

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الموضوع

الجرائم المتعلقة بالترقية
العقارية

من إعداد القاضي:

بن حدة مالك

قاضي التحقيق بمحكمة سوق أهراس

مقدمة :

نظرا للعناية البالغة الأهمية التي تسعى الدولة الجزائرية من ورائها إلى تحقيق اكتفاء في مجال السكن من أجل تحقيق تنمية شاملة عمدت لإعادة النظر في السياسة المنتهجة في مجال الترقية العقارية من خلال إلغاء الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري و تعويضهما بالقانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و قصد الوصول للغاية المرجوة من الدولة في تطوير نشاط الترقية العقارية و العمل على حماية المواطن البسيط من تحايل المرقى العقاري الذي أوكل له مهمة إنجاز المشروع الترقوي ، و لكون مشروع البناء الذي سيقوم المرقى العقاري بإنجازه يحتمل النجاح فهو أيضا يحتمل الخسارة ، و لكون التعاقد في هذا النظام يكون على فضاء فقد أقر المشرع بموجب القانون 11-04 حماية خاصة للمشتري في عقود الترقية العقارية طالما أنه الطرف الضعيف فيها لذلك وضع عدة ضمانات لحماية حقوقه و كرس بذلك مسؤولية مدنية و جزائية خاصة للمرقى العقاري من خلال تضمينه بابا كاملا يعمل على تجريم بعض التصرفات للمرقى العقاري سواء عند الاكتتاب للعقود أو الحجز أو أثناء البناء بهدف ردع المرقين العقاريين الذين كانوا ينجون من بعض التصرفات الغير مسؤولة و التي تضر بالمواطن من جهة و سياسة الدولة في مجال الإسكان لذلك سنتناول فيما يلي موضوع جرائم الترقية العقارية بالدراسة و قد قسمنا بحثنا لثلاث مباحث.

مبحث تمهيدي : ماهية المرقى العقاري و شروط ممارسة المهنة.

مبحث أول : الجرائم المتعلقة بعرض البيع..

مبحث ثاني : الجرائم المتعلقة بالبناء .

المبحث التمهيدي :

01 - ماهية المرقى العقاري.

نصت المادة 03 فقرة 13 من القانون 11-04 على أنه يعد مرقيا عقاريا ، في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي ، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات ، تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ، و هو الأمر الذي نصت عليه المادة 19 من نفس القانون التي نصت على أنه ، يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 من هذا القانون.

و يفهم من ذلك أن مفهوم الترقية العقارية يقتصر على مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية ، و قد يكون الشخص الموكل بالنشاط العقاري شخصا طبيعيا و شخصا معنويا .¹

02 - شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

لقد أضاف المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11/04 الصبغة التجارية على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية. وبذلك يعد كل متعامل في الترقية العقارية تاجرا ما يستلزم ضرورة توافر الشروط المتطلبة قانونا لممارسة التجارة كالأهلية التجارية التي تؤهله لممارسة العمل التجاري ويكون كذلك إذا بلغ سن 19 سنة كاملة ومتمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه².

¹ القانون رقم 04-15 المؤرخ في 10-11-2004 المعدل و المتمم لقانون العقوبات، جريدة رسمية رقم 71 مؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

² المادة 40 الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 78.

و من المعلوم أنه يجوز استثناء للقاصر المرشد ذكرا كان أم أنثى البالغ من العمر ثمانية عشر سنة (18) كاملة أن يمارس التجارة متى حصل على إذن بذلك إما من والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من قبل المحكمة، ويقدم هذا الإذن كتابيا دعما لطلب القيد في السجل التجاري.³

لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ، وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، نجد أن المشرع اشترط لمنح الإعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.⁴

إضافة إلى القيد في السجل التجاري والأهلية التجارية نص المشرع في القانون رقم 04/11 على شروط خاصة يجب توافرها لممارسة مهنة المرقى العقاري وهي:

الحصول على الاعتماد: مع التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفقا لما نص عليه القانون، إذ لا يمكن لأي كان يدعي صفة المرقى أن يمارس هذه المهنة ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.⁵

ويعد ذلك ترخيصا لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول على هذا الترخيص⁶

المادة 5 الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية³. عدد 78.

⁴ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 ، مؤرخ في 20-02-2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، جريدة رسمية ، عدد 13 ، مؤرخة في 26-02-2013 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 15-02-2013 ، جريدة رسمية عدد 13 ، مؤرخة في 06-03-2013.

⁵ المادة 4 فقرة 02 من القانون 04/11 ، المؤرخ في 17-02-2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14 الصادرة بتاريخ 06-03-2011

المادة 23 القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .⁶

1- امتلاك المهارات والخبرات إضافة إلى القدرات المالية التي تمكنه من ممارسة هذه المهنة.

2- الاستعانة بخدمات مقاول: كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو للإيجار فهو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية كل مشروع ، ويكون ذلك بموجب عقد مقاوله يبرم بين الطرفين لغرض إنجاز هذا المشروع.⁷

3- ألا يكون محل متابعة جزائية: يشترط في من يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري ألا يكون محل متابعة جزائية ، إذ لا يمكن أن تمارس مهنة المرقى العقاري من قبل الأشخاص الذين توبعوا في جرائم مثل جريمة التزوير واستعمال المزور، جريمة السرقة، خيانة الأمانة، جريمة التفليس بالتدليس.⁸

كذلك جرائم النصب والإحتيال وكذا جرائم إصدار شيك بدون رصيد وغيرها.

المبحث الأول: الجرائم المتعلقة بعرض البيع.

إن المشرع الجزائري بموجب الإصلاحات و التعديلات التي شملت النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية و النشاط العقاري ، حاول تنمية الإستثمار في المجال العقاري من خلال إدخال تقنيات التعامل الحديثة خاصة عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق و النصوص المنظمة لهما و كذا الضمانات الممنوحة في إطارهما⁹ ، و بما أن التعاقد في نظام الترقية العقارية سواء كان بموجب عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ

المادة 16 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .⁷

أنظر المادة 383 الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08-06-1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ،⁸ جريدة رسمية عدد 49.

⁹ مولود دهال تطور النظام القانوني و التنظيمي لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، المجلة القانونية الموثق ، المجموعة الثانية ، العدد الأول ، يونيو 2013 ، ص 100.

