

المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 04/11

Administrative and criminal responsibility for real estate under law n°11/04

ط.د. وطواط محمد، طالب باحث في الدكتوراه،

تحت إشراف: د. حشود نسيم، أستاذة محاضرة قسم (أ)،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق،

جامعة لونيبي علي، البلدية 2، الجزائر.

تاريخ الإيداع: 2017/10/29 - تاريخ المراجعة: 2017/11/20

ملخص:

تعتبر الترقية العقارية من أهم نشاطات التنمية، التي تهدف إلى تطوير قطاع السكن وتمويله، ومجموعة لعمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، نظمها المشرع الجزائري بالقانون رقم 04 / 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي يهدف في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى وضع قانون أساسي للمرقي العقاري و إلى ضبط مضمون العلاقات بينه و بين مقتني السكن، ففي حالة اختلال هذه العلاقة التعاقدية، حمل المشرع المرقي العقاري المسؤولية الإدارية والجزائية إلى جانب المسؤولية المدنية، وافر لمقتني السكن حماية و ضمانات قانونية، من خلال فرض عقوبات إدارية وأخرى جزائية على الطرف القوي في هذه العلاقة بموجب هذا القانون.

الكلمات المفتاحية:

المرقي العقاري، المقتني، المسؤولية الإدارية، المسؤولية الجزائية.

Abstract:

Real estate development is one of the most important development branches, which aims at expanding the housing sector and financing it. It is a cluster of operations that encompasses the mobilization of real estate and financial resources, as well as the management of real estate projects. It is enforced by the Algerian Law, No. 11/04, which sets the rules for the promotion of real estate. Is law aims at advancing real estate development activities, within the mainframe of national policy, in order to achieve a basic law for real estate developers and to control the content of relations between realtor and the client. In the event of the disruption of this contractual relationship, the lawmaker would transfer the administrative and judicial responsibility to the civil authorities. Additionally, legal protection and guarantees would be provided, to the client, by imposing administrative and penal sanctions to the real estate developer, under this Act.

Key words:

Real Estate Broker, Purchaser, Administrative Liability, Penal Liability.

مقدمة

أولت الجزائر اهتماما بالغا لقطاع السكن منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، باعتباره أحد الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية وأنجع الوسائل لتحقيق العدالة والتوازن الاجتماعي، فكرست الدولة الحق في السكن كحق دستوري انطلاقا من مبدأ " لا كرامة بدون سكن لائق"، وخصته بنظام قانوني محكم في ظل السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية من خلال إصدار تشريعات مختلفة ومتفاوتة الهدف في هذا

المجال، كالقانون رقم 07/86¹ المتعلق بالترقية العقارية، والمرسوم التشريعي رقم 03/ 93² المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 04/11³ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وجميع النصوص التطبيقية المنظمة لهم.

يعتبر القانون رقم 04/11 بمثابة قفزة نوعية للمشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية لاستدراك نقائص القوانين السابقة وتنظيم لمهنة المرقى العقاري وضبطها من خلال تقنين شروط ممارستها، وتحديد لجملة من الالتزامات والضمانات القانونية في إطار العلاقة التعاقدية التي تربط المرقى العقاري بالمستفيد من السكن، والأطراف المتدخلية في نشاطه، ففي حالة تجاهل أو تقصير المرقى العقاري بتنفيذ هذه الالتزامات بعضها أو كلها الملقاة على عاتقه، اتجاه المستفيد أو شركائه، باعتباره الطرف القوي في هذه العلاقة يتحمل المسؤولية الإدارية والجزائية إلى جانب المسؤولية المدنية، ويتعرض لعقوبات إدارية وأخرى جزائية بموجب هذا القانون.

وعليه، إلى أي مدى يحقق إقرار المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري عند إخلاله بالتزاماته القانونية ضمانا لحماية الطرف المستفيد من السكن؟.

للإجابة على هذه الإشكالية والإلمام بهذا الموضوع، حاولت قسّما هذه الدراسة إلى مبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري، وفي المبحث الثاني إلى المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، بالاعتماد في ذلك على المنهج الوصفي، في وصف مختلف مظاهر المسؤوليات التي يمكن أن يتحملها المرقى العقاري، بالإضافة إلى المنهج التحليلي، في تحليل النصوص القانونية التي تطرقت إلى مختلف الجزاءات الموقعة على المرقى العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته القانونية.

