

## قراءة نقدية للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري بين العمومية والتخصيص

من إعداد

الدكتورة عمارة مسعودة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

## قراءة نقدية للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري بين العمومية والتخصيص

من إعداد الدكتورة عمارة مسعودة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

### ملخص:

استحدثت المشرع نص القانون 11/04 لتنظيم نشاط الترقية العقارية بهدف إضفاء نوع من الصرامة والشدة على هذا النشاط، خاصة مع ما عرفته مهنة المرقي العقاري من تجاوزات كان ضحيتها مقتني العقار.

فاقر مسؤولية المرقي المدنية منها والإدارية وحتى الجزائية، حال إتيانه لفعل أو امتناعه عن فعل يشكل مخالفة لأحكام وتشريعات عقابية أو عقارية، ويكون التدخل العقابي هنا ضروري نظرا لعدم كفاية الحماية المدنية.

بل حتى الحماية العقابية في إطار قانون العقوبات باتت هي الأخرى تمثل قواعد عامة في التجريم والعقاب واستدعى الأمر النظر لخصوصية هذه المهنة، فتناول المشرع المسؤولية الجزائية للمرقي في إطار النصوص الخاصة، من خلال جملة الجزاءات المقررة على المرقي في حال مخالفته لأحكام الترقية العقارية المنصوص عليها في القانون.

### Résumé:

Le législateur a introduit le texte de la loi 04/11 pour réguler l'activité de promotion immobilière afin de donner une sorte de rigueur et d'intensité à cette activité.

Pour cela il a approuvé la responsabilité civile, administrative et même pénales des promoteurs immobiliers à cause de leurs graves dérives à la loi.

Mais l'insuffisance de ces protections était apparente cela demandé une pénalité suis generis dans la loi 04/11 qui élaborer de nouvelles procédures pour réglé l'activité immobilière.

## المقدمة

يعتبر قطاع السكن من اهم القطاعات التي حظيت بالأولوية ضمن السياسة الاقتصادية و الاجتماعية التي تعرفها الجزائر نظرا لمساهمتها في الدخل القومي باعتباره محرك أساسي لعملية الاستثمار العقاري، حيث تم انجاز في العشر سنوات الأخيرة مليون و 700 وحدة سكنية ترقيوه ، بميزانية ضخمة وصلت الى 3700 مليار دينار جزائري<sup>1</sup> ( بن زكري راضية ، 2013 ، ص 234 )

لكن هذا التطور اعاقه جمود المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالترقية العقارية والذي تم استبداله بالقانون 11/04 الذي رسم إجراءات صارمة لتحسين أنشطة الترقية العقارية من خلال استحداث شروط جديدة للمرقي العقاري وتوقيع عقوبات على كل مخالفة او تجاوز يرتكبه المرقي لتخفيف من حدة التجاوزات التي تعرفها الساحة الترقية من قبل المرقيين العقاريين ويكون ضحيتها مقتنوا السكنات .

دراستنا تقتصر على تناول الإشكالية التالية :

مدى فعالية النصوص الجزائية العامة و الخاصة منها ، على منع المرقي من ارتكاب تجاوزات خطيرة يكون المقتني ضحيتها في سبيل تحقيق الربح ؟ و إلى أي مدى وفق المشرع في قانون 11/04 في تنظيم مهنة المرقي و تقليل من التجاوزات ؟

**المبحث الأول: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري على ضوء النصوص العامة - قانون العقوبات المرجعية العامة**

إن الجزاء الجنائي المقرر و الملازم للجريمة بمثل رادعا للأفراد مسبقا ، باعتباره جزاء وقائي و علاجي ، يمنعهم من الانزلاق في دائرة المحذور و الممنوع ، فالعقوبة تلعب دور وقائي تمكن الافراد من الانضباط ، و تكييف السلوكيات مع حاجات المجتمع ، لذلك ارتأى المشرع إضفاء الطابع العقابي على الممارسات الترقية في إقامة مسؤولية المرقي العقاري ، و ذلك من خلال تدخل المشرع ففي مجال النشاط الترقوي ، و إضفاء حماية جنائية لحقوق مقتني السكنات من تجاوزات المرقين ، حيث أصبحت العقوبات الإدارية و المدنية منها غير كافية لردعه