الحق فإنه يتم في البداية على فضاء، مجرد تصاميم و مخططات المشروع فقط ، و بما أن التعامل بهاته الصيغة يعد خروجاً عن القاعدة العامة في التعاقد التي تشترط وجود المحل وقت التعاقد و جوازا في الأشياء المستقبلية المحققة الوجود¹⁰ ، فان التزام المرقى العقاري بتحقيق المشروع وفقاً للشروط المعروضة للمشتري مسألة محتملة ، و لحماية المشتري باعتباره الطرف الضعيف في العقد عمد المشرع إلى النص على جملة من الضمانات لحمايته من خلال النص على تجريم المخالفات التي تتضمن عرض البيع

أولاً - بيع بناية دون الشروط المقررة قانوناً للتعاقد في نظام الترقية العقارية.

أقر المشرع شروط و نموذج لإبرام العقد في نظام الترقية العقارية و لضمان الالتزام بهاته الشروط حماية للمشتري جرم كل تجاوز لها من طرف المرقى العقاري و سنتناول الجرائم المرتبطة بعدم احترام الشروط المقررة للتعاقد في نظام الترقية العقارية في نقطتين.

- 01: الجرائم المتعلقة ببيع بناية دون عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ.

- 02: عدم تحرير عقد البيع النهائي أو عدم تسليم البناية في المدة المقررة في عقد الحفظ.

1: بيع بناية دون عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ.

فرض المشرع على المرقى العقاري في تنظيم كفاءات البيع شكلاً معيناً طبقاً لنص المادة 25 من القانون 04-11 تماشياً مع الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها ، و إلا تعرض للعقوبة المقررة قانوناً لهذا النوع من المخالفات.

فجرمة بيع بناية دون عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ تعتبر من بين الجرائم المستحدثة في مجال التعمير و تختلف عن غيرها من المخالفات المتعلقة بالتعاقد أو التعمير سواء من حيث الأركان و الطبيعة القانونية أو العقوبة المقررة فقد نصت المادة 70 من القانون 04-11 أنه يعرض للعقاب كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من نفس القانون.

و من خلال هذا يتبين أن جريمة بيع بناية دون عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ تقوم على أربعة عناصر و هي .

أن يكون عرض البيع في إطار مشروع عقاري تابع لنظام الترقية العقارية.

المواد 92 ، 93 القانون مدني. ¹⁰

أن يكون البيع من مرقى عقاري سواء كان شخصا معنويا أو شخصا طبيعيا.
أن يكون عرض البيع غير محرر في الشكلية القانونية المقررة في إطار القانون 04-11.
أن يكون البيع قبل تحقيق التشييد النهائي للبناء.

أ - أن يكون البيع في إطار مشروع عقاري تابع لنظام الترقية العقارية.

نصت المادة 63 من القانون 04-11.... على أنه يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية و الجزائية المنصوص عليها في هذا القانون و طبقا للمادة الأولى و الثانية من نفس القانون ، يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية.

و بذلك حتى نكون بصدد جريمة بيع بناية دون عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ لا بد أن يكون البيع واقع في ظل نظام الترقية العقارية.

ب - أن يكون البيع من مرقى عقاري سواء كان شخصا معنويا أو شخصا طبيعيا.

نصت المادة 02 من القانون 04-11 أن القانون يهدف لتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية و تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقى و المقتني.
و يهدف قانون الترقية العقارية لتحقيق مشاريع تساهم في تطوير المشاريع السكنية¹¹.

و بذلك حتى نكون بصدد جريمة بيع بناية دون عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ لا بد أن يكون البيع صادرا من مرقى عقاري .

ج - أن يكون عرض البيع غير محرر في الشكلية القانونية المقررة في إطار القانون 04-11

نصت المادة 70 من القانون 04-11 .. على أنه كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من نفس القانون يعد

المواد من 14 الى 16 من القانون 04 - 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.¹¹

معاقب عليه و قد نصت المواد 27-28-29 على عقد البيع على التصاميم و عقد الحفظ و شروط تحريرهما¹² ، و سنقوم فيما يلي بتعريف عقد البيع على التصاميم و عقد الحفظ و شروط تحريرهما كونهما هما جسم الجريمة.

***- تعريف عقد البيع على التصاميم:**

اختلف الفقه في تعريف عقد البيع على التصاميم لذا سنكتفي في الموضوع بتعريف المشرع الذي تناوله بالمادة 28 من القانون 11-04 على أنه " عقد بيع بناء على التصاميم أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال ، و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

و عليه فعقد البيع على التصاميم هو عقد بيع بناء أو جزء من بناء في طور الإنجاز ، يلتزم من خلاله المرقى بتجسيد البناية أو جزء منها وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد و بتحويل الملكية للمشتري الذي يقع على عاتقه دفع تسبيقات حسب تقدم الأشغال ، و يتم الدفع في الآجال المتفق عليها.

- الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم.

نص المشرع صراحة في المادة 34 من القانون 11-04 على ضرورة إفراغ عقد البيع على التصاميم في عقد رسمي و تسجيله لدى مصلحة التسجيل ، ثم يشهر بالمحافظة العقارية المختصة قانونا ، و لا يكفي لصحة عقد البيع على التصاميم أن يحرر في الشكل الرسمي على يد الموثق الذي يتلقى إيجاب البائع و قبول المشتري وفقا للقالب الذي ترد فيه العقود الأخرى ، بل يجب أن يفرغ في القالب الخاص به ، و وفقا للنموذج المحدد بالتنظيم

13.

المواد 27-28-29 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.¹²

¹³ المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18-12-2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفاءات دفعها ، ج ر عدد 66 ، صادر في 25-12-2013 .

ما يلاحظ على عقد البيع على التصاميم انه عزل إرادة الأطراف إذ أنها لا تتحكم لا في شكل العقد و لا في محتواه ، حيث تصبح عقود نموذجية تفرض و لا تقترح و ليس للأطراف فيها خيار .

- تسجيل عقد البيع على التصاميم.

بما أن عقد البيع على التصاميم من العقود الناقلة للملكية فقد نصت المادة 34-1 من القانون 04-11 على تسجيله ، و التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية نيابة عن زبائنه، فيحصل رسوم التسجيل و الطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً¹⁴.

- شهر عقد البيع على التصاميم.

إضافة لتحرير عقد البيع على التصاميم في شكل و نموذج رسمي و تسجيله ، فإن هذا العقد يحتاج إلى الشهر لكي يربط أثره القانوني في مواجهة المتعاقدين و اتجاه الغير كونه ينصب على حق عيني¹⁵.