المبحث الأول

المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري

يتحمل المرقى العقاري المسؤولية الإدارية، في حالة إخلاله بالالتزامات الملقاة على عاتقه أثناء مزاولته لنشاطاته المهنية، ضمن العلاقة التي تربطه بمقتني السكن وجميع شركائه، فكل خرق لقواعد أخلاقيات المهنة أو تقصير أو تهاون من شأنه يضر بأطراف هذه العلاقة، تترتب عليه هذه المسؤولية وينتج عنها عقوبات إدارية، التي لم يتطرق إليها المشرع الجزائري في القوانين السابقة، ولكنه أدرجها في قانون الترقية العقارية الجديد رقم 04/11، في شكل واحد وهي عقوبة سحب الاعتماد وهذا نظرا لكثرة تجاوزات المرقيين العقاريين وتعسفاتهم الإدارية من جهة، وكحماية منه لمصلحة المقتني من جهة أخرى.

المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الإدارية

يمكن أن يرد لمصطلح المسؤولية الإدارية مجموعة من التعريفات المختلفة، والتي سوف نأتي على ذكر أهمها:

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الإدارية

أولا: التعريف اللغوي:

¹ القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد10، الصادر في 05 مارس 1986.

² المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادر في 03 مارس 1993.

³ القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادر في 06 مارس 2011.

يقصد بها قيام شخص ما بأفعال أو تصرفات يكون مسؤولا عن نتائجها، أي حالة مؤاخذاة أو تحمل التبعة عن أمور وأفعال أتاها إخلالا بقواعد وأحكام أخلاقية واجتماعية وقانونية، فالمسؤولية بالمعنى العام قد تكون أخلاقية وأدبية¹.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي:

هي تلك الأفعال التي يأتيها المرقى العقاري وتنطوي على الأنظمة والقوانين، وهي وسيلة تستخدمها السلطة العامة لضمان سير المرافق العامة بالشكل الأمثل².

والعقوبة الإدارية هي تلك الجزاءات ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة اتجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم الوظيفية، وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح³. حيث استحدثها المشرع حتى تشكل رقابة قبلية وضمانة فعالة لمقتني السكن ضد المرقين المقصرين في تنفيذ التزاماتهم وهذه العقوبات سوف تنطبق عليها لاحقا.

الفرع الثاني: الجهات المختصة بتوقيع الجزاء الإداري

حسب نص المادة 65 من القانون رقم 04/11، فإنه تختص لجنة إدارية تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران، بتوقيع العقوبات الإدارية المسلطة على المرقى العقاري نتيجة إخلاله بالتزاماته القانونية اتجاه الطرف المستفيد من السكن، شريطة دراسة الملفات قبل توقيع هذا الجزاء، وللمرقى العقاري الحق في الطعن في قرارات اللجنة أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران⁴، وتتم معاينة المخالفات طبقا لنص المادة 66 من هذا القانون، التي حددت الأشخاص الذين لهم صلاحية معاينة المخالفات التي تكون موضوع جزاء إداري، وهم ضباط وأعوان الشرطة القضائية، المتصرفون الإداريون والمهندسون، المهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران.

أولا: تشكيلة اللجنة وتعيينها:

نتعرض لتشكيلة هذه اللجنة وكذا كيفية تعيينها على النحو الآتي؛

(1) - تشكيلة اللجنة:

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتضمن كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية.

¹ سعداوي محمد صغير، المسؤولية الجزائرية والإدارية للمرقى العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص217.

المسؤولية الأدبية والأخلاقية تتعدى على مخالفة قواعد وواجبات أخلاقية، أساسها التمييز بين الخير والشر والقدرة على حرية الاختيار والتصرف ولا تدخل في دائرة القانون، أما المسؤولية القانونية تنتج عن مخالفة التزام قانوني ما ويترب عنها التعويض (نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري).

² المرجع نفسه، ص218.

³ أمين مصطفى محمد، النظرية العامة لقانون العقوبات الإداري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1996، ص341.

⁴ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادر بتاريخ 26 فبراير 2012، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13، المحدد لكفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادر بتاريخ 06 مارس 2013.

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
 - المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.
- وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة، كما يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

(2)- تعيين اللجنة:

يعين أعضاء لجنة الاعتماد بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات (03) قابلة للتجديد¹. وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعيّنين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها.

ثانيا: مهام اللجنة:

حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المذكور أعلاه، تتولى اللجنة المهام التالية:

- دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقى العقاري، وإبداء الرأي فيها.
- دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة، يعرض عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها.
- دراسة الطعون التي يقدمها المرقين العقاريين لدى الوزير المكلف بالسكن تطبيقا لأحكام نص المادة 65 من القانون رقم 04/11 لإبداء الرأي فيها.
- دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيه.