فقد تعدت انحرافات و تجاوزات المرقي الاطار العادي الى درجة التحايل على مقتني العقار مرتكبين بذلك جريمة نصب و احتيال ،

**المطلب الأول : جريمة النصب و الاحتيال عند المرقي العقاري**

اعتمد المشرع سياسة التجنيح في جريمة النصب ، حيث اعتبرها جنحة حتى و لو وقعت في الظروف المشددة ، و تتجاوز فقط الحد المعتاد للجنح و حسب المادة ،(بلقاسم عجاج و جميلة بلقاسم، 2012 و زكري راضية ، 2013 ، ص 249 و مهى بن تريعة ، 2013/2014 ، ص 77 )<sup>2</sup> ، 372 من قانون العقوبات كالتالي : "كل من توصل الى استلام او تلقي أموال او سندات او تصرفات او أوراق مالية او وعود او مخلصات او ابراء من التزامات او الحصول على أي منها او شرع في ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير او بعضها او الشروع فيه اما باستعمال أسماء او صفات كاذبة او سلطة خيالية او اعتماد مالي خيالي او بإحداث الامل في الفوز باي شيء او وقوع حادث او اية واقعة أخرى وهمية او الخشية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس سنة على الأقل الى خمس سنوات على الأكثر و بغرامة مالية من 500 الى 20.000 دج

وإذا وقعت الجنحة من شخص لجا الى الجمهور بقصد اصدار اسهم او سندات او اذونات او حصص او اية سندات مالية لشركات او مشروعات تجارية او صناعية فيجوز ان تصل مدة الحبس الى عشرة سنوات على الأكثر وغرامة 200.000 دج

وفي جميع الحالات يجوز ان يحكم علاوة على ذلك الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 او بعض منها و بالمنع من الإقامة و ذلك لمدة سنة على الأقل و خمس سنوات على الأكثر"

إما اذا مارس الشخص مهنة المرقى العقاري بطريقة غير قانونية و دون الحصول على الاعتماد من الوزير المكلف بالسكن فيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات و التي تعاقب بالحبس من ثلاثة اشهر الى سنتين و بغرامة من 500 الى 5000 دج "كل من استعمل لقباً متصل بمهنة منظمة وفقاً للقانون او شهادات رسمية او انتحال صفة محددة من قبل السلطات العمومية بشروط اعتماد او ادعاء كاذب بممارسة مهنة دون ان يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من 3 اشهر الى سنتين و بغرامة من 500 الى 5000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين "

وإذا اشترط القانون الزامية الاكتتاب في صندوق الضمان بهدف إعادة دفع للتسديدات التي دفعها المكتتبون و ضمان تغطية الالتزامات المهنية و التقنية، فقد اثبت تقرير وزارة السكن و العمران ان من 25000 مرقى عقاري، لا يوجد الا 1500 منهم مكتب في هذا الصندوق، مما يعني اختفاء 23000، بسبب الإجراءات الرقي عقاري بسبب الإجراءات جديدة التي جاء بها القانون 11/04.

ولقد عرفت الجزائر عدة تطورات من خلال احداث ميكانزمات و هيئات جديدة للرقي بنشاط الترقية العقارية ، و ذلك عن طريق التعاون مع الدول العربية في هذا المجال ، اذ قامت بفتح مكتب للمنظمة العربية الافريقية للاستثمار و التطوير العقاري و التجاري ، و فتح المجال امام المرقين العرب لبناء مشاريع سكنية موجهة لمختلف فئات المجتمع بنصف التكاليف المحتسبة من قبل الشركات الأجنبية ، و ذلك بالتنسيق مع مكتب الجزائر لهذه المنظمة ، الذي تأسس في جانفي 2012 ، و الذي يسعى الى بناء السكنات لذوي الدخل الضعيف بأرخص التكاليف بهدف خلق ثقة بين المستثمرين و الحكومة<sup>3</sup> (بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 250)

وتجدر الإشارة ان جريمة النصب لا تقوم الا بأركانها الثلاث :

