبة مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم، الهندسة، ومدى مراعاة المواصفات و المقاييس التقنية في إنجازها¹

الفرع الاول: التزام مكتب المراقبة التقنية بالتأمين العشري

لقد نص المشرع الجزائري في الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات في نص المادة 175 على انه: "على كل مهندس معماري و مقاول و مراقب تقني و أي متدخل شخص طبيعي كان أو معنويا أن يكتب تأمين لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية، التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء، وتجديد البناءات وترميمها."

كما نصت المادة 178 من نفس الأمر المذكور على انه: "يجب على كل المهندسين المعماريين و المقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على انه يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع."

فموجب هذين النصين يظهر لنا أن المراقب التقني كباقي المتدخلين في عملية البناء، بحيث انه يكون ملزم على التأمين من اجل تغطية مسؤوليته المدنية المهنية و أيضا، الشق المغلق بالمسؤولية العشرية مثل المهندس المعماري والمقاول وهذا لاعتباره من المتدخلين الأصليين في البناء²

1- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، 2003 ، ص151

2- مسيوم فضيلة، آكلي نعيمة- النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، دار هومة، دون سنة، ص 129، 130

الفرع الثاني: التزام مكتب المراقبة التقنية بدراسة صك مشروع البناء

يجب أن يتلقى مكتب المراقبة التقنية ملفات مشاريع البناء وتكون محتوية على كل البيانات و الرخص القانونية من اجل دراستها و التأكد من مدى مطابقتها للمواصفات والمقاييس التقنية و القانونية حيث أنها توافق على متابعة المشروع و الإشراف عليه بعد تأكدها من توفر الشروط القانونية و مطابقتها حسب ما هو مطلوب في مشروع البناء، أما في ما إذا كان العكس أي عدم وجود مطابقة أو وجود نقائص و غموض أو همن في المعطيات تقوم بتأشير على الملف بكلمة مع "التحفظ " لكن مع وجوب تصحيح الأخطاء الموجودة سواء في التصاميم الهندسية أو في الأرض.

أما في حالة عدم وجود المطابقة للمتطلبات القانونية المعمارية أو عدم الاستفتاء للمفاوضات للمواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء والتعمير أو في حالة عدم وجود الرخص القانونية التي تنص عليها القانون 20-29 المؤرخ في 01/12/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على وجوب الحصول عليها لمباشرة أي عمل من أعمال البناء سواء بالبناء أو التعديل أو الترميم فهنا يمكن أن ترفض متابعة المشروع كلياً. وفي حالة قبول الهيئة لعملية الإشراف و المتابعة، يتم إبرام العقابة تكون فيها شروط و بنود التي يتم العمل في إطارها وكذلك حجم المشروع المتابع.¹

الفرع الثالث: التزام مكتب المراقبة التقنية بمتابعة المشروع

يكون مكتب المراقبة التقنية ملزم بمتابعة عملية انجاز و الرقابة المستمرة للمشروع والانتقال للمعاينة ومراقبة ما إذا كانت الأعمال المنجزة مطابقة للتصاميم والرسومات الهندسية.²

إذ أنها تتدخل بمراقبة المشروع للتأكد من ثبات بنائه و صلاحية كل ما يمكن أن يؤثر في البناء و أيضاً للوقاية من النقائص التقنية التي قد تحدث أثناء الانجاز وكل هذا من اجل السهر على احترام المخططات المعتمدة و كفاءات تنفيذها: كما أنها تقوم بمراقبة الأرض ومن أمثلة ذلك، رفضها لمقاولة الأشغال العمومية المكلفة بالإنجاز بشرشال لمواصلة الأشغال وهذا بعدم احترام معايير الخرسانة بحيث اشترطت عليها إزالة بلاطة الخرسانة و الأعمدة و إعادتها وفقاً ما تتطلبه المقاييس لصفات سلامة البناية.³

1- عبد الرزاق حسين ياسين ، المرجع السابق ص 105-106

2- محمد حسنين ، نفس المرجع، ص 156

3- مسيوم فضيلة، آكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 126،

الفصل الثاني

الجزاء الجنائي للإخلال بالالتزامات القانونية
للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية

طبقا للمادة الأولى من قانون العقوبات : "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص"¹. فالجريمة لا تقوم إلا إذا وجد نص قانوني لديها ويحدد أركانها كما انه يقرر لها عقوبتها الخاصة بها فبعد أن رأينا في الفصل الأول الالتزامات المتعلقة بكل من المتدخلين بما فيه المرقي العقاري، المهندس المعماري، مكاتب الدراسات ومكتبه المراقبة التقنية ففي هذا الفصل سنتطرق إلى الآثار المترتبة على هؤلاء في حالة إخلالهم بالتزاماتهم القانونية فنظرا لكون عملية البناء عملية تمر من مراحل عدة فقد يقوم احد أو كامل المتدخلين بارتكاب الخطأ فيما يخص بالالتزامات الموجهة له، ففي هذه الحالة سنتشكل جرائم وتقوم المسؤولية الجزائية، لذا وضع المشرع الجزائي و نظرا لعمليات البناء و التشييد للبنى التي يقوم بها المتدخلين يساهم في التنمية المدنية و المجتمع و الافراد كذلك ،فانه يتعين على هؤلاء الالتزام بما أقره المشرع من احكام لنشاط الترقية العقارية و كل تجاوز يعد اخلايا يوجب المتابعة و المساءلة عنه شخصا ،لهذا وضع المشرع عقوبات مختلفة لكل من المتدخلين ولكل إخلال بالالتزام معين و هذا لردع المرقيين أو المحتالين والمتدخلين على مهنة الترقية العقارية الذين يمارسون عملهم دون صدق و أمانة و إتقان، لذا سنتطرق في المبحث الأول إلى الغرامات المالية الواقعة على المتدخلين عند إخلالهم بالتزاماتهم و في المبحث الثاني إلى العقوبات الغير المالية .

المبحث الأول : العقوبات المالية الواقعة على المتدخلين في نشاط الترقية العقارية

لقد استخدم المشرع الجزائي الغرامات المالية كعقوبة أصلية في مواد الجرح وذلك بنص المادة 05 من الفصل الأول تحت عنوان العقوبات الأصلية من الكتاب الأول العقوبات و تدابير الأمن.²

1-أمر 66-156 ، مؤرخ في 8 يونيو 1966 ، يتضمن قانون العقوبات

2- سعيداني عبد القادر، المرجع السابق، ص 46

المطلب الأول: العقوبات المالية الواقعة على الأطراف الاصلية لعقود الترقية العقارية

لقد نص المشرع في القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة للنشاطات الترقية العقارية في الفرع الثالث من الفصل السادس عن العقوبات الجزائية التي تقع على المرقى العقاري

الفرع الأول: العقوبات المالية الواقعة على المرقى العقاري

أولاً: جريمة عدم الحصول على ترخيص إداري

تعد الرخص المطلوبة في القوانين المتعلقة بالبناء والعمران ذو أهمية باعتبارها وسيلة مسبقة للبناء وهذه من اجل المحافظة على حياه الأفراد وسلامتهم فالقانون اشترط الحصول عليها قبل البدء في عملية البناء وفي حالة انجاز مباني من دونها ستعد مخالفة معاقب عليها ولهذا يجب احترامه في كل إرادة تجسيد مشاريع عقارية على ارض الواقع¹

لقد ورد المشرع الجزائري في القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاطات الترقية العقارية والمراسيم التنفيذية التي صدرت فيما بعد²، العديد من المواد التي تلزم المرقى العقاري ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق إضافة إلى عمليات أخرى التي تتمثل في الترميم و إعادة التأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم وهذا حسب نص المادة 06³، وهذا من اجل احترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا المحافظة على النظام العام العمراني

فبعد ظهور قانون الترقية العقارية الجديد الذي أتى ليس فقط لتنظيم مهنة المرقين العقاريين بل أيضا لضبط الم جال العمراني بصفة عامة والذي يجب التقيد به سواء للمرقى ي بين الخواص أو عموميين⁴. حيث نصت المادة 69 من القانون 04-11 على انه:" كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تحديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 06 من هذه القانون، يعرض الفاعل لغرامة من (مائتي ألف دينار) 200.000 دج (الى مليوني دينار) 2000.000 دج

1- نوي عقيلة، المرجع السابق، ص375

2 - مرسوم التنفيذي رقم 12-85، المرجع السابق

3- مادة 06 من القانون 04-11 "تخضع عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري، مسبق...."