* - تعريف عقد الحفظ.

نظم المشرع الجزائري عقد الحفظ لأول مرة بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ، فقد نصت المادة 30 منه على وجوب تحرير عقد تمهيدي "يسمى عقد الحفظ " ، و لم يتعرض له المشرع في المرسوم التشريعي 93-03 ، لكنه نظمته من جديد بموجب القانون 04-11 في المادة 27 منه .

و قد عرف المشرع عقد الحفظ بموجب المادة 27 من القانون 04-11 كما يلي " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق ، فور إنجائه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير .

¹⁴ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1975 المتضمن قانون التسجيل ، جريدة رسمية عدد 81 ، صادر في 12-1977 معدل و متمم.

¹⁵ المادة 15 من الأمر 74-75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية ..."

و بذلك فعقد حفظ الحق هو العقد الذي بموجبه يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء المخصص لصاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه ، و بالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المتمثلة في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

- أن يكون البيع قبل تحقيق التشييد النهائي للبناء.

نصت المادة 27 ، 28 و 29 من القانون 04-11 أن عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يكون لما يكون العقار مقرر بناؤه أو في طور البناء و في حالة ما إذا كان العقار مبني فقد نصت المادة 26 من نفس القانون على " أن البيع يكون بعقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة " .

و بذلك تسري على هذه الحالة الأحكام العام للتعاقد في مجال القانون المدني.

العقوبة.

01 - إذا كان مرتكب الجريمة شخصا طبيعيا.

نصت المادة 70 من القانون 04-11 على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لعقوبة تتراوح من شهرين 2 إلى سنتين 2 و غرامة من مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج إلى مليوني دينار جزائري 2000.000 دج.

02 - إذا كان شخص مرتكب الجريمة - المرقى العقاري - شخصا معنويا

نصت المادة 51 من القانون 04-15 المؤرخ في 10-11-2004 المعدل و

المتمم لقانون العقوبات ، على تكريس المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي ، و قد

يصادف أن يكون المرقى العقاري شخصا معنويا و لذلك سنتناول في مايلي:

- شروط إقامة المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري إذا كان شخصا معنويا .

- أ - شروط توافر المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري إذا كان شخصا معنويا

بالرجوع للمادة 51 مكرر من قانون العقوبات فقد نصت على " باستثناء الدولة و الجماعات المحلية و الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام ، يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك.... " .

و من هذا النص يتبين أن الشخص المعنوي يعامل تماما مثلما يعامل الشخص الطبيعي، غير أن هذا الحكم يتطلب تحديد المرقى العقاري محل المساءلة الجزائية ثم النشاط العقاري محل المساءلة.

– المرقى العقاري محل المساءلة الجزائية.

حصرت المادة 51 مكرر من قانون العقوبات المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي على الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص و استثنت الدولة و الجماعات المحلية و الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام .

الإشكال يثار لما يكون الشخص المعنوي خاضع للقانون الخاص .

إذا كانت الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الخاص خاضعة لوصاية وزارة السكن ، و كان التصرف بناء على قرار الوزارة الوصية في إطار مشاريع الدولة فالمسؤولية الجزائية في هذه الحالة محل خلاف فقهي في النظام الفرنسي انقسم إلى ثلاث فرق:

– الفريق الأول: ذهب إلى أنها سبب من أسباب الإباحة على الإطلاق ، بحجة أنه على المرؤوس إطاعة رئيسه في كل الأحوال و تنفيذ أوامره دون أن يكون له حق تقديرها أو مناقشتها.

– الفريق الثاني: ذهب إلى القول بأنه من حق المرؤوس بل من واجبه تقدير شرعية الأمر الذي يتلقاه من رئيسه و رفض الإنصياع إذا كان غير قانوني.

– الفريق الثالث: فيميز بين الأمر الذي تكون عدم مشروعيته ظاهرة جليا و الأمر الذي يبدو أنه قانوني .

- ففي الحالة الأولى ، إذا كانت عدم مشروعية الأمر ظاهرة بصفة جلية فلا يصلح فعلا مبررا ، و مقابل ذلك فإذا كان الأمر يظهر أنه مشروع ، فإنه في هذه الحالة يصلح فعلا مبررا.

- أخذ القضاء الفرنسي بوجه عام بالمذهب الثالث ، و جاء المشرع لتكريسه في قانون العقوبات الفرنسي الجديد حيث نصت المادة 122-4 في فقرتها الثانية " لا عقاب على من يأتي فعلا تأمر به سلطة شرعية مالم تكن عدم مشروعية الأمر ظاهرة "16 .

و في رأيينا فمسألة المسؤولية الجزائية في أمر السلطة الشرعية في مجال الترقية العقارية تعد من أسباب الإباحة ، إذا كان الأمر يتعلق بالمصالح العامة ، الجماعية منها و الفردية، أو يدخل في إطار السياسة العامة للحكومة و الدولة ، لأنه قد يتعذر عليها في بعض الحالات إخضاع جميع التصرفات للشكل المقرر قانونا لضرورة المصلحة و عامل الوقت ، و إذا كان النشاط يهدف لتحقيق الربح يكون الشخص المعنوي محل مسألة.

- النشاط العقاري محل المساءلة.

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 ، الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي¹⁷ ، " السكن الترقوي هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة حدد دخلهم في المادة 08 من نفس القانون ، و تتكفل الدولة بإنجازه و تضمن الاستفادة من هذه الصيغة لكل طالب مؤهل.

و بهذه الصفة ، لا يخضع السكن لكفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و 28 من القانون 11-04 ..."

¹⁶ . أحسن بوسقيعة ، المرجع السابق ، ص 142-143 .

¹⁷ المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 ، الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي جريدة رسمية عدد 44 الصادر 27 يوليو 2014.

logement يستنتج من نص المادة أن السكن العمومي الترقوي
- لا يخضع لعقد بيع على التصاميم أو LPP - promotionnel public
عقد الحفظ.

• **كيفية بيع السكن الترقوي العمومي.**

- يتم تقديم طلب شراء السكن على مطبوع نموذجي لدى المرفي العقاري المعين.
- و يتم تسليم مقرر منح السكن للطالبين المؤهلين الذين تم اعتمادهم.
- يحجر العقد على خلاف ما هو مقرر في نظام الترقية العقارية طبقا للمادة 12 من
المرسوم التنفيذي رقم 14-203 عند تاريخ إتمام أشغال البناء و دفع المبالغ المستحقة
من المستفيد.