المطلب الثاني: العقوبات الإدارية

لقد استحدثت المشرع الجزائري مجموعة من القواعد الردعية الصارمة في شكل عقوبات إدارية وأخرى جزائية في ظل القانون رقم 04/11²، على عكس القوانين السابقة، التي كان يخضع فيها نشاط المرقى العقاري للقواعد العامة، وكل هذا من أجل الحد من تجاوزات المرقين العقاريين. فجاءت هذه العقوبات الإدارية من خلال نص المادة 64 من هذا القانون، تنص فقط على عقوبة سحب الاعتماد التي يمكن أن يتعرض لها المرقى العقاري في الحالات المذكورة في نص المادة السابقة، وباعتبار أن هذه العقوبات تطبق في حال وجود مخالفة، فقد نظم هذا القانون معاينة المخالفات من حيث القائمين بها وطرقها.

الفرع الأول: حالات سحب الاعتماد

حسب نص المادة 64 من القانون رقم 04-11 يمكن أن يتعرض المرقى العقاري إلى العقوبات التالية:

أولاً: السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر:

ويكون هذا السحب في المخالفات التالية:

- في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي والغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.

¹ انظر نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المذكور سابقا.

² انظر نص المواد 63 وما يليها من القانون رقم 04/11.

- في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة وهو ما حثت عليه المادة 47 والتي أوجبت على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة للإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة، والاحترام الصارم لها¹.
- في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة، بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.
- لقد أحسن المشرع في تحديده مدة سحب الاعتماد (06 أشهر) في الحالات التي تم ذكرها سابقا، حتى لا يسمح للإدارة بالتعسف في استعمال السلطة الممنوحة لها في توقيع هذه العقوبة، إلا أنه ما يعاب عليه أنه لم يأخذ بعين الحسبان مدى حسن وسوء نية المرقى العقاري في تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه كلها أو بعضها (النظر بجدية في أسباب التقصير والإهمال قبل تطبيق العقوبة).

ثانيا: السحب النهائي للاعتماد:

- يعد السحب النهائي للاعتماد أقصى عقوبة إدارية للمرقى العقاري، وتطبق عليه في الحالات الآتية:
- في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد².
- في حالة تجاهل المرقى العقاري، بسوء نية وعن قصد، وبصفة خطيرة، ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه وتشمل هذه الالتزامات ما يلي:
- الالتزامات التي يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لانجاز المشروع أو يجب احترامها عند انجاز المشروع.
- الالتزامات التي تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني.
- إذا أضحى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق، للسلطة التي سلمته الاعتماد.
- إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها مع الدولة والمقتنين وشركائه.
- نلاحظ أن المشرع كان واقفيا وصارما في تسليط هذه العقوبة، حتى لا يفتح المجال أمام تلاعبات وتجاوزات المرقين العقاريين في انجاز المشاريع العقارية المطلوبة منهم.

ثالثا: السحب التلقائي للاعتماد:

- يسحب الاعتماد للمرقى العقاري تلقائيا في الحالات الآتية:
- في حالة وفاة المرقى العقاري، فإنه وبصفة تلقائية يتم سحب الاعتماد من المرقى المتوفى، باعتبار الوفاة واقعة مادية غير إرادية، فلا يمكن أن ينتقل نشاط المرقى المتوفى لورثته في هذه الحالة، وهنا يحل محله صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقاري المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 01/93³.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، فالعجز العقلي مثاله العته والجنون، أما العجز الجسماني فهناك عوارض تصيب المرقى في جسمه فيتعذر عليه التعبير عن إرادته، كالعاهة المزدوجة للشخص الأصم الأبكم أو الأعمى الأصم أو الأعمى الأبكم التي تفقده تماما مزاولته لنشاطاته⁴.

¹ راجع نص المادة 47 من القانون رقم 04/11 .

راجع نص المواد 20 و22، 23 من القانون رقم 04/11.

³ المرسوم التشريعي رقم 01/93، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، المؤرخ في 19 يناير 1993، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادر بتاريخ 20 يناير 1993.

⁴ بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 241.

- إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي¹.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية، ففي حالة الإفلاس لعدم قدرة المرقي على تسديد ديونه، يتم سحب اعتماده بصفة تلقائية ويستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية عن طريق الحلول محل مقتني السكنات على التصاميم بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري محل التصفية القضائية²، وبعد سحب اعتماده يشطب من صندوق الضمان³.
- ومن هذه الحالات التي ذكرناها سابقا الخاصة بسحب الاعتماد، سوف نعطي مثالا حيا يسرد الوقائع الحقيقية التي تكشف عن طبيعة عمل المرقين العقاريين في الواقع المعاش، والتي شهدها ميدان الترقية العقارية في أواخر سنة 2016 حيث كشفت وزارة السكن والعمران والمدينة بعاصمة الجزائر، بعد عملية لإحصاء المرقين العقاريين الناشطين والمتخلين عن النشاط ممن يجوزون على الاعتماد وغير المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والمتعاملين الذين لا يجوزون على الاعتماد وينشطون في الساحة، عن إقدامها على سحب الاعتماد من 65 مرقيا عقاريا و558 وكالة عقارية وذلك لعدم تسجيلهم في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁴.
- وما نستشفه من هذه الحالة التطبيق الفعلي الصارم للعقوبات الإدارية الواردة في القانون رقم 04/11 على هذه الفئة من المرقين العقاريين الذين تحالوا وتمولوا في إنجاز المشاريع العقارية المطلوبة منهم.