4 -بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ص 90

ثانيا: جريمة المطالبة أو قبول تنسيق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد

نصت المادة 42 من القانون 04-11 على انه: " لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا يقبل أي تنسيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين." ويشترط في التوقيع المنصوص عليه

في الفقرة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه من نفس القانون والتي بدورها تنص على انه: " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتقدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان".¹

فالمشرع كرس قاعدة رسمية في عقود الترقية العقارية بما فيها صفات المتقنين لما يدفعون من مبالغ مالية فيجب على المرقي العقاري و المقتني اللجوء الى مكتب توثيق خاص من أجل كتابة عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق بناء على النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم و يتم تحريرها من طرف الموثق في حدود اختصاصه وسلطته أي بالولاية القانونية في تحرير هذه المحررات ويكون معين قانون و أهلا مع مراعاته للأوضاع الشكلية التي يفرضها القانون للتحرير.²

تقوم هذه الجريمة في حالة توفر شروطها المتمثلة في المطالبة أو قبول تنسيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سند تجاري وعدم تحرير العقد لدى الموثق. في هذه الحالة يتم توقيع عقوبة مالية على المرقيين العقاريين المنصوصة عليها في المادة 70 من القانون 04-11 التي تنص على: "يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تنسيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد للبيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق..... لغرامة من (مائتي ألف دينار) 200.000 دج (إلى مليوني دينار) 2000.000 دج.³

1- مادة 42، قانون 04-11، المرجع السابق

2- بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص 136، 137

3- قانون 04-11، المرجع السابق

ثالثاً: جريمة عدم اكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

لقد ألزمت المادة 55 من القانون 04-11 المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين على الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وهذا لضمان الصندوق في حالة سحب الاعتماد من المرقي لسبب معين. متابعة عمليات إتمام انجاز البناءات وهذا حسب المادة 57 من نفس القانون ، كذلك المادة 58 التي نصت على انه: "في حالة الإفلاس و التصفية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم ، يستف يد صندوق الضمان عن طريق الحل محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين و الأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية / أ والمفلس..."

فترتب على عدم القيام بهذا الاكتتاب تعرض المرقي العقاري لغرامة مالية المنصوصة عليها في المادة 74 من القانون السالف الذكر، على انه: "يعاقب كل مرق عقاري غير مكتمل في التأمينات والضمانات المنصوصة عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بغرامه من لغرامة من (مائتي ألف دينار) 200.000 دج (إلى مليوني دينار) 2000.000 دج.¹

رابعاً: جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة

فلكي ينشأ نظام الملكية العقارية المشتركة صحيح فرض المشرع الجزائي على ان يكون في قالب رسمي و هذا بالتوثيق فيكون كل مرقي عقاري ملزم بالإعداد و الإشراف على نظام الملكية المشتركة² وهذا حسب المادة 61 من القانون 04-11 التي نصت على "يتعين على كل مرقي عقاري اعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به و يجب عليه خصوصاً توضيح الأعباء و الواجبات التي يلزم المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقارها..."

1- قانون 04-11 ، المرجع السابق

2- جاب الخير سعدي/ سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية 29، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخص قانون عقاري جامعة مولود معمري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،تيزي وزو نظام ل م د 2017-

2018 ، ص 29

ففي حالة مخالفة هذه القواعد المنصوصة عليها في قانون الترقية العقارية ولمنع تجاوزات وتعسف المرق العقاري ومخالفة مضمون المادة 61 المذكورة أعلاه يتم معاقبة المرق العقاري بغرامة مالية المنصوصة عليها في المادة 72 من نفس القانون والتي تنص على: " يتعرض كل مرق عقاري لا يبلغ للمتقين نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من (مائتي ألف دينار) 200.000 دج (إلى مليوني دينار) 2000.000 دج "1.

خامسا: جريمة عدم التسليم في الآجال القانونية

قد نصت المادة 33 من القانون 04-11 على انه: "يتعين على المرق العقاري بعد ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى، على اثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق."2

بناء على هذه المادة يظهر لنا أن المرق العقاري يقع عليه تنفيذ التزاماته الواقعة عليه في الفقرة ما بين إبرام حفظ الحق وتحرير العقد النهائي إذ عليه إيجاد وإقامة المحل و أيضا أن يكون جاهزا للعرض المقصود منه ومحقق للمواصفات المتفق عليه في العقد وان يقوم بتسليمه في الآجال المتفق عليه وهذا الأخير يعد التزاما يتحقق مقابل نتيجة حسب المادة 27 من القانون 04-11 ويكون ذلك بعد انتهاء مقابل دفع الثمن كاملا عند إبرام عقد البيع النهائي بعد الاستلام المؤقت للعقار من طرف المقاول."3

لكن في حاله الاستلام المؤقت للبناية وبعد ثلاثة أشهر ولم يتم المرق بإعداد عقد البيع النهائي ، يتم توقيع عقوبة مالية تتمثل في غرامة وهذا حسب نص المادة 73 من القانون السالف الذكر والتي تنص على انه: "يتعرض كل مرق عقاري ، يخالف الأحكام المنصوصة عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية لغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج (إلى مليوني دينار) 2000.000 دج."4

1- قانون 04-11 ، المرجع السابق

2- قانون 04-11 ، المرجع السابق

3- بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرق العقاري ص 156-

4- قانون 04-11 ، المرجع السابق

سادسا: جريمة عدم الإدلاء بمعلومات صحيحة و كاملة

لقد نصت المادة 75 من القانون 04-11 على انه: " يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أ و بمناسبة عملية ترقية عقارية...، لغرامه من (مائي ألف دينار) 200.000 دج (إلى مليوني دينار) 2000.000 دج....."¹

باعتبار المرقى العقاري شخص تترتب عليه التزامات عدة فمن أولى الالتزامات الواقعة عليه وجوب منح وتقديم كل المعلومات اللازمة و الصحيحة من وثائق و أوراق ومستندات وبيانات أدلها يتم تنفيذ مشروع البناء

ففي حالة قيام المرقى العقاري بإدلاء بمعلومات أو بيانات غير صحيحة أو تقديم وثائق أو عقود أو مستندات وهمية سواء لمنح الاعتماد إلى الجهة الإدارية المختصة أو الجهة الإدارية المختصة بإصدار الرخص والشهادات الإدارية من أجل الحصول على رخصة بناء أو تجزئة أو شهادة تعميم يتعرض لعقوبة التي تتمثل في غرامة مالية المنصوصة عليها في المادة 75 السابقة الذكر.²

سابعا: جريمة عدم الإعلام

إن المرقى العقاري باعتباره عون اقتصادي مؤهل لممارسة أعمال التجارة المرتبطة بالترقية العقارية فهو ملزم بالشفافية في إعلام المقتني بالأسعار والتعريفات وشروط البيع سواء في المحلات التي يتم الاستقبال وإعلام زبائنه أ و عن طريق استعمال وسائل التكنولوجيا الإعلام والاتصال. فليس من الحق أن يقوم باستغلال المقتني لحسن نيته أو لثقتته.³

بحيث تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 58 المتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد التزامات المرقى العقاري على: "يسهر المرقى العقاري على استعمال وسائل تكنولوجيا الإعلام والاتصال في علاقاته مع شركائه."⁴ فهذا يؤدي إلى تنوير رضا المشتري.