- **تقدير العقوبة.**

- حددت المادة 18 مكرر فقرة 01 على العقوبات المقررة جزاء للشخص المعنوي في
مواد الجرح بما يساوي مرة 1 إلى 5 مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة قانونا للجريمة عندما
يرتكبها الشخص الطبيعي.
- كما أنه طبقا للفقرة 02 من نفس المادة يمكن حل الشخص المعنوي .
غلق المؤسسة أو فرع من فروعها لمدة لا تتجاوز خمس 5 سنوات.
المنع من مزاولة نشاطا أو عدة أنشطة مهنية ، أو اجتماعية بشكل مباشر أو غير
مباشرة نهائيا أو لمدة ل تتجاوز خمس 5 سنوات.
مصادرة الشيء الذي أستعمل في إرتكاب الجريمة أو نتج عنها.
نشر و تعليق حكم الإدانة.
- الوضع تحت الحراسة القضائية لمدة لا تتجاوز 5 خمس سنوات ، و تنصب على
ممارسة النشاط الذي أدى إلى الجريمة أو الذي ارتكبت الجريمة بمناسبته.

2 : **عدم تحرير عقد البيع النهائي في المدة المقررة في عقد الحفظ .**

نظم المشرع الجزائري الوقت الذي تنتقل فيه الملكية العقارية في عقود الترقية العقارية و شملها بشروط و ضوابط خاصة حسب كل عقد من العقود المقررة في نظام الترقية العقارية.

فيكون التسليم و تحويل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ، و يجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به ، و يتعين على المرقى العقاري ، بعد ثلاث (3) أشهر كحد أقصى ، على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها ، بإعداد عقد البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة ، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق¹⁸.

فمن خلال ما سبق نلاحظ أن نقل الملكية للمشتري في حالة عقد حفظ الحق يكون من لحظة التسديد النهائي لثمن البناء في المدة المقررة في العقد ، و التي تحدد عادة بتاريخ إنتهاء أشغال البناء و اكتمال العناصر الجوهرية اللازمة لاستعمال المبنى ، مع وجوب تحرير عقد البيع النهائي أمام الموثق وفقا للتشريع المعمول به¹⁹.

و لحت المرقى العقاري على الالتزام بالمدة المقررة لتسليم البناءة و تحرير عقد البيع وفقا للشروط المقررة قانونا عمد المشرع إلى تجريم كل تقاعس

إذ نصت المادة 73 من القانون 04-11 على أنه يتعرض كل مرق عقاري ، يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بأجال تحويل الملكية للعقاب ، و نصت المادة 33 من القانون 04-11 على أنه يجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به ، و يتعين على المرقى العقاري ، بعد ثلاث (3) أشهر كحد أقصى ، على إثر

المادة 31 - 33 من ق 04 - 11 احدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.¹⁸

المادة 324 مكرر ق مدني و الشهر م 793 ق مدني - م 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي¹⁹ العام و تأسيس السجل العقاري.

طبقا للمادة 15 من المرسوم 75/74 فالملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى لا وجود لها فيما بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقة العقارية، كما انه من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني أن عقد البيع المنصب على عقار يجب أن يبرم في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان. و طبقا لنص المادة 793 قانون مدني فان الملكية لا تنتقل إلا بالشهر.

الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها ، بإعداد عقد البناء أو جزء من البناء المحفوظة ، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق. و يستفاد من ذلك أن جريمة عدم تحرير عقد البيع النهائي في المدة المقررة في عقد حفظ الحق تقوم على عدم إحترام الأحكام المقررة بالمادة 33 من القانون 04-11 و التي ترتبط بالمادة 31 من نفس القانون و بذلك يستوجب توفر ثلاث عناصر لقيام الجريمة و هي:

دفع المشتري الثمن النهائي للعقار المحفوظ وفقا للشكل المبين بالعقد و القانون. انتهاء المرقى العقاري من الأشغال في المدة المقررة في عقد الحفظ. عدم تحرير المرقى العقاري عقد البيع النهائي وفقا للشكل المقرر قانونا . أ - دفع المشتري الثمن النهائي للعقار المحفوظ وفقا للشكل المبين بالعقد و القانون. نصت المادة 31 من القانون 04-11 " أنه يتم تحويل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ..." و يتم تحديد الثمن و طريقة مراجعته و مدة دفعه و جدول الدفع ، وفقا للشكل المبين بعقد الحفظ لكون العقد شريعة المتعاقدين و يجب تنفيذه بحسن نية²⁰ ، و وفقا لنموذج عقد حفظ الحق المنظم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013 . ب - انتهاء المرقى العقاري من الأشغال في المدة المقررة في عقد الحفظ. يشترط لتحويل البناء من المرقى العقاري للمشتري ، طبقا للمادة 33 من ق 11-04 أن يستلم المرقى العقاري البناء أو جزء منها و طبقا للمادة 27 من نفس القانون أن تسليم العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق ، فور إنجازه التزام يقع على عاتق المرقى العقاري.

ج - عدم تحرير المرقى العقاري عقد البيع النهائي وفقا للشكل المقرر قانونا. يقع على عاتق المرقى العقاري طبقا لنص المادة 33 من القانون 04-11 التزام بإبرام عقد البيع النهائي مباشرة بعد إتمام إنجاز العقار محل عقد حفظ الحق ، إذ نصت

²⁰ المادتين 106 - 107 من القانون المدني .

المادة على وجوب إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام موثق بعد ثلاث (3) أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت.

المقصود بالاستلام المؤقت هنا ، هو الاستلام الذي يتم بين المفاوض الذي قام بإنجاز المشروع و المربي العقاري²¹.

و على ضوء ما جاء بالمواد 27 - 33 و 32 من القانون 04-11 المتعلقة بإبرام العقد النهائي يمكن استخلاص الشروط اللازم توافرها لإبرام العقد النهائي بين المربي العقاري و صاحب حق حفظ الحق .

- ألا يستعمل الحق في الرجوع من طرف المربي العقاري أو صاحب حفظ الحق .

- أن يبرم عقد البيع النهائي خلال (3) أشهر من الاستلام المؤقت.

- وجوب إخضاع العقد النهائي للشكليات الرسمية.

ج 1- ألا يستعمل الحق في الرجوع من طرف المربي العقاري أو صاحب حفظ

الحق .

