

سيادة القاضي : كحلة تفتي الدين

وكيل جمهورية محكمة بوشقوف

مداخلة بعنوان : الأحكام الجزائية للترقية العقارية في ظل القانون رقم 04-11

مقدمة

تُعد الترقية العقارية أحد المحركات الرئيسة في الاقتصاد الوطني، إذ تساهم في إنعاش قطاع البناء والسكن والاستثمار. غير أن هذا المجال عرف ممارسات احتيالية ومضاربات غير قانونية، مما أضر بالمستهلكين وبثقة المواطنين في السوق العقارية.

ولمواجهة هذه التجاوزات، تدخل المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالترقية العقارية، الذي ضبط شروط ممارسة المهنة، وكرس أحكامًا جزائية ردية ضد كل من يخالف أحكامه.

و من هنا تبرز الإشكالية التي يثيرها موضوع الدراسة : ما مدى فعالية هذه الحماية الجزائية في حماية المستهلك العقاري في السوق العقارية ؟

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز الإطار الجزائري الذي جاء به هذا القانون، وتحليل أنواع الجرائم والعقوبات التي أقرها، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الردع وحماية المستهلك العقاري.

المبحث الأول : الإطار العام للترقية العقارية

المطلب الأول تعريف الترقية العقارية وطبيعتها القانونية

عرّف المشرع المرقي العقاري في المادة 3 من القانون 04-11 بأنه:

"كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنجاز عمليات عقارية تهدف إلى بيع أو إيجار بنايات مخصصة للسكن أو للاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي".

يتضح من هذا التعريف أن المرقي العقاري يمارس نشاطًا اقتصاديًا منظمًا يقوم على تحقيق الربح من خلال إنجاز وبيع المشاريع العقارية، مما يستدعي ضبطًا قانونيًا صارمًا

المطلب الثاني : شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

حدد القانون شروطًا مسبقة لممارسة المهنة، منها:

- التسجيل في السجل الوطني للمرقيين العقاريين (المادة 4)؛
- امتلاك الكفاءة التقنية والمقدرة المالية الكافية لإنجاز المشاريع؛
- احترام القواعد التنظيمية للبناء والتعمير؛
- ضمان حماية أموال المكتسبين في المشاريع السكنية.

كل إخلال بهذه الشروط يشكل مخالفة تستوجب المساءلة الإدارية أو الجزائية.

المبحث الثاني : النظام الجزائي للترقية العقارية

القانون 04-11 تضمن مجموعة من الأفعال المحرّمة والعقوبات المقرّرة لها، وهدفها حماية النظام العام العقاري والمستهلكين.

المطلب الأول: الجرائم والعقوبات الأصلية

الفرع الأول : ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد

نصت المادة 46 على أن:

"كل شخص يمارس نشاط المرقي العقاري دون تسجيل مسبق في السجل الوطني للمرقيين العقاريين يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج".

◆ **الركن المادي:** القيام بأعمال ترقية دون تسجيل رسمي.

◆ **الركن المعنوي:** العلم بوجود التسجيل والإقدام على المخالفة عمدًا.

◆ **الهدف من التجريم:** حماية السوق من المتطفلين وضمان مهنية الممارسين.

الفرع الثاني : الإشهار الكاذب أو المضلل

نصت المادة 47 على أنه:

"يعاقب المرقي العقاري الذي يقوم بإعلانات كاذبة أو مضلّة حول خصائص العقار أو آجال الإنجاز أو الأسعار بنفس العقوبات المقرّرة في المادة 46".

◆ هذه الجريمة تهدف إلى حماية المستهلك العقاري من الغش التجاري، وتقع بمجرد نشر إعلان كاذب، حتى قبل حدوث الضرر فعليًا.