1- قانون 04-11 ، المرجع السابق

2- بن عيسى محمد ، المرجع السابق ،ص133

3 -أو محمد حياة ، المرجع السابق ،ص109

4- المرسوم التنفيذي رقم 12-58 ، المرجع السابق

كما انه قد نصت المادة 30 من القانون 04-11 على انه: " يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران في المادتين 27 و 28 أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الإقصاء ومرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء."

وفي حاله ما إذا عرف المرق مضمون هذه المادة يتم توقيع عليه العقوبة المنصوصة عليها في المادة 76 من نفس القانون والتي تنص على: " في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات المنصوصة عليها في المادة 30 من هذا القانون لغرامة من (مائي ألف دينار) 200.000 دج (إلى مليوني دينار) 2000.000 دج "1.

ثامنا: العقوبة المالية للمرقي العقاري في حالة عدم الحصول على اعتماد

ان توفر الاعتماد يعتبر شرط هام من أجل ممارسة مهنة المرقي العقاري ونصت المادة 77 من القانون 04-11 على أنه " يعاقب كل شخص يعتبر مرقي عقاري يمارس مهنته دون اعتماد وهذا طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1996 المتضمن قانون العقوبات وفي حالة ما اذا أدى لممارسة غير قانونية الى النصب تطبق أحكام المادة 372 من نفس الأمر السابق الذكر"²

وبالرجوع الى المادتين 243 و 372 السابقتين الذكر انهما تتكلفان عن جريمة انتحال الألقاب بالنسبة للمادة 243 وهي تعاقب بغرامة مالية من 500 دج الى 5,000 دج بحيث نصت على أنه: " كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً او شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منها أو أدى لنفسه شيئاً من ذلك بغير ان يستوفى الشروط المفروضة لعملها يعاقب ... وبغرامة مالية من 500 الى 5000"³

1- قانون 04-11، المرجع السابق

2- قانون 04-11، المرجع السابق

3- أمر رقم 66-156 ، المرجع السابق

أما في المادة 372 فهي تعاقب بغرامة من 500 الى 20,000 دج فنصت في حالة ما اذا توصل شخص الى استيلاء او تلقى أموال او منقولات او سندات او تصدعات او أوراق مالية او وعود او مخالصات او ابراء من التزامات او الى الحصول على أي منها وأيضا اذا شرع الشخص في ذلك عن طريق الاحتيال لسلب كل ثروة الغير او بعضها او يكون الشروع باستعمال أسماء او صفات كاذبة او سلطة خالية اعتماد مالي خيالي او بإحداث الأمر في الفوز بأي شيء او في وقوع حادث او أية واقعة أخرى وهمية او خشية من وقوع شيء منها

الفرع الثاني: العقوبات المالية الواقعة على المهندس المعماري

الرجوع الى المرسوم التشريعي 94_07¹ والمتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري فلا يوجد أثر لأحكام جزائية بعد ذلك صدر القانون 04_06 في سنة 2004 المتضمن الغاء بعض الأحكام المرسوم التشريعي 94_07 السابق الذكر بحيث أنه تم الغاء الباب الخامس المتضمن عنوان >> مخالفة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير وعقوباتها<< فكانت تتضمن الغرامات المالية توقع على كل من يخالف شروط الإنتاج المعماري بالبناء دون رخصة أو عدم مطابقة لمواصفات رخصة البناء. لكن لم يأت بأية نصوص تجريميه وعقوبة جديدة للمهندس المعماري رغم صدوره بعد كارثة زلزال بومرداس²

وبالرجوع الى قانون العقوبات أي القواعد نجد أنه نص عن بعض العقوبات والتي سنتطرق اليها أدناه

أولا : الغش في استخدام المواد

المقصود بالغش في المواد هو إضافة مواد غريبة الى طبيعة المادة المستخدمة وهذا يكون باستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات فهي تكون صالحة من حيث تكوينها للبناء وهذا يحدث من أجل التقليل من النفقات³

1-مرسوم تشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، المعدل و المتمم بقانون 04-06

2-ماجدة شهينار بودوح، شهرزاد بوسطلة ، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهمد البناء ، جامعة محمد خيضر بسكرة ص 129_130

3-سعيداني عبد القادر، المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء ص67

وفي هذه الحالة نصت المادة 429 من قانون العقوبات الباب الرابع بعن وان الغش في بيع السلع والتلبيس في المواد الغذائية والطبية على أنه " يعاقب ... وبغرامة من 2000 الى 20,000 دج ... كل من يخدع أو يحاول أن يخدع المتعاقد

- سواء في طبيعة أو في الصفات الجوهرية أو في التركيب ، او في سنة المقومات الازمة لكل هذه السلع

- سواء في نوعها ومصدرها

- سواء في كمية الأشياء المسلمة او في هويته"

كما أنه نصت المادة 430 من نفس القانون السابق الذكر على أنه : " ترفع مدة الحبس الى 5 سنوات اذا كانت الجريمة أو الشروع فيها المنصوص عليهما أعلاه قد ارتكبا

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

- سواء بطرق احتيالية أو وسائل ترمي الى تغليط عمليات التحليل أو المقدار أو الوزن أو الكيل أو التغيير عن طريق الغش التركيب أو وزن أو حجم السلع أو المنتجات ولو قبل البدء في هذه العمليات

- سواء بواسطة بيانات كاذبة ترجي الى الاعتقاد بوجود عملية سابقة وصحيحة او الى مراقبة رسمية لم توجد" 1

ثانيا : الإهمال

بالعودة الى قانون العقوبات نجد أنه قصد بالإهمال عدم اتباع ما نصت عليه قواعد الحيطة والحذر والتي يجب على الشخص اتباعها من أجل نتائج سلبية و معاكسة

فبالرجوع الى نص المادة 288 من قانون العقوبات نجد أنه وضع عقوبة في حالة اهمال المهندس المعماري وترتب عن ذلك ق تل فيعاقب بغرامة مالية من 1000 الى 20000 دج

وإذا لحق بالضحية نتيجة الإهمال في حق المهندس المعماري عجز كلي عن العمل لمدة تجاوز 3 أشهر فيعاقب بغرامة من 500 الى 1500 دج¹

ثالثا : الرعونة

يقصد بالرعونة سوء التصرف وعدم التبصر التي تترتب عليه نتائج ضارة وأيضا عدم القيام بالالتزامات المهنية او القانونية كما ينبغي الأمر. وكذلك عدم توفر الكفاءة المهنية المطلوبة للقيام بالمهنة أو مزاولتها كما يمكن أن تكون في حالة غياب المهارة الفنية المطلوبة في الشخص.

لذى أقرت المادة 288 العقوبة في هذه الحالة وهي نفسها المذكورة فيما يخص بالإهمال، كما نصت المادة 289 من قانون العقوبات على أنه: " إذا نتج عن الرعونة ... إصابة أو جروح أدت الى العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر فيعاقب الجاني ... وبغرامة مالية من 500 الى 150,000 دينار..."²

أما الرعونة في المهندس المعماري وهو سوء اختيار التصميم الانشائي للبناء أي عدم مراعاة المميزات الجغرافية للتربة والمناخ مثل وضع تصاميم ل يتم القيام بها على أرض مستقرة فتنجز على أرض ذات طبيعة مخالفة أو عدم الاحتياط لوضع تصاميم في منطقة ذات مناخ توجد فيه عواصف أو فيضانات لذى كل هذا سيرتب كوارث .