الفرع الثاني: طرق الطعن في العقوبة ومعاينة المخالفات

نتطرق في هذه الجزئية لطرق الطعن بالعقوبات الصادرة، وكذا معاينة المخالفات المرتكبة، وذلك على النحو الآتي؛

أولاً: طرق الطعن في العقوبة:

حسب نص المادة 65 الفقرة الأولى من القانون رقم 04-11، التي تنص على أنه: "دون المساس بطرق الطعن الأخرى كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران".

ومن هنا نستنتج انه يجوز للمرقي العقاري الطعن في العقوبة المسلطة عليه، إذا رأى أن الحكم كان جائرا عليه لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران، بعد إيداع هذه الملفات لدى الوزير المكلف فإنه يتم دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران، وقد ترك هذا القانون كليات تطبيق هذه المادة للتنظيم.

ثانياً: معاينة المخالفات

حدد هذا القانون الأشخاص المتكفلة بمعاينة المخلفات، فبعد أن كان من يقوم بها ضباط وأعوان الشرطة القضائية، أضاف القانون أشخاص جدد لهذه المهمة، حيث نصت المادة 66 من قانون الترقية العقارية رقم 04-11: "زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون، والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون".

¹ انظر نص المادة 20 من القانون رقم 04/11.

² حميد زعاطشي، إجراءات جديدة لاقتناء السكنات من المرقين العقاريين، مقال منشور بجريدة الخبر، 12 مارس 2012، ص 07.

³ انظر نص المادتين 57 و58 من القانون رقم 04/11.

⁴ الموقع، <http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20161204/96111.html>، تاريخ الاطلاع، 01 أكتوبر 2017.

وبعد معاينة المخالفات من طرف العون المؤهل قانونا يجب عليه تحرير محضر بحيث يكون هذا المحضر المحرر موقع من طرف العون وأيضا من طرف مرتكب المخالفة¹، وإذا رفض هذا الأخير التوقيع يعتد بالمحضر إلا أن يثبت عكسه، يتم إرسال المحضر إلى القضاء في آجال محددة قانونا، تنص المادة 68 على: "يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة. وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس. ويرسل المحضر في غضون اثنين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة".

المبحث الثاني

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

يتحمل المرقي العقاري المسؤولية الجزائية في حالة إخلاله أو إتيانه بفعل أو امتناعه عن أداء فعل من شأنه أن يعرقل نشاط الترقية العقارية أو يخالف نصوص قانونية يضر بحق أو مصلحة للمقتني، لذا كان تدخل المشرع قويا من خلال القانون رقم 04/11 برده هذه التجاوزات والجرائم بفرض حماية جزائية للمقتني، من خلال تسليط عقوبات على المرقي العقاري، وهذه المسؤولية الجنائية لم يتطرق إليها المشرع الجزائري في قانون العقوبات، وبالتالي هي تخضع للأحكام العامة للمسؤولية الجزائية، وللأحكام الخاصة الواردة في قانون الترقية العقارية، وهذا ما سوف نعالجه لاحقا.

المطلب الأول: مفهوم المسؤولية الجزائية

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى مختلف التعاريف التي يمكن أن ترد لمصطلح المسؤولية الجزائية، مع الإشارة إلى أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري وعوامل إسقاطها.

الفرع الأول: تعريفها

نحاول تحديد تعريفا لغويا للمسؤولية الجزائية، ثم تعريفا اصطلاحيا لها أيضا، كما يلي في فقرتين اثنتين؛

أولا: التعريف اللغوي للمسؤولية الجزائية

المسؤولية بوجه عام هي الحالة التي يؤاخذ فيها الشخص عن عمل أتاه، وهذا العمل يفترض إخلالا بقاعدة قانونية²، والمسؤولية بهذا المعنى هي مسؤولية قانونية، لأن القانون حين ينظمها يهدف إلى حماية الأشخاص وتنظيم العلاقات فيما بينهم، على عكس المسؤولية الأدبية التي تخرج عن نطاق القانون، لكونها تترتب عن الإخلال بواجب أدبي محض.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للمسؤولية الجزائية

المسؤولية الجزائية هي الالتزام القانوني المتضمن تحميل المرقي العقاري الجزاء والعقاب نتيجة إتيانه فعلا أو امتناعه عن فعل يشكل مخالفة للأحكام التي قررتها التشريعات الجزائية والعقابية، ويعود التدخل العقابي إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها المسؤولية المدنية³. وتعرف المسؤولية الجزائية كذلك بأنها: تحمل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى نص القانون كالقتل والسرقعة وخيانة الأمانة أو الاختلاس وغيرها⁴.