الفرع الثالث : الإخلال بالتزامات الإنجاز أو تسليم السكنات

المادة 48 تنص على معاقبة المرقّي الذي لا يفي بالتزاماته التعاقدية، مثل:

- تأخر التسليم دون مبرر قانوني؛
- تسليم سكنات غير مطابقة للمواصفات؛
- استعمال مواد بناء مغشوشة.

العقوبة :حبس من سنة إلى ثلاث سنوات وغرامة مالية تتراوح بين 500.000 و2.000.000 دج.

الفرع الخامس: سوء استعمال أموال المكتتبين

المادة 49:

"كل مرقّي عقاري يستعمل المبالغ المدفوعة من المكتتبين لغير الغرض المخصص لها يعاقب بالحبس من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 1.000.000 إلى 5.000.000 دج".

◆ **الركن المادي** :تحويل أموال المكتتبين إلى أغراض غير المشروع أو خارج المشروع العقاري.

◆ **الركن المعنوي** :نية الإضرار أو الاستيلاء على الأموال.

◆ **الطابع الجنائي** :هذه الجريمة تعد من أخطر المخالفات لما تنطوي عليه من خيانة للأمانة وثقة الزبائن.

المطلب الثاني: العقوبات التكميلية والمسؤولية الجزائية

الفرع الأول : العقوبات التكميلية

أجاز القانون للمحكمة أن تحكم على المرقّي العقاري المخالف بـ:

- المنع من ممارسة النشاط لمدة محددة؛
- غلق المكتب أو الشركة مؤقتًا أو نهائيًا؛
- نشر الحكم بالعقوبة في الصحف أو عبر الإنترنت (ردع معنوي).

الفرع الثاني : المسؤولية الجزائية للأشخاص المعنويين

المادة 51 أكدت إمكانية معاقبة الشركة المرقية إذا ثبت أن الجريمة ارتكبت لحسابها أو باسمها من طرف ممثليها. العقوبات في هذه الحالة:

- غرامة مالية تصل إلى 10.000.000 دج؛
- المنع من الممارسة أو الحلّ القضائي للشركة.

الخاتمة

يُظهر القانون 04-11 أن المشرع الجزائري انتقل من مجرد تنظيم إداري لمهنة المرقّي العقاري إلى إقرار نظام جزائي متكامل يهدف إلى ضبط النشاط العقاري، وردع التجاوزات التي تمس الثقة العامة. غير أن التطبيق العملي كشف أن الردع القانوني وحده لا يكفي، بل يجب أن يصاحبه إصلاح مؤسساتي ورقابي يضمن شفافية السوق، وحماية فعالة للمستهلك، واستقرارًا في الاستثمار العقاري، ومن النتائج المتوصل إليها :

- إدخال نظام جزائي خاص بالترقية العقارية لأول مرة في التشريع الجزائري؛
- وضوح العقوبات وتدرجها بحسب جسامة الفعل.
- غياب نصوص تطبيقية تفصيلية تُوضح إجراءات المتابعة؛
- ضعف التنسيق بين الجهات الإدارية (وزارة السكن) والقضائية؛
- العقوبات المالية غير متناسبة مع الأرباح الكبيرة التي يحققها بعض المرقين.

التوصيات

- تشديد الرقابة الميدانية على الورشات والمشاريع العقارية؛
- تعديل القانون ليتضمن آلية تعويض المستهلكين المتضررين؛
- استحداث هيئة وطنية لتنظيم ومراقبة الترقية العقارية؛
- إدراج آليات وساطة وتسوية ودية لحل النزاعات بين المرقّي والمكتتبين قبل اللجوء إلى القضاء.

المراجع:

1. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالترقية العقارية.
2. المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المحدد لشروط وكيفية ممارسة مهنة المرقّي العقاري.
3. عبد القادر بريس، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2015.
4. بوساحة عبد الرحمن، الترقية العقارية بين النص القانوني والتطبيق القضائي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، 2018.
5. أحكام المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة العقارية، قرارات حول منازعات الترقية العقارية (2015-2020).