رابعا : عدم الاحتياط والانتباه

تظهر هذه الحالة في حالة علم وادراك النتائج الخطيرة في حالة قيام المهندس سلوك ينتج عنه خطأ ومع ذلك لا يأخذ الاحتياطات اللازمة من أجل تفادي توقعها

نصت عليها كذلك المادة 288 من قانون العقوبات فيعاقب المهندس بغرامة من 1000 الى 20000 دج

1 - مادة 288 من قانون العقوبات الجزائري تنص على أنه: " كل من قتل خطأ او تسبب في ذلك لرعونته او عدم احتياطية او عدم انتباهه او عدم مراعاته للأنظمة يعاقب بالحسب من الشهر الى ثلاث سنوات وبغرامة من 1000 الى 20000 دج "

2-أمر رقم 66-156 ، المرجع السابق

خامسا : عدم مراعاة الأنظمة والنواتج

ان مهنة المهندس المعماري باعتبارها مهنة أو وظيفة لها قوانين ونواتج تنظمها وتبين حقوق وواجبات فيجب عليه اتباعها والعمل على تطبيقها وعدم مخالفتها

وفي حالة ما اذا أخر المهندس بها هذا سيعتبر صورة من احدى صور الخطأ¹ بحيث أنه نصت المادة 288 على عدم مراعاة الأنظمة بنصها على أنه كل من ... أو عدم مراعاته للأنظمة يعاقب... وبغرامة مالية من 1000 الى 20,000 دج².

سادسا: تجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات في تنفيذ الأشغال واستعمال الأرض

فبالرجوع الى قانون 90_29 المؤرخ في 1990/12/21 المتعلق بالتهيئة والتعمير فنصت في المادة 77 منها على أنه: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال واستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتحددة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها"³

وفي حالة ارتكاب المهندس المعماري في حالة ما اذا تنفيذ أشغال واستعمال أراضي لتجاهل الالتزامات المفروضة قانونا بالغرامة المالية المنصوصة عليها أعلاه كما يمكن أن تطبق هذه العقوبة على مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال المذكورة

سابعاً: عدم التأمين العشري

لقد نصت المادة 175 من الأمر رقم 95 / 07 المتعلق بالتأمينات المعدل والقيم على أنه : " على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل ، شخص طبيعيا كان أو معنوياً أن يكتب تأمينات لتعطيه مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أ شغال البناء وتجديد البنايات...."

1- نصرود وردية -المرجع السابق، ص 153

2- امر رقم 66-156، المرجع السابق

3- مرسوم التنفيذي 90_29 ، المرجع السابق

كما نصت المادة 178 من نفس الأمر على أنه: " يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتساب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 544 من القانون المدني ، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع....."

ففي حالة اخلال المهندس المعماري بهذا التأمين توقع عليه عقوبة وهذا حسب نص المادة 185 من الأمر 07/95 بأنه يعاقب بغرامة مالية من 500,00 دج و 100,000,00 دج

تنص المادة 185 على أنه: " يعاقب كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المشار إليها في المادتين 175 و178 أعلاه ، يعاقب في حاله عدم امتثالية لهذه الإلزامية بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 50000,00 دج الى 100,000,00 من شأنه وفقا للتشريع المعمول به

1 "....

الفرع الثالث: العقوبات المالية للمقاول عند اخلاله بالالتزامات

أولاً: جريمة استخدام الغش في المواد

إن أي تلاعب أو غش أو خداع أو محاولة خداع فقط في نوعية مواد البناء يكون المقاول قد ارتكب جريمة يعرضه الى المسائلة الجنائية وذلك وفقاً لنص المادة 400 من قانون العقوبات الباب الرابع بعنوان الغش في بيع السلع والتدليس في المواد الغذائية والطبية التي تنص على ما يلي "يعاقب بغرامة مالية من 2000 الى 20000 دج..... كل من يخدع أو يحاول أن يخدع المتعاقد سواء في طبيعة أو في الصفات الجوهرية أو في التركيب، أو -في نسبة المقومات اللازمة لكل هذه السلع

-سواء في نوعها أو مصدرها

-سواء في كمية الأشياء المسلمة أو في هويتها

-في جميع الحالات فإن مرتكب المخالفة إعادة الأرباح التي حصل عليها بدون حق".

كما نصت المادة 492 من نفس القانون على عقوبة مشددة ترفع..... الغرامة إلى 500000 د ج إذا كانت الجريمة أو الشروع فيها المنصوص عليهما أعلاه قد ارتكبا

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

-سواء بطرق إحتيالية أو وسائل ترمي إلى تغليط عمليات التحليل أو المقدار أو الوزن أو الكيل أو التغير عن طريق الغش تركيب أو وزن 1 أو حجم السلع أو المنتجات، ولو قبل البدء في هذه العمليات سواء بواسطة بيانات كاذبة ترمي إلى الاعتقاد بوجود عملية سابقة وصحيحة، أو إلى مراقبة رسمية لم توجد".

المطلب الثاني:العقوبات المالية لمكتب المراقبة التقنية

إن المشرع لم يحدد الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتق هيئة المراقبة التقنية و لذا تكون المسؤولية في حاله تهدم البناء مسؤولية عقدية تخضع للقواعد العامة

كما أنه أشار المشرع من خلال الأمر 07-95 المتضمن قانون التأمينات على أن المراقبين التقنيين تكون مسؤوليتهم عشرية وذلك لإلزام باكتتاب تأمين من مسؤولياتهم العشرية وهذا حسب المادة 178 من الأمر 07-95 السابق الذكر²

1- أمر رقم 07-95 ، المرجع السابق

2- زرقاط عيسى، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية ، قسم الحقوق جامعة ورقلة ص92.

الفرع الأول : عدم الالتزام بالتأمين عن الضمان العشري

لقد أضاف المشرع الجزائري من خلال نصوص قانونية جديدة أشخاص في الضمان العشري بموجب المادة 178 من القانون 95-07 المؤرخ فيها 25 جانفي 1995 والمتعلق بالتأمينات بحيث أنها ألزمت المراقبين التقنيين باكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوصة عليها في المادة 544 من القانون المدني.¹

ولقد رتب المرتب المشرع عقوبة على المراقبين التقنيين عقوبة مالية في حالة عدم التأمين العشري الوارد فيها المادتين 175 و 178 والتي تتمثل في 5,000 إلى 100,000 دج. وهذا بموجب المادة 185 الفقرة 1 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والقيم على انه: "كل شخص خاضع على إلزامية التامين المشار إليها في المادتين 175 و 178 أعلاه يعاقب في حالة عدم امتثاله لهذه الإلزامية، بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 5,000 دج إلى 100,000 دج، وذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به".²

الفرع الثاني: عدم الالتزام بالموصفات والمقاييس

التقنية التي يفرضها تشريع مهنة الهندسة المعمارية

وعدم مراجعة التصميمات الموضوعة من طرف المهندس المعماري والتأكد من نوعية المواد المستخدمة في البناء

يتم الإخلال بهذه الالتزامات عن طريق الخطأ ، وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المادة 288 من قانون العقوبات الجزائري والتي حددت لنا على أهم صور الخطأ المتمثلة في الإهمال، الرعونة، عدم الاحتياط والانتباه وعدم مراعاة القوانين والأنظمة واللوائح المهنية والتنظيمية

1- عباس ريما ، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة ألكلي محند ولحاج ، البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون الخاص ص 46-47

2- امر رقم 95-07 ، المرجع السابق

وان المادة 288 من قانون العقوبات تنص على انه: " كل من قتل خطأ أو تنسب في ذلك، رعونة أو عدم احتياطه أو عدم انتباهه أو إهماله أو عدم مراعاته الأنظمة يعاقب بغرامة مالية من 1000 الى 2000 دج "

كما نصت المادة 289 على: "زيادة الغرامة المالية في حالة ما إذا نتج عن الرعونة وعدم الاحتياط إصابة جرح أو مرض وأدى هاذين الأخيرين إلى عجز كلي عن العمل لمدة 3 أشهر فتكون الغرامة من 500 إلى 15000 دج".¹

المبحث الثاني:

العقوبات الغير المالية الواقعة على المتدخلين عند اخلالهم بالتزاماتهم القانونية

لقد تطرقنا في المبحث الأول من الفصل الثاني الى العقوبات المالية الواقعة على المتدخلين في مجال الترقية العقارية في حالة اخلالهم بالتزاماتهم القانونية المنصوصة عليها في القانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، أما في هذا المبحث سوف نتطرق الى العقوبات الغير المالية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية

المطلب الأول: العقوبات الغير المالية الواقعة على الأطراف الاصلية

كما رأينا في المبحث الأول من الفصل الثاني فان المشرع الجزائري وقع على عاتق المرقى العقاري و المهندس المعماري في حالة مخالفتهم لالتزاماتهم القانونية عقوبات جزائية المتمثلة في غرامات مالية اذ تعاقب الاطراف الاصلية عليها في حالة اخلالهم بها ، أما في هذا المطلب سنتطرق الى العقوبات الغير المالية التي تقع عليهم

1-أمر رقم 66-156 ، المرجع السابق

الفرع الأول: العقوبات الغير المالية الواقعة على المرقى العقاري

أولاً: مخالفة كيفية البيع المنصوص عليها في المواد 27-28-29 من القانون 04-11

فكل بيع لأملك عقارية يجب أن يتم اما بصيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق و هذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18/12/2013 المحدد لنموذجي حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم لأملك عقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كيفية دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66 المؤرخة في 25/12/2013

ففي حالة مخالفة هذا الالتزام يعاقب مرتكبها بعقوبة الحبس من شهرين الى سنتين وهذا ما نصت عليه المادة 70 من القانون 04-11 على أنه "كل عرض لبيع أملك عقارية، في اطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 الى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين الى سنتين" ...¹

ثانياً: المطالبة أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري أو قبول تسبيق قبل توقيع العقد

فكما تطرقنا اليها سابقا في المطلب الثاني من المبحث الأول فمنع المشرع الجزائري المرقى العقاري من المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول أي سندات تجارية حفاظ على توازن العلاقة التعاقدية و هذا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو استحقاق الدين و هذا حسب المادة 42 من القانون 04-11

فضمانا للمستفيدين لما يدفعون من مبالغ مالية سواء في اطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق فيتعرض المرقى العقاري لعقوبة الحبس من شهرين الى سنتين و هذا طبقا للمادة 71 من قانون 04-11 التي تنص على أنه "يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو ايداعا أو اكتتابا سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم ، أو عقد حفظ الحق ، الى الحبس من شهرين الى سنتين...."

1 - قانون 04-11 ، المرجع السابق

ثالثا: عدم اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

ان الانتساب الى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ذو أهمية في تحقيق الضمان للمستفيدين من تقنيات الترقية العقارية و كذلك لضمان انجاز المشاريع العقارية فألزمته المادة 55 من القانون 04-11 و في حالة ما اذا خالفها المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين يتم معاقبتهم بعقوبة حبس من شهرين الى سنتين و هذا حسب المادة 74 من القانون السابق الذكر التي تنص على أنه "يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوصة عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين الى سنتين..."¹

رابعا: الادلاء بمعلومات خاطئة

كما ذكرنا سابقا فالإدلاء بمعلومات كاذبة أو خاطئة غير صحيحة تعتبر جريمة يعاقب عليها ففي حالة ما إذا قدم المرقى العقاري وثائق أو عقود أو مستندات غير حقيقية وهذا من أجل منح الاعتماد أو الحصول على رخصة البناء أو تجزئة أو تعميم² فسيتم توقيع عليه عقوبة حبس من شهر الى خمس سنوات و هذا حسب نص المادة 75 من قانون 04-11³

خامسا: حالة عدم الحصول على اعتماد

لقد نصت المادة 77 من القانون 04-11 على أنه " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى عقاري بدون اعتماد وفقا لأحكام المادة من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم

عندما تؤدي الممارسة الغير قانونية كما هو منصوص عليه أعلاه الى النصب ، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم"⁴

1 -قانون 04-11 ، المرجع السابق

2- بن عيسى محمد، المرجع السابق ،ص 133

3 -قانون 04-11 ، المرجع السابق

4 -قانون 04-11 ، المرجع السابق

فاذا مارس الشخص مهنة المرقى العقاري دون الحصول على اعتماد و أدت هذه الممارسة غير قانونية الى النصب على المقتني فهنا نرجع الى قانون العقوبات و بالعودة الى نص المادة 372 فنجد أنها تعاقب بسنة حبس على الأقل الى خمس سنوات على الأكثر¹ وهذا في حالات معينة منصوصة عليها في المادة السالفة الذكر على أنه " كل من توسل الى استيلاء أو تلقى أموال منقولات أو سندات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو ابراء من التزامات أو الى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك و كان ذلك لاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو الشروع فيه اما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي أو احداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس من سنة على الأقل الى خمس سنوات على الأكثر"....

كما نصت المادة 243 المتعلقة بانتحال الوظائف و الصفات من قانون العقوبات يتعرض المرقى العقاري في هذه الحالة لعقوبة حبس من 3 أشهر الى سنتين بحيث نصت المادة السالفة الذكر على أنه " كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية منها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك لغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بال حبس من 3 أشهر الى سنتين " ²

الفرع الثاني: العقوبات الغير المالية الواقعة على المهندس المعماري

بعد أن تطرقت في المبحث الأول من الفصل الثاني للغرامات المالية التي رتبها المشرع على اخلال المهندس المعماري بالتزاماته سنقوم بالتطرق فيما يخص العقوبات المقيدة للحرية فبالرجوع الى المرسوم التنفيذي 90_29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير فنجدها انها قررت عقوبات مالية في حالة الخطأ أو الاخلال بالواجبات المهنية وكذلك في قانون العقوبات

1- بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص61

2 - أمر رقم 66-156، المرجع السابق

أولاً : حالة تنفيذ أشغال واستعمال أرض لتجاهل الالتزامات المفروضة قانوني

بالرجوع الى المادة 77 من القانون 90_29 المنصوص على العقوبات المقررة للمهندسين المعماريين المكلفين بالإشراف على التنفيذ ، في حالة الخطأ أو الإخلال بالواجبات المهنية نجد على أنها تضمنت في فقرتها الثانية على عقوبة تتمثل في الحبس لمدة شهر أو ستة أشهر في حالة العودة الى المخالفة المنصوصة عليها في الفقرة الأولى المتمثلة في تنفيذ أشغال واستعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون أو التنظيم أو الرخص التي سلم وفق لأحكامها¹

ثانياً : حالة استخدام الغش في المواد

نصت على العقوبة المقيدة للحرية بالنسبة لاستخدام الغش في مواد البناء بموجب المادة 429 من قانون العقوبات والمتمثلة في الحبس من شهرين الى ثلاث سنوات وهذا يكون في الحالات المذكورة في المادة السابقة الذكر

كما تتضمن المادة 430 من نفس القانون على عقوبة مشددة بحيث ترفع مدة الحبس الى خمس سنوات وهذا في حالة ما اذا كانت الجريمة المنصوص عليها قد ارتكبتها في الحالات المنصوص عليها في المادة 403 السابقة الذكر²

ثالثاً: حالة الإهمال

كما تطرقنا اليه سابقا ففي حالة عدم اتباع ما نصت عليه القواعد وهذا من أجل تفادي نتائج غير إيجابية فيعاقب المهندس المعماري بالحبس من ستة أشهر الى ثلاث سنوات وهذا حسب نص المادة 288 من قانون العقوبات التي تنص على أنه : "كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك ... أو إهماله يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى ثلاث سنوات...."³

1 -أمر رقم 66-156 ،المرجع السابق

2-أمر رقم 66-156 ،المرجع السابق

3-أمر رقم 66-156 ،المرجع السابق

رابعاً : حالة الرعونة

قررت المادة السابقة الذكر 288 من قانون العقوبات على عقوبة الحبس من ستة أشهر الى ثلاثة سنوات وهي نفسها المقررة بالنسبة للإهمال بحيث أنها نص على أنه : " كل من قتل خطأ أو تسبب ذلك برعونة ... يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى ثلاث سنوات... "

كما أن المادة 289 من نفس القانون في حالة ما إذا نتج عن الرعونة إصابة أو جرح أو مرض وأدى الى العجز عن العمل لمدة تتجاوز 3 أشهر يعاقب الجاني بالحبس من شهرين الى سنتين.¹

خامساً: حالة عدم الاحتياط والانتباه

نصت عليها المادة 288 من قانون العقوبات كما سبق ذكره ففي حالة عدم الاحتياط يعاقب بالحبس من ستة أشهر الى ثلاث سنوات وفي حالة ما إذا نتج جرح أو مرض أدى الى عجز كلي عن العمل يعاقب بالحبس من شهرين الى سنتين.