¹ انظر نص المادة 67 من القانون رقم 04/11.

² عاطف النقيب، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن الفعل الشخصي (الخطأ والضرر)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص 15.

³ غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، الكويت، مجلة الحقوق، السنة التاسعة عشرة، العدد 3، سبتمبر 1995، ص 85.

⁴ زرارة لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 04.

الفرع الثاني: أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ليست ركنا من أركان الجريمة وإنما أثرها ونتيجتها القانونية، وتقوم هذه المسؤولية على ركنين الخطأ والأهلية القانونية، فالأهلية يقصد بها أن القانون لا يُجمل شخصا عبء تصرفاته إلا إذا كان قادرا على الإدراك والفهم بمعنى أن تكون لديه مقدرة عقلية تجعله يفقه أعماله وتجعله حرا في اختيارها مع معرفة ماهيتها ونتائجها¹، ولهذا سوف نتطرق إلى ركن الخطأ باعتباره جوهر وأساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، فيحاسب المرقي العقاري في بعض الحالات على عيوب في المشروع الذي قام به، لأسباب خارجة عن سيطرته، وليدفع المسؤولية التي وقعت على عاتقه، يجب أن يثبت أن العيب الذي أصاب المشروع كان لسبب أجنبي أو من الغير خارج عن إرادته، ومن هذا المنطلق سوف نتناول كذلك عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية.

أولا: الخطأ كأساس للمسؤولية الجنائية للمرقي العقاري

الخطأ هو إتيان فعل مجرم قانونا ومعاقب عليه، والخطأ نوعان، القصد الجنائي والخطأ الغير عمدي، ويقصد بالقصد الجنائي انصراف إرادة الجاني إلى ارتكاب الجريمة مع العلم بأركانها كما يتطلبها القانون²، أما الخطأ الغير عمدي فيعرف بأنه إخلال الجاني بواجبات الحيطة والحذر التي تتطلبها الحياة الاجتماعية، فمن يقضي سلوكه إلى نتيجة إجرامية يكون مسؤولا عنها إذا ثبت أن سلوكه يحمل معنى تجاوز واجبات الحيطة والحذر حتى ولو انه لم يتوقع النتيجة الإجرامية متى كان بوسعه أو يتوقعها³. وحسب نص المادة 288 من قانون العقوبات الجزائري⁴، التي تعرضت لأهم صور الخطأ والمحصورة في الحالات التالية:

1- الإهمال:

يعتبر الإهمال جريمة غير قصدية، وهو تصرف سلمي بحيث يحدث الخطأ نتيجة موقف سلمي من طرف الجاني نتيجة لتترك واجب أو نتيجة الامتناع عن تنفيذ أمر ما⁵، ونشير على أن القانون رقم 04/11 وجميع المراسيم المنظمة له لم تتطرق لهذه الصورة، حيث أنه لم يفرق بين الخطأ والعمد في الجرائم المرتكبة في هذا المجال، حيث يعاقب كل شخص تسبب بإهمال منه في القتل الخطأ بالسجن من 03 أشهر إلى 03 سنوات، وبغرامة مالية من ألف (1000 دج) إلى عشرون ألفا (20000 دج) حسب نص المادة 288 من قانون العقوبات الجزائري.

2- الرعونة:

يقصد بالرعونة عدم القيام بالالتزامات المهنية أو القانونية على أحسن وجه، أو عدم توفر الكفاءة المهنية المطلوبة للقيام بالمهمة المسندة إليه أو مزاولة المهنة⁶، فحسب نص المادة 289 من قانون العقوبات الجزائري، إذا نتج عن الرعونة أو عدم الاحتياط إصابة أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز 03 أشهر، فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 500 إلى 15000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي مجال الترقية العقارية تكون الرعونة في بعض الأحيان في عملية سوء اختيار التصميم الإنشائي للبنية من طرف المهندس المعماري .

¹ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 239.

² المرجع نفسه، ص 143.

³ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 269.

⁴ الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 1966/07/08، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية، العدد 84، الصادر بتاريخ 24 ديسمبر 2006.

⁵ عبد الرحمن خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دراسة مقارنة، طبعة جديدة منقحة، دار هدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 163، 162.

⁶ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 197.

3- عدم الاحتياط:

ونعني به في مجال الترقية العقارية، هو إدراك كل من المهندسين المعماريين أو المقاولين بالنتائج الخطيرة المرتقبة عن أعمالهم وأفعالهم دون أن يتخذوا احتياطات لازمة لتفادي وقوعها أو التخفيف من حدتها.