نصت المادة 32 من قانون 04-11 على إمكانية فسخ عقد الحفظ في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري إما بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ، أو بطلب من صاحب حفظ الحق ، و في هذه الحالة يقتطع المربي العقاري 15 بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع و عادة مبلغ التسبيق لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للبناية محل الحفظ.²²

ج 2- أن يبرم عقد البيع النهائي خلال ثلاث أشهر من الاستلام المؤقت.

ألزم المشرع المربي العقاري وفقا لنص المادة 33 قانون 04-11 بإبرام عقد البيع النهائي مباشرة بعد الاستلام المؤقت للبناية أو جزء من البناية المحفوظة خلال ثلاث (3) أشهر كحد أقصى ، و ذلك حماية للمشتري ، و لكون عقد الحفظ ما هو إلا عقد تمهيدي

المادة 16 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .²¹

المادة 52 من القانون 11- المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .²²

و لا يرتب أي حق عيني إلا بإفراغه في عقد نهائي يخضع للشروط المتطلبة قانونا لنقل الملكية.

و المقصود بالاستلام المؤقت هو الاستلام الذي يتم بين المرقى العقاري و مقاول البناء²³.

ج 3- وجوب إخضاع العقد النهائي للشكليات الرسمية.

من المقرر قانونا طبقا للمادة 15 من المرسوم 75/74 ان الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى لا وجود لها فيما بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقة العقارية، كما انه من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني أن عقد البيع المنصب على عقار يجب أن يبرم في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان. و طبقا لنص المادة 793 قانون مدني فان الملكية لا تنتقل إلا بالشهر. و بذلك حتى يرتب عقد البيع النهائي أثره الناقل للملكية يستوجب إفراغه في الشكل الرسمي المتصلب قانونا - التوثيق و التسجيل - مع شهره في المحافظة العقارية المختصة قانونا.

: العقوبة.

نصت المادة 73 من القانون 04-11 على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لعقوبة غرامة تتراوح بين مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج إلى مليوني دينار جزائري 2000.000 دج.

ثانيا : الجرائم المتعلقة بقبض الثمن .

على غرار ما تناولناه في الجرائم المتعلقة بشروط التعاقد سنتناول فيما يلي الجرائم المتعلقة بعدم احترام الشروط المقررة لقبض الثمن.

المادة 16 من نفس القانون.²³

01 : طلب أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد الحفظ.

02 : طلب أو قبول تسبيق مالي مباشرة في حساب المرقى العقاري بعد تحرير عقد الحفظ.

01 : طلب أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد الحفظ.

نظم المشرع الجزائري الوقت الذي يمكن فيه للمرقى العقاري قبول تسبيقات الثمن من المشتري التي تخص العقار موضوع عرض البيع في نظام الترقية العقارية ، و شمله بشروط و ضوابط خاصة .

فمنع على المرقى العقاري قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم ، أو عقد الحفظ²⁴.

و لحث المرقى العقاري على الالتزام بعدم طلب أو قبول تسبيق مالي مهما كان شكله القانوني وفقا للشروط المقررة قانونا عمل المشرع إلى تجريم ذلك.

نصت المادة 71 من القانون 04-11 على أنه يتعرض كل مرق عقاري ، يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم ، أو عقد الحفظ.

و يستفاد من ذلك أن جريمة طلب أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد الحفظ تقوم على طلب أو قبول تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم ، أو عقد الحفظ و بذلك يستوجب توفر عنصرين لقيام الجريمة و هما .

- طلب أو قبول تسبيق مالي مهما كان شكله من المشتري .

- طلب أو قبول التسبيق قبل تحرير عقد البيع على التصاميم أو عقد الحفظ.

* طلب أو قبول التسبيق قبل تحرير عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

المادة 71 من القانون 04 - 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .²⁴

نصت المادة 26 من القانون 04-11 " أن عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري ، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني ... " و نصت المادة 27 من نفس القانون على ما يلي " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ، لصاحب حفظ الحق ، فور إنجائه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير كما نصت المادة 28 على أن عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بنائها أو في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال ، و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز .

و يتم تحديد الثمن و طريقة مراجعته و مدة دفعه و جدول الدفع ، وفقا للشكل المبين بعقد الحفظ أو البيع على التصاميم لكون العقد شريعة المتعاقدين و يجب تنفيذه بحسن نية²⁵ ، و وفقا لنموذج عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم المنظم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18-12-2013 .

و بذلك فدفعة الثمن وفقا لجدول الدفع في نظام الترقية العقارية هو التزام مقابل لتقدم الأشغال في البناء محل عقد البيع على التصاميم ، و في عقد حفظ الحق يكون بعد الانتهاء من الأشغال و يدفع شطر التسبيق فقط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية²⁶ .

ولكون دفع الثمن أو التسبيقات التزام مقابل في حق المشتري لا يتقرر إلا بتحرير عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق و لحماية المشتري نظم المشرع وقت و طريقة الدفع و عمل على تجريم طلب أو قبول تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو سند تجاري من المشتري قبل تحرير عقد البيع على التصاميم أو عقد الحفظ .

و نستشف ذلك من عبارة **يطالب أو يقبل** التي نصت عليها المادة 71 من

القانون 04-11 ،

²⁵ المادة 106 - 107 القانون المدني .

المادة 27 - 02 قانون 04 - 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.²⁶

إذ أن عبارة **يطالب** تدل قانونا و لغويا على أن المرقى العقاري هو من قام بطلب عرض الدفع.

و عبارة **يقبل** تدل قانونا و لغويا على أن المشتري هو من عرض الدفع و قابله قبول من المرقى العقاري.

– العقوبة.

نصت المادة 73 من القانون 04-11 على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لعقوبة تتراوح من شهرين 2 إلى سنتين 2 و غرامة من مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج إلى مليوني دينار جزائري 2000.000 دج.

02 : طلب أو قبول تسبيق مالي مباشرة في حساب المرقى العقاري بعد تحرير عقد الحفظ .

تقوم جريمة قبول تسبيق مالي بعد تحرير عقد حفظ الحق في حالة قبول التسبيق في حساب المرقى العقاري مباشرة على نفس أركان جريمة طلب أو قبول التسبيق قبل تحرير عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق مع إختلاف بسيط وهو تحرير عقد الحفظ. قبول التسبيق مباشرة في حساب المرقى العقاري، لأن دفع التسبيق في حالة عقد الحفظ يكون في حساب صندوق الضمان و هو ما نصت عليه المادة 27 فقرة 02 من القانون 04-11 التي أكدت على إيداع التسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية .

ثالثا : جريمة عدم الإكتتاب في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

لقد عمل المشرع على اتخاذ كل السبل القانونية التي بمقتضاها يمكن ضمان إتمام الإنجاز و حياة البناية طبقا لما اتفق عليه و ملبية للغرض الذي أعدت له ، و لأجل ذلك ألزم المرقى العقاري باكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يكون الغرض منه ضمان إتمام الإنجاز في حالة توقف المرقى العقاري عن ذلك ، أو

ضمان تسديد الدفعات المسبقة من الثمن إلى المكتب - المشتري - حالة عدم إمكانية صندوق الضمان من ضمان مواصلة أشغال البناء²⁷

و لحث المرقى العقاري على الإلتزام باكتتاب في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية عمل المشرع إلى تجريم ذلك.

نصت المادة 74 من القانون 04-11 على " أنه يتعرض كل مرق عقاري ، غير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من القانون 11-04 للعقاب ، و نصت المادة 55 من نفس القانون أنه يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 39-01 المؤرخ في 19-01-1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص - صندوق الضمان - ، توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب.

و يستفاد من ذلك أن جريمة عدم الإكتتاب في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة تقوم على عنصرين و هما .

01- أن يكون المرقى العقاري معتمد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

02- عدم إنتساب المرقى العقاري صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

و يترتب على ذلك على ذلك أن ضمانات إتمام الأشغال أو استرداد ما دفعه المشتري من تسبيقات يطبق إلا على صورة البيع على التصاميم طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية على أن الهدف من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

²⁷ المواد من 54 الى 59 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

في الترقية العقارية تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع على التصاميم²⁸.

- العقوبة

نصت المادة 74 من القانون 04-11 على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لعقوبة تتراوح من شهرين 2 إلى سنتين 2 و غرامة من مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج إلى مليوني دينار جزائري 2000.000 دج.

رابعا - : الجرائم المتعلقة بإخفاء المعلومات و الاحتيال .

: الجرائم المتعلقة بإخفاء المعلومات.

01- عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني - المشتري-

02 - عدم إبلاغ المقتني بتفاصيل بيانات المشروع.

01 - عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني - المشتري-

عرفت المادة 743 ق مدني الملكية المشتركة على أنها هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص ، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة. و بما أن الملكية المشتركة تعد نظام قانوني مستقل بذاته و لضمان حسن سير هذا النظام عمل المشرع على وضع الإطار القانوني لإعداد و تسيير هذا النظام . و لحث المرقى العقاري على الالتزام بضمان حسن سير الأجزاء المشتركة ، و لضمان تمتع المشتري بحصته المفردة و الأجزاء المشتركة عمل المشرع في ظل القانون 11-04 على تجريم عدم تبليغ المقتني - المشتري - نظام الملكية المشتركة.

²⁸ المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 73 المؤرخة في 05-10-1997 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05-06-2014 ، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 19-06-2014.

نصت المادة 72 من القانون 04-11 على " أنه يتعرض كل مرق عقاري ، لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من نفس القانون قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم للعقاب ، و نصت المادة 61 من نفس القانون يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به ، و يجب عليه خصوصا توضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما ، كما يجب على المرققي العقاري توقع و إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب ، بعنوان الأجزاء المشتركة " .

و بذلك يكون نظام الملكية المشتركة هو الإطار القانوني الذي يوضح جميع أجزاء و بيانات الملكية المشتركة ، كما يعمل على توضيح جميع الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المشتري .

و يستفاد من ذلك أن جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني - المشتري - تقوم على عنصرين و هما:

- إعداد نظام الملكية المشتركة .

- عدم تبليغه للمشتري قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم

- العقوبة.

نصت المادة 72 من القانون 04-11 على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لعقوبة غرامة تتراوح بين مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج إلى مليوني دينار جزائري 2000.000 دج.

2 : عدم إبلاغ المقتني بتفاصيل بيانات المشروع .

نصت المادة 76 من القانون 04-11 على أنه في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ، يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون للعقاب .

و لقد عمد المشرع على وجوب النص على البيانات و المعلومات المذكورة بالمادة 30 من القانون 04-11 في عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ، و ذلك حتى يتأكد المقتني من جدية المشروع الذي هو بصدد الشراء فيه.

يستفاد من ذلك أن جريمة جريمة عدم إبلاغ المقتني أو صاحب حفظ الحق

بأصل ملكية الأرضية و بيانات رخص التعمير تقوم بمجرد

- قيام علاقة تعاقدية بين المرقى العقاري و المقتني أو صاحب حفظ الحق.
- عدم إبلاغ المقتني أو صاحب حفظ الحق بأصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري ، و مرجعيات رخصة التجزئة ، و شهادة التهيئة و الشبكات ، و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء.

- العقوبة.

نصت المادة 76 من القانون 04-11 على أن العقوبة هي الغرامة المترواحة بين 200000 دج مائتي ألف دينار جزائري إلى 2000.000 دج مليوني دينار جزائري .

خامسا : جرائم الإحتيال و الكذب .

بما أن التعاقد في نظام الترقية العقارية يكون على فضاء قد يلجأ المرقى العقاري للتصريح بمعلومات خاطئة و غير كاملة لاستقطاب المشتريين و حماية للمشتري عمد المشرع إلى تجريم أي تصرف من هذا القبيل صادر من المرقى العقاري

01 - التصريح بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات.

02: جريمة النصب و الاحتيال .

01 - التصريح بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات.

لضمان حسن سير المشروع و حماية الغير بما فيها المشتري من المشاريع الوهمية و الغير حقيقة كون التعاقد في نظام الترقية العقارية يتم على فضاء .

و لضمان عدم لجوء المرقى العقاري لمعلومات خاطئة و غير كاملة عمل المشرع في ظل القانون 04-11 على تجريم كل إدلاء خاطئ أو غير كامل في الوثائق و العقود و الصفقات .

نصت المادة 75 من القانون 04-11 على " أنه يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات ، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية للعقاب.