سادساً: عدم مراعاة الأنظمة والنواتج

تعاقب المادة 288 على عدم مراعاة الأنظمة والنواتج بعقوبة الحبس من ستة أشهر الى ثلاث سنوات بحيث أنها نصت على أنه : " كل من قتل خطأ أو تسبب في ذلك ... أو عدم مراعاته للأنظمة بالحبس من ستة أشهر الى ثلاث سنوات... " ²

1- أمر رقم 66-156، المرجع السابق

2 - أمر رقم 66-156، المرجع نفسه

الفرع الثالث: العقوبات الغير مالية للمقاول

أولاً: جريمة استخدام الغش في المواد

إن أي تلاعب أو غش أو خداع أو محاولة خداع فقط في نوعية مواد البناء يكون المقاول قد ارتكب جريمة يعرضه الى المسائلة الجنائية وذلك وفقاً لنص المادة 400 من قانون العقوبات الباب الرابع بعنوان الغش في بيع السلع والتدليس في المواد الغذائية والطبية التي تنص على ما يلي "يعاقب بالحبس من شهرين الى ثلاث سنوات كل من يخدع أو يحاول أن يخدع المتعاقد سواء في طبيعة أو في الصفات الجوهرية أو في التركيب، أو في -نسبة المقومات اللازمة لكل هذه السلع

-سواء في نوعها أو مصدرها

-سواء في كمية الأشياء المسلمة أو في هويتها

-في جميع الحالات فإن مرتكب المخالفة إعادة الأرباح التي حصل عليها بدون حق".

كما نصت المادة 492 من نفس القانون على عقوبة مشددة" ترفع مدة الحبس الى 5 سنوات إذا كانت الجريمة أو الشروع فيها المنصوص عليهما أعلاه قد ارتكبا

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

سواء بطرق إحتيالية أو وسائل ترمي إلى تغليط عمليات التحليل أو المقدار أو الوزن أو - الكيل أو التغير عن طريق الغش تركيب أو وزن 1 أو حجم السلع أو المنتجات، ولو قبل البدء في هذه العمليات سواء بواسطة بيانات كاذبة ترمي إلى الاعتقاد بوجود عملية سابقة وصحيحة، أو إلى مراقبة رسمية لم توجد".

المطلب الثاني: العقوبات الغير المالية الواقعة على مكتب المراقبة التقنية

كما أشرنا سابقا على أن المشرع لم يضع على عاتق هيئة المراقبة التقنية عقوبات عن الإخلال بالتزاماتها المحمولة لها قانونا بالرجوع إلى القواعد العامة المادة 288 تقوم بالتطرق إلى العقوبات المقيدة للحرية لها

الفرع الأول: حالة

عدم التأكد من نوعية المواد و مطابقتها للمواصفات وعدم مراجعة التصميمات
الموضوعة من طرف المهندس

نصت المادة 288 على انه: "كل من قتل خطأ أو تنسب في ذلك برعونة أو عدم احتياظه أو عدم انتباهه أو إهماله وعدم مراعاته للأنظمة يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات...."

و نصت المادة 289 على انه: "إذا نتج عن الرعونة أو عدم الاحتياط إصابة جرح أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر يعاقب الجاني الحبس من شهرين إلى سنتين....."¹

1-امر رقم 66، 156، المرجع السابق

خاتمة

يعتبر نشاط الترقية العقارية في ال جزائر من بين المواضيع المهمة وذات طبيعة حساسة، وتنظيمه يعتبر اولوية وطنية وهذا من أجل القضاء على الفوضى والاحتياال التي مرى خلال السنوات الماضية، وبعد عدة تجارب تشريعية وتنظيمية سابقة الا أنها فشلت بالنهوض بهذا النشاط الذي يعتمد عليه كثيرا في القضاء على ازمة السكن ودعم الاستثمار فيه من طرف القطاع الخاص

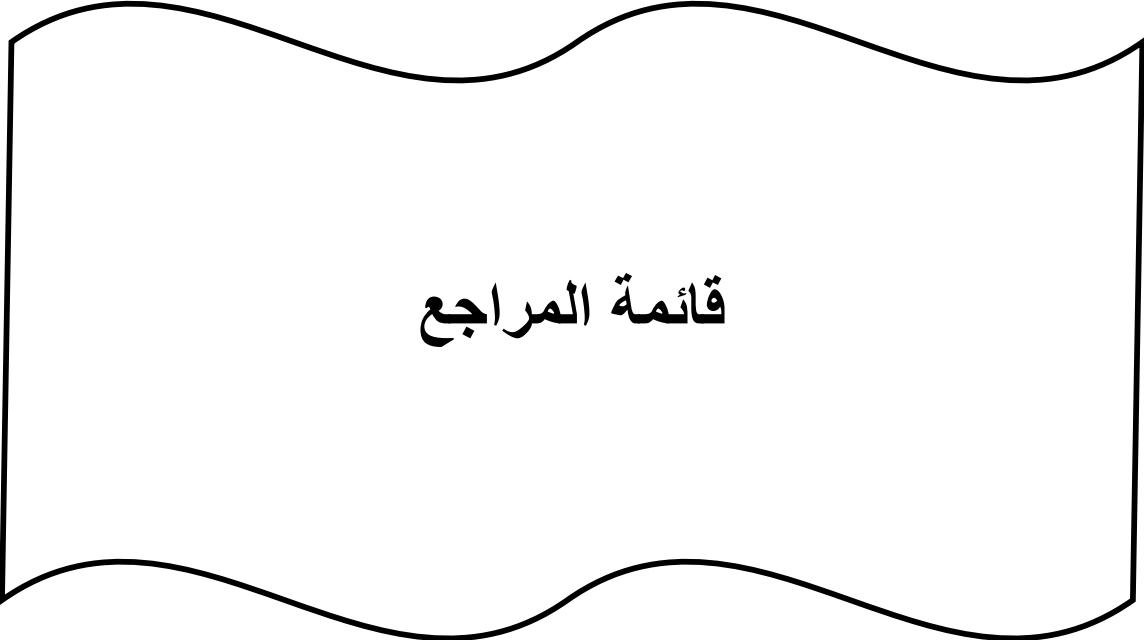
وبعد عدة تجارب فاشلة جاء قانون 04-11 عمد على وضع قواعد في مجملها تحكم وتنظم عمليات الترقية العقارية، وان كان اغلبها نظمت التزامات المرقي العقاري للحد من التجاوزات التي عاشها هذا القطاع ووضع هذا القانون قواعد صارمة من أجل تنظيم هذا القطاع الحساس ووضع كل الحلول للمشاكل التي قد تقع بين أطراف نشاط الترقية العقارية حيث حدد التزامات لكل طرف

وفي الأخير يمكننا القول بأن المشرع الجزائري قد حاول من خلال الفصل السادس من القانون رقم 04-11 المتضمن العقوبات المفروضة على المخالفات المرتكبة من قبل الاطراف تقرير حماية جزائية للنصوص والأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وهو بذلك يدعم في كثير من النصوص مصالح الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، وهو المقتني أو صاحب حفظ الحق، الذي يمكن أن يتم استغلال حاجته الماسة لسكن بذلك استطاع المشرع أن يفرض على الاطراف احترام القواعد المنظمة لنشاطهم إلى حد كبير، من خلال العقوبات الثقيلة خاصة المالية منها، والتي قد تردع كل من يحاول مخالفة تلك الأحكام بهذا نتوصل الى النتائج التالية

-منح المشرع الجزائري للمرقي العقاري صفة التاجر بموجب المرسوم التشريعي 93-03 واعتبر النشاطات التي يقوم بها أعمالا تجارية بحسب موضوعها

_وسع القانون 04-11 في مجال النشاط العقاري فلم يعد منحصر في الإنجاز والتجديد، بل امتد ليشمل إعادة الهيكلة، الترميم، إعادة التأهيل، وعمليات تهيئة الأراضي من أجل بناء المشاريع العقارية، بعد أن تجاهلتها القوانين السابقة.