4- عدم مراعاة الأنظمة واللوائح المهنية:

لكل مهنة أو وظيفة قوانين ولوائح تنظمها، وان مخالفة هذه القواعد عن غير قصد يعد جوهر صور الخطأ، وبالتالي فكل مخالفة للمرقي العقاري أو الأشخاص المتدخلين في مجال الترقية العقارية للالتزامات الملقاة على عاتقهم بموجب القانون 04/11 يترتب عنها المسؤولية. وقد نص المشرع على هذه الصورة في نص المادة 288 من قانون العقوبات بالحبس من 06 أشهر إلى 03 سنوات وبغرامة مالية من ألف (1000 دج) إلى عشرين ألفا (20000 دج).

ثانيا: عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقي العقاري

قد يلجأ المرقي العقاري إلى تبرير بعض الحالات التي تتسبب في عيوب في مشاريعه العقارية، نتيجة لأسباب خارجة عن سيطرته والمتمثلة في القوة القاهرة وتدخل الغير.

1- القوة القاهرة:

القوة القاهرة هي كل حادث لا بد للشخص فيه غير متوقع و غير ممكن دفعه يؤدي إلى استحالة التنفيذ، كحدوث هزة أرضية أو فيضان يسبب تهدما أو عيبا في المشروع للمرقي العقاري، وحسب نص المادة 48 من قانون العقوبات الجزائري التي تنص على " لا عقوبة على من اضطرته إلى ارتكاب الجريمة قوة لا قبل له بدفعها "، وبالتالي يعفى المرقي العقاري من المسؤولية العشرية بإثبات القوة القاهرة، ولتحقق القوة القاهرة يجب توفر عناصرها:

أ- عدم توقع الحادث الفجائي:

كالزلازل، وبعض الظواهر الطبيعية الغير معتادة في منطقة البناء، وهذا لا يعفي المهندس المعماري من مسؤوليته من الاحتياط بوضع تصاميم ومعايير مقاومة للزلازل، ولا المقاول من الاحتياط كذلك باستعمال المواد المناسبة لمواجهة التغيرات الطبيعية.

ب- استحالة دفع الحادث المفاجئ:

بمعنى انه يقع على المرقي العقاري إثبات عدم قدرته على تفادي تدمر البناء، حتى ولو كانت تصاميم البناء مقاومة للزلازل، بحيث أن قوة الزلزال كانت لتؤدي إلى هذه النتيجة، حتى ولو تم اتخاذ جميع الاحتياطات لتفاديها.

2- تدخل الغير:

وهنا نشهد حالتين لإعفاء المرقي العقاري من المسؤولية:

أ- حالة تدخل الغير الأجنبي عن عملية التشييد:

ونادرا ما تحدث هذه الحالة، ومثالها كأن يقوم الغير بعملية حفر على أعماق كبيرة باستخدام آلات ضخمة بقرب من أساسات المبنى المشيد تتسبب في حدوث تصدعات في الأرض.

ب- حالة خطأ الغير المتصل بعملية التشييد:

ويحدث هذا الخطأ في حالات استلام المهام بين مهندس عقاري ترك عملية التشييد أو أبعد عنها لسبب ما، مع مهندس عقاري آخر ليوصل مهام تصاميم التشييد، فكل عيب في التصاميم التي وضعها المهندس الأول، مسؤول عنها المهندس العقاري الثاني لأنه يفترض

منه انه راجعها وصححها، إلا إذا وصلت العملية إلى مرحلة لا يمكن لهذا المهندس أن يكتشف أو يتدارك الأخطاء فإنه لا يكون مسئولا عنها¹.

ومن هنا نستنتج أن مسؤولية المرقى العقاري لا يمكن التحلل منها إلا في الحالات الاستثنائية، تتمحور أغلبها في الظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات التي تتسبب في تدمير البناء، وجزء منها يعود إلى خطأ الغير سواء الأجنبي أو المتصل بعملية التشييد، ما لم يثبت أن للمرقى العقاري أو الأشخاص المتدخلين في عمله، دخل ويد فيها .