ما يلاحظ على الجريمة أن المشرع عمل على توسيع دائرة المشمولين بالجريمة و لم تقتصر على المرقى العقاري فقط و يستشف ذلك من استعماله عبارة (كل من) على عكس الجرائم الأخرى المنصوص عليها في ظل القانون 04-11 التي كان يستعمل فيها في كل مرة عبارة .. يعاقب كل مرقى عقاري ، و الغاية من ذلك هو حماية نظام الترقية العقارية ككل بما فيها المرقى العقاري ، عكس الجرائم الأخرى التي تهدف في مجملها لحماية المشتري.

و يستفاد من ذلك أن جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات تقوم على عنصرين و هما .

- أن يكون المشروع ترقية عقارية .

- الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات .

- أ - أن يكون الإدلاء بمناسبة عملية ترقية عقارية .

يستشف من نص المادة 75 قانون 04-11 أن المشرع عمل تجريم كل متعامل في نظام الترقية العقارية مهما كانت صفته يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات ، و الأشخاص المتعاملين في الترقية العقارية حسب القانون 04-11 هم.

- المرقى العقاري. كونه الطرف الأول في عقود الترقية العقارية - البائع -

- المقتني - المشتري و هو الطرف الثاني في عقود الترقية العقارية.

- المقاول . مشيد البناء في مشروع الترقية العقارية كون المرقى العقاري ملزم طبقا لنص المادة 16 من القانون 04-11 ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري.

ب - الإدلاء بمعلومات كاذبة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات .

لقيام العلاقة بين المتعاملين في الترقية العقارية لا بد من توفر شكل قانوني وفقا للشكل التالي.

- العلاقة بين المرقى العقاري و المشتري تكون بموجب عقود محصورة قانونا و المتمثلة في عقد حفظ الحق ، عقد البيع على التصاميم ، عقد البيع النهائي و قد يلجأ المتعامل لأساليب خاطئة و كاذبة وفقا للشكل التالي.

- المرقى العقاري. يلجأ المرقى العقاري للإدلاء بمعلومات كاذبة و خاطئة لجلب الجمهور للتعاقد معه ، أثناء قيامه بضمان الإعلام عن المشروع العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار قبل أي عرض للبيع و المنصوص عليه بالمادة 41 من القانون 04-11.

- المقتني - المشتري . قدي يلجأ المشتري بمشاركة المرقى العقاري للإدلاء بمعلومات خاطئة في عقد البيع على التصاميم أو عقد البيع النهائي خاصة فيما يخص الثمن و ذلك للاستفادة معا من قيمة مصاريف التسجيل و التي تقدر بنسبة مئوية تدفع لمصلحة الضرائب و التسجيل.

و قد يدلي المشتري بمعلومات خاطئة فيما يخص أجره أو أجر زوجه في المشاريع المدعمة من الدولة و التي تنص على شروط خاصة في المقتني و زوجه سواء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 07-142 المؤرخ في 11-05-2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي

الايجاري²⁹ أو في ظل المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي³⁰.

أو تسهل عليه الاستفادة من امتيازات هامش الفائدة أثناء حصوله على قرض عقاري لتمويل ثمن السكن³¹.

المقاول :

و لكون المرقى العقاري ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري طبقا لنص المادة 41 من القانون 11-04 فقد يلجأ لتقديم عرض للمقاولين لعقد مقالة لضمان انجاز المشروع أو لعرض مزايدة في إطار الصفقات العمومية إذا كان المرقى عموميا³²

و قد يلجأ المقاول لتقديم معلومات خاطئة للفوز بالصفقة من خلال تقديم معلومات غير صحيحة تدعم ملفه التقني.

– العقوبة .

نصت المادة 75 من القانون 11-04 على إخضاع مرتكب هذه الجريمة لعقوبة تتراوح بين الحبس من شهر 1 إلى 5 خمس سنوات و غرامة تتراوح بين مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج إلى مليوني دينار جزائري 2000.000 دج..

²⁹ المرسوم التنفيذي رقم 07-142 المؤرخ في 11-05-2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الاجباري جريدة رسمية عدد 24 الصادرة بتاريخ 11-05-2008 .

³⁰ المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي جريدة رسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 27-يوليو 2014 .

المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24-11-2013 الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض³¹ معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء ريفي و كذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا.

المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 جريدة رسمية عدد³² 58.

و المرسوم الرئاسي رقم 12-23 المعدل و المتمم للمرسوم الرئاسي رقم 10-236 تنظيم الصفقات العمومية المؤرخ في 26-جانفي 2012 جريدة رسمية عدد 04 و المرسوم الرئاسي رقم 13-03 المعدل و المتمم للمرسوم الرئاسي رقم 10-236 تنظيم الصفقات العمومية المؤرخ في 13 جانفي 2013 جريدة رسمية عدد 02

سادسا : جريمة النصب و الاحتيال .

نصت المادة 77 ق.ا.م.و.ا فقره 02 " عندما تؤدي الممارسة غير القانونية للمرقي العقاري و المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ، و نصت المادة 372 من قانون العقوبات على أنه ، كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو الحصول على أي منها أو شرع في ذلك و كان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها.

نصت المادة 77 من القانون 04-11 فقره 02 على " عندما تؤدي الممارسة غير القانونية للمرقي العقاري و المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ، و نصت المادة 372 من قانون العقوبات على أنه ، كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو الحصول على أي منها أو شرع في ذلك و كان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها الشروع فيه إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشية من وقوع شيء منها.

و يستشف من نص المادة 372 قانون عقوبات و المادة 77 من القانون 11-04 أنه بمجرد استعمال إسم أو صفة كاذبة لمركبي عقاري أو استعمال مناورات احتيالية للحصول على أموال الغير دون حق و يستفاد من ذلك أن جريمة النصب للمركبي العقاري تقوم على ثلاث عناصر وهي :

- ممارسة نشاط ترقية عقارية و الظهور بصفة مركب عقاري.
- عدم حيازته على اعتماد وفقا للشكل المقرر قانونا .

- سلب مال الغير .

- علاقة السببية بين وسيلة التدليس - النصب - و سلب مال الغير .

- العقوبة .

نصت المادة 372 قانون عقوبات على أن العقوبة المقررة لها تتراوح بين الحبس من 01 سنة إلى 05 خمس سنوات و غرامة تتراوح خمسة مائة دينار جزائري 20000 دج عشرون ألف دينار جزائري إلى مائة ألف دينار جزائري 100000 دج.

المبحث الثاني : الجرائم المتعلقة بالبناء

أولا : عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.