_رصد المشرع الجزائري لعقوبات للممارسين غير الشرعيين للمهنة



قائمة المراجع

قائمة المراجع

➤ الكتب

- 1-حسن حسين البراوي ، عقد تقديم المشورة، دراسة قانونية لعقد تقديم الإستشارات الفنية، دار النهضة العربية، 1998
- 2-عبد الرزاق حسين ياسين ،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، سنة1987
- 3-عمر حمدي باشا ،ليلي زروقي ،المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر ،2002،
- 6-د. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، 2003

➤ الاطروحات ورسائل المذكرات الجامعية

أطروحات الدكتوراه

- 1-اعمر الشريف آسية، اتفاقية دراسة مشاريع البناء ومتابعة إنجازها في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق ، 2014- 2015
- 2-صنور فاطمة الزهراء – المسؤولية المعمارية- دراسة مقارنة- أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص- جامعة جلالى لياس سيدي بلعباس- كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر 2014_2015
- 3-مسكر سهام ،التزامات المرقى العقارى المترتبة على بيع السكنات الترقوية ،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه ،تخصص عقاري و زراعي ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ،كلية الحقوق والعلوم الإدارية، 2015-2016
- 4-نوي عقيلة ،التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقارى في التشريع الجزائري ،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم ،قانون عقاري ،جامعة محمد بوقرة ،كلية الحقوق بودواو،بومرداس،2017-2018

مذكرات ماجستير

- 1- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2015
- 2- بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق والعلوم والسياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة
- 3- بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، فرع القانون المدني الأساسي، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، سنة 2016-2017
- 5- لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر 01 ، بن عكنون، السنة الجامعية 2014 ، ص 15
- 6- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010

مذكرات ماستر

- 1- حسام الدين بورنان ،مسؤولية المقاول و المهندس المعماري ،مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون أعمال ،جامعة العربي بن مهدي ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،أم البواقي ، 2013-2014 ،
- 2- جاب الخير سعدي/ سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية 29 ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخص قانون عقاري جامعة مولود معمري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،تيزي وزو نظام ل م د 2017 - 2018 ، ص
- 3- سعيداني عبد القادر، المسؤولية الجزائية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون جنائي و علوم جنائية ،جامعة العقيد أكلي محند أولحاج ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،البويرة ،2019-2020،
- 4- كميليا مقراني ، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للاستثمار في قطاع السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون الأعمال ،جامعة البويرة، السنة الجامعية 2019-2020 ،

➤ ملتقيات

- 1- الأستاذ حجاري محمد الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق المنظم من قبل كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة ورقلة ، معسكر 2011
- 2- موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 11-04 تشجيع أم تثبيط، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر، بسكرة

➤ مجلات

- 1- النوعي أحمد، ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، العدد 04 ، تمناست، 2019
- 2- بولحية سمية، "ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة صوت القانون، عدد 08 ، 2017

مقالات

- 1- مونة مقالاتي، المعالجة التشريعية للترقية العقارية في التشريع الجزائري، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 22 ،ديسمبر 2017
- 2- قاسي نجاة ، النظام القانوني للتأمين في مجال البناء في القانون الجزائري ، التأمين الإلزامي من المسؤولية المهمة والضمان العشري ، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، باحثة في صف دكتوراه العلوم في القانون الخاص الجزائر.
- 3- بطوش كهينة ، التزامات المهندس المعماري في مجال البناء ، جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق.
- 4- عبد الرزاق حسين ياسين ،المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي، الطبعة الأولى، سنة 1987 محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، د.ط، 2003
- 5- زرقاط عيسى، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية ، قسم الحقوق جامعة ورقلة.
- 6- ماجدة شهينار بودوح، شهرزاد بوسطلة المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء . جامعة محمد خيضر بسكرة.

➤ النصوص التشريعية

القوانين

- 1-قانون رقم 81 - 07، مؤرخ في 07 فبراير 1981م، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج. ر عدد 6 ،صادر في 10 فبراير 1981م، ص121 (ملغى)
- 2-قانون رقم 86 - 07 مؤرخ في 04 - 03 - 1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج. ر العدد 10 ، مؤرخة في 5 / 3 / 1986
- 3-قانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990م، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد52 صادر في 02 ديسمبر سنة 1990م، ص1652 ،معدل و متمم
- 4-القانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 17 / 02 / 2011 ، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 ، مؤرخة في 6 / 3 / 2011

الأوامر

- 1-أمر رقم 66- 156 ، مؤرخ في 8 يونيو سنة 1966م، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر عدد 49 ،صادر في 11 يونيو سنة 1966م، ص 702 ،معدل و متمم
- 2-أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975م، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78 ، صادر في 30 سبتمبر سنة 1975 م، ص 990 ،معدل و متمم

المراسيم التشريعية

- 1-المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 مؤرخ في 1 / 3 / 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر العدد 14 ، الصادرة في 03 مارس 1993
- 2-المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ،الصادرة في 18-05-1994، جريدة رسمية عدد 32 ،لسنة 1994 ،المعدل و المتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 14-08-2004

المراسيم التنفيذية

1-مرسوم التنفيذي رقم 58 /12 المؤرخ في 20 -02-2012 المتضمن الدفتر النموذجي الذي يحدد التزامات و المسؤولية المهنية المرقى العقاري، جر عدد 11 الصادرة في 26-02-2016

2-مرسوم التنفيذي رقم 12 – 84 ، المؤرخ في 12-02-2012، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للورقيين العقاريين ،ج ر عدد 11 ، مؤرخ في 26-02-2012

3-مرسوم التنفيذي 91_175، المؤرخ في 28-05-1991 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير - والبناء

كتب اللغة الفرنسية

_Philippe JESTAZ , Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6 éme édition, Dalloz, Paris , 1995

الفهرس

01.....	مقدمة
	الفصل الأول : الالتزامات القانونية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية في ظل
04	القانون 04-11
	المبحث الأول: تحديد الجانب الموضوعي و الشخصي لنشاط الترقية العقارية
06.....	
06.....	المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
06.....	الفرع الأول : تعريف نشاط الترقية العقارية
07.....	اولا: التعريف الفقهي لنشاط الترقية العقارية
07.....	ثانيا: التعريف القانوني لنشاط الترقية العقارية
09.....	الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية
09.....	اولا: الطبيعة القانونية للترقية العقارية
12.....	ثانيا: موضوع الترقية العقارية
14.....	المطلب الثاني : المتدخلين في نشاط الترقية العقارية
14.....	الفرع الأول: المرقى العقاري
14.....	اولا: التعريف الفقهي للمرقى العقاري
15.....	ثانيا: التعريف القانوني للمرقى العقاري
16.....	الفرع الثاني: المهندس المعماري
16.....	اولا: التعريف الفقهي للمهندس المعماري
17.....	ثانيا: التعريف التشريعي للمهندس المعماري
18.....	الفرع الثالث :المقاول
18.....	الفرع الرابع: مكتب المراقبة التقنية
18.....	اولا: تعريف المراقب التقني
19.....	المبحث الثاني: الطابع الامر لالتزامات المتدخلين في نشاط الترقية العقارية
19.....	المطلب الأول: التزامات الأطراف الأصلية لعقود الترقية العقارية