المطلب الثاني: العقوبات الجزائرية

شهد مجال الترقية العقارية في ظل القوانين السابقة انتشارا كبيرا لتجاوزات المرقين العقاريين وزيادة في نصبهم واحتياهم على الطرف المستفيد من السكن، رغم وجود تنصيص قانوني يجرم ذلك، سواء ما تعلق بالجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات أو في قانون التهيئة والتعمير، إلى حين استحدثت المشرع في ظل القانون رقم 04/11 مجموعة من العقوبات الجزائية الردعية للمرقين العقاريين المخالفين لنشاطهم بهدف القضاء على مخالفات الترقية العقارية وحماية لمقتني السكن، فجاءت هذه العقوبات في شكل غرامات مالية جعلها المشرع ثابتة في كل الأحوال تتراوح ما بين مائتي ألف 200.000 دج إلى مليونين 2.000.000 دج وفي شكل عقوبات سالبة للحرية بالحبس تتراوح ما بين شهر وأقصاها خمس سنوات، ومنها ما يحال إلى قانون العقوبات إذا تواصلت انحرافات المرقى العقاري إلى درجة التحايل على المقتنين في ظل ارتكابه لجريمة النصب والاحتيال، وكل هذه العقوبات نص عليها المشرع في الفرع الثالث من أحكام القانون رقم 04/11، من المادة 69 إلى المادة 78. وفي حالة العود تضاعف العقوبة طبقا لنص المادة 78 من هذا القانون.

وعموما يمكن تطبيق هذه العقوبات في حالتين، أولا في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التي اقرها المشرع بموجب القانون رقم 04/11 أو في حالة تحايله أو تدليس في العقود التي يبرمها أو يكون طرفا فيها.

الفرع الأول: العقوبات المقررة على إخلال المرقى بالتزاماته

لقد حدد المشرع في القانون رقم 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، مجموعة من الالتزامات المقررة على المرقى العقاري، لا يجوز مخالفتها، وإلا تعرض إلى عقوبات جزائية صارمة، وفيما يلي نستعرض الأفعال المعاقب عليها بموجب هذا القانون وكذا العقوبات الجزائية المترتبة عن هذه الأفعال:

أولا: في حالة عدم الحصول على ترخيص إداري مسبق:

كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون يعرض المرقى العقاري لغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليوني دينار (2.000.000)².

ثانيا: في حالة عرض لبيع أملاك عقارية منجزة مخالفة لأحكام المواد 27، 28، 29 من هذا القانون:

يعرض الفاعل للعقوبة وهو ما نصت عليه المادة 70: "كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز لمخالفة أحكام المواد 27 إلى 29 من هذا القانون يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)".

¹ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء، والمنشآت الثابتة، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980، ص352، "بتصرف".

² انظر نص المادة 69 من القانون 04/11.

ثالثا: في حالة مطالبة أو قبول كل مرقي عقاري تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق:

فإنه يتعرض لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج) ¹.

رابعا: في حالة عدم تبليغ المرقي العقاري لنظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 ² من هذا القانون للمقتني:

يتعرض المرقي العقاري لغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج)، في حالة عدم تبليغه للمقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم ³.

خامسا: في حالة عدم احترام آجال تحويل الملكية طبقا لأحكام المادة 33 من هذا القانون:

يجب على المرقي العقاري الالتزام بآجال تحويل الملكية، ومخالفة هذه الآجال يعرضه لغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج) نصت عليها المادة 73 من هذا القانون .

سادسا: في حالة إذا كان المرقي العقاري غير مكتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في القانون رقم 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية:

عملا بنص المادة 74 فإنه: " يعاقب كل مرقي عقاري غير مكتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) و غرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج) " ⁴.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة على تدليس المرقي العقاري في العقود المبرمة

لقد أقر المشرع الجزائري عدة جزاءات نظير اعتراف المرقي العقاري لسلك التدليس أثناء إبرام عقود، نوجزها فيما يلي؛

أولا: في حالة إدلاء المرقي العقاري بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات:

وذلك في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية يتعرض لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات و غرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج) " ⁵.

انظر نص المادة 71 من القانون رقم 1.04/11

² فتتضمن هذه المادة التزام كل مرقي عقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة حيث يوضح فيه كل البيانات القانونية الخاصة به، ويجب عليه أيضا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.

³ انظر نص المادة 72 من القانون رقم 04/11.

⁴ تتضمن المادة 55 وجوب انتساب المرقيين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية حيث تنص المادة على: " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعي فيه صلب النص "صندوق الضمان".
توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقيون العقاريين عند الاكتتاب."

انظر نص المادة 75 من القانون رقم 5.04/11

ثانيا: في حالة عدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا

القانون:

لقد حدد القانون شروط يجب أن يتضمنها عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم و تقع مسؤولية إعلام المقتني بهذه البيانات و المعلومات على عاتق المرقى العقاري، و بالتالي كل مرقى عقاري لا يعلم المقتني بهذه البيانات و المعلومات يتعرض بموجب نص المادة 76 إلى غرامة مالية، حيث تنص هذه المادة على: "في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرقى عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون ، لغرامة من مائتي ألف (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج) " ¹.