نصت المادة 77 من القانون 90-29 على أن العقوبة المقررة لها هي الغرامة تتراوح بين 3000 دج ثلاث آلاف دينار جزائري و 3000.00 دج ثلاث مائة ألف دينار جزائري.

ثانيا : الجرائم المتعلقة بالرخص .

بما أن جزء من عمل المرقى العقاري يقتصر على تشيد البناء محل عقود الترقية العقارية و قصد ممارسة هذا النشاط ألزم المشرع المرقى العقاري بالإلتزام بكامل الرخص المقررة قانونا.

01 - ممارسة نشاط مرقى عقاري دون اعتماد - رخصة - .

02 - تشيد بناية دون رخصة بناء..

نصت المادة 69 من القانون 11-04 على أن العقوبة المقررة لها هي الغرامة تتراوح بين 200000.00 دج مائتي الى 2000.000.00 دج مليوني دينار جزائري و طبقا للمادة 77 من القانون 90-29 حددت العقوبة المتعلقة بها في الغرامة المتراوحة بين 3000 دج ثلاث آلاف دينار جزائري و 3000.00 دج ثلاث مائة ألف دينار جزائري.

ثالثا : الجرائم المتعلقة بالمطابقة و الآجال.

طالما أن عملية البناء لا تخلو من عيوب قد تمس البناء فقد شدد المشرع على معايير السلامة ضمانا للأرواح و ربط عملية السكنى بشهادة المطابقة كما شدد على الأجل المقررة للبناء و قد عمد لتجريم كل مخالفة لهاته الضمانات و سنتناول فيما لي تجريم هذه المخالفات في نقطتين.

01 - جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء .

نصت المادة 78 من القانون 08-15 على أنه يعاقب كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء تتمثل في غرامة تتراوح بين خمسون ألف دينار جزائري 50.000 دج إلى مائة ألف دينار جزائري 100.000 دج.

02 : الجرائم المتعلقة بالمطابقة .

تعد شهادة المطابقة بمثابة شهادة السكن طبقا للمادة 54 من المرسوم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، و التي نصت على .. " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء و عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها ، إن إقتضى الأمر ذلك ، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " ، وقد نصت المادة 75 من القانون 90-29 " أنه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي³³ ، و طبقا للمادة 56 من نفس القانون تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين ... " و هو نفس الأمر الذي نصت عليه المادتين 63 و 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير

³³ القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية رقم 52.

تسليمها، و هو ما أكدته القرار رقم 19270 المؤرخ في 29-11-2005 ، مجلس الدولة ،
الغرفة الثانية ، غير منشور³⁴

كما نصت المادة 23 من القانون 15-08 " يجب على ملاك البنايات غير
المتمة و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنايتهم ، ضمن الشروط و
الآجال المحددة في هذا القانون.

و لذلك شدد المشرع على عدم الالتزام والسعي للحصول عليها وعمد لتجريم
كل إخلال بالالتزام.

و لذلك شدد المشرع على عدم الالتزام والسعي للحصول عليها وعمد لتجريم كل إخلال
بالإلتزام و سنتاول ذلك في فرعين .

: تشيد بناية لا تتطابق مع رخصة البناء.

: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون.

أ : تشيد بناية لا تتطابق مع رخصة البناء.

نصت المادة 05 من القانون 11-04 فقرة 02 على أنه " لا يمكن تشييد
أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و العمران المصادق عليها قانونا.
و بما أن تحضير و تسليم رخصة البناء خاضع لإجراءات خاصة منضمة بالمواد
من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي
يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، و بما أن مخططات التهيئة و التعمير
كالمخطط التوجيهي لشغل الأراضي أو مخطط التجزئة مخططات سابقة لرخصة البناء و يلزم
احترامها من اللجنة التقنية التي قامت بدراسة طلب رخصة البناء فلا يمكن تصور مخالفتها
من المرقى العقاري ، فالمخططات التي يمكن تصور مخالفتها من المرقى العقاري هي
المخططات المصادق عليها المرفقة لرخصة البناء.

و لذلك فرض المشرع عند تشييد البناء الأخذ بعين الإعتبار المخططات و
المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء و المصادق عليها ، و لذلك نص بالمادة 77 من

³⁴ حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة
التنازع ، دار هومة ، الجزائر ، ط 14 ، 2015 ص 237.

القانون 90-29 كل من يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها قانون التهيئة و التعمير و التنظيمات المتخذة لتطبيقه .

– العقوبة.

نصت المادة 77 من القانون 90-29 على أن العقوبة المقررة لها هي الغرامة تتراوح بين 3000 دج ثلاث آلاف دينار جزائري و 3000.00 دج ثلاث مائة ألف دينار جزائري .

ب – عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون.

نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه يتعين تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال.

ثالثا – العقوبة .

نصت المادة 92 من القانون 08-15 على عقوبة تتمثل في غرامة تتراوح بين 10000 دج عشرة آلاف دينار جزائري إلى 50000 دج خمسون ألف دينار جزائري .

الخاتمة:

في ختام دراسة موضوع جرائم الترقية العقارية نلاحظ أن المشرع الجزائري قد شدد على الشروط المقررة لممارسة نشاط مرقي عقاري و ألزمه بالتقيد بها و عمد لإيجاد حلول خاصة لحماية المشتري في عقود الترقية العقارية من خلال منحه ضمانات خاصة تختلف عن الضمانات المعروفة في القواعد العامة ، و تمثلت هذه الحلول في تجريم بعض النشاطات ، و هي فلسفة جديدة في الجانب الجنائي لأن الأصل أن قانون العقوبات لا يهتم بمعاقبة المقصر جزائيا في تنفيذ العقود المدنية ، أو تنفيذها المشوب بعيب.

لأن الأصل في العلاقات التعاقدية هو الحماية المدنية، التي لا تكون كافية في غالب الأحيان لعدة إعتبارات منها.

- شروط تطبيق جزاءات القانون المدني تكون أحيانا من الصعب توافرها ، فلكي نحصل على الحكم بالتعويض ينبغي إثبات الضرر و العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر.
- جزاءات القانون المدني لا تتناسب في الغالب مع خطورة مخالفة قواعد القانون المدني أو الضرر الذي تحقق.
- الإجراءات القضائية للقانون المدني تكون بطيئة و من السهل الهروب منها .
- التعويض الذي يحصل عليه المجني عليه أو المضرور يكون مضمونا أمام المحاكم الجزائية لإمكانية تنفيذه بوسيلة الإكراه البدني .