19	الفرع الأول: التزامات المرقى العقارى
19	اولا: التزامات المرقى العقارى اتجاه الإدارة الضابطة لنشاط الترقية العقارية
19
22	ثانيا: التزامات المرقى العقارى اتجاه المكتب
24	الفرع الثانى: التزامات المهندس المعماري
24	اولا: الالتزام بالتأمين عن الضمان العشري
26	ثانيا: الالتزام بوضع التصاميم والنصح و الاعلام و مساعدة رب العمل
28	ثالثا: الالتزام باحترام قواعد التعمير و قواعد وقواعد البناء
29	الفرع الثالث: التزامات المقاول
29	أولا: الالتزام بإنجاز العمل وفق الشروط المتفق عليها
29	ثانيا: الالتزام بالتسليم في الآجال المحددة
29	ثالثا: التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
29	رابعا: الالتزام بالتأمين عن الضمان العشري
	المطلب الثانى: الالتزامات الواقعة في ذمة الطرف المتدخل تقنيا (مكتب المراقبة
30	التقنية)
30	الفرع الاول: التزام مكتب المراقبة التقنية بالتأمين العشري
31	الفرع الثانى: التزام مكتب المراقبة التقنية بدراسة صك مشروع البناء
31	الفرع الثالث: التزام مكتب المراقبة التقنية بمتابعة المشروع
الفصل الثانى: الجزاء الجنائى الاخلال بالالتزامات القانونية للمتدخلين في	
32	نشاط الترقية العقارية
المبحث الأول: العقوبات المالية الواقعة على المتدخلين عند إخلالهم بالتزاماتهم	
33	القانونية
المطلب الأول: العقوبات المالية الواقعة على الأطراف الاصلية لعقود الترقية	
33	العقارية

- 34..... الفرع الأول: العقوبات المالية الواقعة على المرقي العقاري
- 34..... أولاً : جريمة عدم الحصول على ترخيص إداري
- ثانياً: جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد
- 35.....
- 36..... ثالثاً: جريمة عدم الاكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
- 36..... رابعاً: جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة
- 37..... خامساً: جريمة عدم التسليم في الآجال القانونية
- 38..... سادساً: جريمة عدم الإدلاء بمعلومات صحيحة و كاملة
- 38..... سابعاً: جريمة عدم الإعلام
- 39..... ثامناً: حالة عدم الحصول على اعتماد
- 40..... الفرع الثاني: العقوبات المالية الواقعة على المهندس المعماري
- 40..... أولاً: الغش في استخدام المواد
- 41..... ثانياً: الإهمال
- 42..... ثالثاً: الرعونة
- 42..... رابعاً: عدم الاحتياط و الانتباه
- 43..... خامساً: عدم مراعات الأنظمة و النواتج
- سادساً: تجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات في تنفيذ الأشغال و استعمال الأرض
- 43..... سابعاً: عدم التأمين العشري
- 44..... الفرع الثالث :العقوبات مالية للمقاول
- 44..... أولاً :جريمة استخدام الغش في المواد
- 45..... المطلب الثاني: العقوبات المالية الواقعة على مكتب المراقبة التقنية
- 46..... الفرع الأول: عدم الالتزام بالتأمين عن الضمان العشري
- الفرع الثاني: عدم الالتزام بالمواصفات و المقاييس التقنية و مراجعة التصميمات الموضوعه من طرف المهندس المعماري
- 46.....
- المبحث الثاني: العقوبات الغير المالية الواقعة على المتدخلين في نشاط الترقية العقارية
- 47.....

- المطلب الأول: العقوبات الغير المالية الواقعة على الأطراف الاصلية47
- الفرع الأول: العقوبات الغير المالية الواقعة على المرقى العقارى48
- أولاً: مخالفة كيفيات البيع المنصوصة عليها في المواد 27-28-29 من القانون
04-11 48
- ثانياً: المطالبة او ايداع او اكتتاب سند تجارى او قبول تسبيق قبل توقيع العقد48
- ثالثاً: عدم اكتتاب تامين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة49
- رابعاً: الإدلاء بمعلومات خاطئة49
- خامساً: عدم الحصول على الاعتماد49
- الفرع الثانى: العقوبات الغير المالية الواقعة على المهندس المعماري50
- أولاً: حالة تنفيذ أشغال و استعمال أرض بتجاهل الالتزامات المفروضة قانوناً51
- ثانياً: حالة استخدام الغش في المواد51
- ثالثاً: حالة الإهمال51
- رابعاً: حالة الرعونة52
- خامساً: حالة عدم الاحتياط و الانتباه52
- سادساً: عدم مراعات الأنظمة و النواتج52
- الفرع الثالث:العقوبات الغير المالية الواقعة على المقاول53
- أولاً:جريمة استخدام الغش في المواد53
- المطلب الثانى: العقوبات الغير المالية الواقعة على مكتب المراقبة التقنية54
- الفرع الأول: حالة عدم التأكد من نوعية المواد ومطابقتها وعدم مراجعة
التصميمات الموضوعة من طرف المهندس المعماري54
- خاتمة55
- قائمة المراجع57

ملخص

يعتبر الترويج العقاري من أهم أنشطة تنمية وتمويل الإسكان ولهذا السبب تولى الأمر المشرع الجزائري عام 1986 وهدفه العمل على تخفيف الأزمة التي كانت تمر بها البلاد في ذلك الوقت. أزمة السكن. هو نشاط تجاري وبعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ، لعب التطوير العقاري منذ ذلك الحين دورًا مهمًا في مجال الإسكان ، ولكن تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 11-04 التي تحدد القواعد المنظمة لنشاط التطوير العقاري ، وقد تراكمت هذه الأخيرة مع قواعد تضمنت إعادة صياغة العديد من الأحكام ، بالإضافة إلى تطوير بعض البنود الأخرى ، سعى المشرع إلى تنظيم النشاط على جميع الجهات اعتمادًا على الأشخاص المعنيين بالحمل. خرجت من العملية و عملت أيضًا على تنظيم مختلف العقود المبرمة في إطار هذا النشاط ، تهدف دراسة مشكلة التطوير العقاري إلى معرفة مدى تحقيق التوازن بين دوافع الجهات المكونة له وحماية النشاط بما يحقق فعاليته في القضاء على أزمة السكن. حيث ركز على القانون 11/04 الذي يحدد القواعد التي تحكم نشاط التطوير العقاري.

La promotion immobilière fait partie des activités les plus importantes de développement et de financement de logements, c'est pourquoi en 1986 le législateur algérien l'a repris et son objectif est de travailler à la réduction de la crise que traversait le pays à cette époque représentée par la crise du logement. il s'agit d'une activité commerciale et après la promulgation du décret-loi n° 03-93 relatif à l'activité immobilière, la promotion immobilière a depuis joué un rôle important dans le domaine du logement, mais elle a été supprimée par la loi n° 11-04 qui définit les règles réglementant l'activité de promotion immobilière, et cette dernière s'est accompagnée de règles comportant la reformulation de nombreuses dispositions Outre l'élaboration de quelques autres, le législateur a cherché à organiser l'activité de toutes parts en fonction des personnes impliquées dans la réalisation processus et a également travaillé sur la régulation des différents contrats conclus dans le cadre de cette activité,

L'étude de la problématique de la promotion immobilière vise à rechercher dans quelle mesure la réalisation d'un équilibre entre la motivation des acteurs qui la composent et la protection de l'activité de manière à atteindre son efficacité dans l'élimination de la crise du logement. des intervenants, tel qu'il s'est concentré sur la loi 04/11 qui définit les règles régissant l'activité de promotion immobilière.