الركن المادي باستعمال الحيل من المرقى العقاري ، من خلال استعماله لأفعال او تصرفات مادية تضي على كذبه المصدقية كاستعمال صفات كاذبة او مزورة كالتسليم باسم كاذب او لقب ليس له الحق فيه او ان يضي المرقى على نفسه صفة كاذبة او شهادة كاذبة او مهنة كاذبة ، و ليس بالضرورة ان تكون الأسماء أو الفات التي ينتحلها المرقى حقيقية بل قد تكون خيالية كان يقدم نفسه باسم اخر او ان ينتحل صفة المرقى و هو لا علاقة له بالمهنة

أو إن يستعمل وسائل احتيالية " وقائع خارجية تعتمد على الكذب ، تسعى لتوليد الاعتقاد لدى المجني عليه بصدق الكذب ما يدفعه لتسليم الشيء طواعية و اختياراً " <sup>4</sup> (زعلاني عبد المجيد ، 2006، ص 38) ، ظو كان يكون مشروع البناء وهما بمعنى يكون شركة ترقية عقارية و يستعين بمقاول و عمال لايهام المقتني بجدية البناء بينما في الحقيقة يهدف الى استيلاء على أموالهم<sup>5</sup> (غنام محمد غنام ، ، 1995 ، ص 109/108 و مها بن تريعة ، مرجع السابق ، ص 58).

**المطلب الثاني : العود في مخالفات الترقية العقارية**

العود في الجريمة ينشأ من تكرار وقوع الجرائم من المجرم بعد الحكم عليه- نهائياً – وإيقاع العقوبة المقررة شرعاً عليه. في إحداها، ومما يؤكد هذا التعريف توجه الفقهاء إلى تشديد العقوبة أو مضاعفتها على المجرم الذي تكررت منه الجرائم – نوع واحد أو أنواع متعددة – ولم تردعه العقوبة الأولى عن تكرار الجريمة<sup>6</sup> (مجد بن عبد الله المحيذيف ، 2013 ، ص 01 )

وقد تضمن قانون العقوبات بتعديله بموجب الامر 3/06 المؤرخ 2006/12/20<sup>7</sup> الامر 23/06 المؤرخ في 2006/12/20، المعدل لقانون العقوبات الامر 66 / 158 المؤرخ 8/يونيو 1966 )<sup>7</sup>، 13 مادة عرضت حالات العود في مواد الجنح و الجنايات والمخالفات، وباعتبار التجاوزات التي يرتكبها المرقى جنح يطبق عليها المادة 54/مكرر3 والتي جعلت عقوبة الشخص الذي حكم عليه نهائياً من اجل جنحة و ارتكب خلال خمسة سنوات التالية لقضاء عقوبته السابقة جنحة مماثلة بمفهوم قواعد العود مضاعفة عقوبة الحبس و الغرامة ، باعتبارها ضرف مشدد لعدم ردع المخالف من توقيع العقوبة الأولى(بن زكري راضية ، المرجع السابق ، ص 251) .<sup>8</sup>

وتتمثل حالات العود بالنسبة للمرقى العقاري عندما يلجا الى جمهور قصد اصدار سندات او التزامات أو اذونات او ية حصص او سندات مالية لشركات حسب المادة 372 السابقة

وتطبق العقوبة المشار اليها أعلاه سواء اكانت الجريمة تامة او مجرد محاولة (دردوس مكي ، ، 2007 ، ص 43/42 و بن تريعة مهى ، المرجع السابق ، ص 78) <sup>9</sup>، كما يمكن ان يحكم القاضي إضافة الى العقوبة الاصلية بعقوبة تكميلية الحرمان من الحقوق المدنية المتمثلة في :

- العزل و الاقصاء من جميع الوظائف و المناصب العمومية التي لها علاقة بالجريمة،

- الحرمان من حق الانتخاب او الترشح و من حمل أي وسام،

- عدم الاهلية لان يكون مساعد محلف او خبير او شاهد على أي عقد امام القضاء الا على سبيل الاستدلال،

- الحرمان من حق حمل الأسلحة،

- عدم الاهلية لان يكون وصي او قيم،

- سقوط حقوق الولاية كلياً او بعضها،

**المطلب الثالث : جريمة الغش عند المرقى العقاري**

بالرجوع الى نص المادة 429 من قانون العقوبات ، نجد المشرع عاقب بالحبس من شهرين الى ثلاثة سنوات و بغرامة الية مقدرة بـ 2.000 الى 20.000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين عن كل غش عن طريق الخداع ، و في حال الظروف المشددة نرفع العقوبة الى 5سنوات حبس و غرامة مالية الى 500.000دج(قانون العقوبات الامر 156/66 المعدل و المتمم )<sup>10</sup>