ثالثا: في حالة ممارسة مهنة المرقى العقاري بدون رخصة اعتماد:

حيث أنه يعاقب بموجب المادة 77 الفقرة الأولى و التي تنص على: "يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 156/66 ²، التي تنص على أن: "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة الرسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين و بغرامة من 500 إلى 5000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".

وإذا أدت هذه الممارسة غير القانونية إلى النصب كما هو منصوص عليه في المادة 02/77 التي تنص على: "عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 156/66، وهذه المادة تتضمن الأحكام التالية: " كل من توصل إلى استلام أو تلقى أموال أو مقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من التزامات أو إلى حصول على أي منها أو شرع في ذلك وكان ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير، أو الشرع فيها إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو سلطة حالية أو اعتماد مالي خيالي أو بإحداث الأمل في الفوز بأي شيء أو في وقوع حادث أو أية واقعة أخرى وهمية أو الخشبية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمسة سنوات على الأكثر وبغرامة من 500 إلى 20000 دج. وإذا وقعت الجنحة من شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أذونات أو حصص أو أية سندات مالية سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى 10 سنوات وغرامة إلى 20000 دج. وفي جميع الحالات يجوز أن يحكم علاوة على ذلك على جانب الحرمان من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها أو بالمنع من الإقامة وذلك لمدة سنة على الأقل وخمسة سنوات على الأكثر".

من خلال استقراء نصوص هذه المواد التي نصت على العقوبات الجزائية، نلاحظ أن المشرع كان متشدداً وصارماً في تسليط هذه العقوبات على المرقين العقاريين المخالفين لنشاطهم بهدف رد الاعتبار لمجال الترقية العقارية وتطهيره من كل التجاوزات والاحتياطات.

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة نستخلص النتائج التالية:

¹ تنص المادة 30 من قانون 04/11 على: " يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادة 27 و 28 أعلاه، أصل

ملكية الأرضية و رقم السند العقاري، عند الاقتضاء، و مرجعيات رخصة التجزئة ، و شهادة التهيئة و الشبكات، و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء."

² الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر بتاريخ 11 يونيو 1966، المعدل و المتمم.

أقر المشرع الجزائري في ظل أحكام القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حماية قانونية لمقتني السكن من تعسفات المرقى العقاري ونصبه واحتياله، باعتباره الطرق القوي في العلاقة العقدية بينهما، وتمثل هذه الحماية في العقوبات الإدارية والجزائية المخولة بموجب هذا القانون.

كان تدخل المشرع صائبا في سنه للعقوبات الإدارية وتحديدتها، التي لم تدرج في القوانين السابقة، والمتمثلة في عقوبة سحب الاعتماد بصوره المختلفة، من المرقى العقاري في الحالات المنصوص عليها بموجب القانون رقم 04/11، حماية منه لمقتني السكن، وحتى لا يسمح للإدارة بالتعسف في استعمال السلطة الممنوحة لها في توقيع هذه العقوبة، إلا انه ما يعاب عليه انه لم يأخذ بعين الحسبان في عقوبة السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر، مدى حسن وسوء نية المرقى العقاري في تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه كلها أو بعضها، أي النظر بجدية في أسباب التقصير والإهمال قبل تطبيق العقوبة .

في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التي اقرها المشرع بموجب القانون رقم 04/11 أو في حالة تحاييله أو تدليسه في العقود التي يبرمها أو يكون طرفا فيها يتعرض لعقوبات جزائية ردية، في شكل عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية في الحالات المنصوص عليها بموجب هذا القانون، ومنها ما يحال إلى قانون العقوبات إذا تواصلت انحرافات المرقى العقاري إلى درجة التحايل على المقتنين في ظل ارتكابه لجرمة النصب والاحتيال.

مسؤولية المرقى العقاري لا يمكن التحلل منها إلا في الحالات الاستثنائية، تتمحور اغلبها في الظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات التي تتسبب في تدمر البناء، وجزء منها يعود إلى خطأ الغير سواء الأجنبي أو المتصل بعملية التشييد، ما لم يثبت أن للمرقى العقاري أو الأشخاص المتدخلين في عمله، دخل ويد فيها .

وعلى ضوء ما تقدم فإننا ندعو المشرع إلى الإسراع في إصدار المراسيم التنظيمية والتطبيقية المتبقية الخاصة بالقانون رقم 04/11 لتنظيم وإحكام جميع مسائل ومشاكل الترقية العقارية، مع تقديم تحفيزات جبائية وتسهيلات إدارية للمقرنين العقاريين في ظل ممارستهم لنشاطات الترقية العقارية، وفي نفس الوقت تفعيل وتشديد الرقابة الميدانية بشكل دوري ودائم ومفاجئ لنشاطات المرقى العقاري، حتى لا يخجل بالالتزامات القانونية الملقاة على عاتقه.