والغش في مجال البناء هو باستخدام مواد البناء بإضافة مواد أخرى غريبة على الطبيعة المادة المستخدمة، تغيير من خواصها و تؤثر في صلابة البناء و تماسكه و قدرته على المقاومة ، الهدف من ذلك التقليل من تكاليف للارتفاع في اثمان مواد البناء ( غنام محمد غنام ، المرجع السابق ، ص و عمراوي فاطمة الزهراء ، 2001/2000 ، ص 163) <sup>11</sup>، و جريمة الغش عمدية يجب ان يتوفر فيها قصد المرقى العقاري بمعنى تتوفر لديه إرادة لارتكاب هذه الجريمة باستعماله مثلاً لمواد اقل جودة لا تحمل الصفات و المقاييس المتفق عليها مع علمه بذلك (مها بن تريعة ، المرجع السابق ، ص 63) <sup>12</sup>

**المطلب الرابع : جريمة عدم اخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث**

تنص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات المعدل و المتمم على معاقبة كل من قام او اصلح او هدم بناء دون اخذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث بغرامة 8.000 دج الى 16.000 دج كما يجوز ان يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل الى شهرين على الأكثر

**المبحث الثاني : جزاءات المرقى العقاري على ضوء القواعد الخاصة- المرجعية الخاصة**

لم يكتفي المشرع الجزائري ، بتقرير الجزاءات العامة لردع المرقى العقاري المخل بالتزاماته المهنية والتعاقدية، إنما حرص على ترتيب عقوبات جزائية في اطار النصوص الخاصة التي تهدف إلى ردع التصرفات الخطيرة وغير القانونية المؤسسة على خطأ جزائي يرتبط بالإخلال ببعض هذه الالتزامات التي يرى أنها من النظام العام التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ويرتب عليها عقوبات محددة في القوانين الخاصة. المنظمة لنشاط الترقية العقارية نخص بذلك القانون 11/04 و القانون 29/90 المعدل والمتمم.

**المطلب الأول : جزاءات الواردة في قانون 11/04**

يمثل القانون الجديد 11/ 04 المؤرخ في 2004/2/17 قفزة نوعية في مجال توسيع و تطوير نشاط المرقين العقاريين الخواص، حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله على ابراز جميع الاجراءات الجديدة و التي تم إغفالها من خلال القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري.

وعلى هذا الاساس نصت المادة 02 من نفس القانون على ان : "يهدف هذا القانون في اطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعمقة بنشاط الترقية العقارية، تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها، و تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى والمقنتي ، و تأسيس امتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية"

وبالتالي فالغاية التي اراد من خلالها المشرع الجزائري إصدار هذا القانون، هو العمل على تطوير و تنظيم أكثر للعمليات العقارية التي يقوم بها المرقون العقاريون ، و ادماجهم في اطار السياسة العامة للدولة ، مما ينعكس ايجابا على السوق العقارية لمنافسة حرة بين جميع الفاعلين (شعوة مهدي ، 2014/2015 ص 67)<sup>13</sup>

**الفرع الاول : العقوبات الاخلاخل بالالتزامات المهنية**

تتنوع العقوبات المقررة على المرقى العقاريين عند اخلاخله بالتزاماته المهنية، بين حبس و غرامة مالية وذلك لظبط ميدان ممارسة الترقية العقارية و هي كالتالي :

**مخالفة الالتزام بعدم احترام شروط القيد في السجل التجاري و الاشهار القانوني :**

حسب المادة 10 من قانون 06/13 المعدلة لاحكام المادة 37 من قانون 08/04 المؤرخ 2004/8/14 المتعلق بشروط الممارسة التجارية ، يلتزم كل مرقى عقاري بالقيد في السجل التجاري و الاشهار القانوني و كل تعديل في نشاطه ، التجاري أو توقف عن النشاط التجاري أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه، ومنحه الاعتماد كمرقى عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري أو نشاطه التجاري لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، وعليه من يخالف هذه الالتزامات يتعرض لغرامة مالية قدرها 10.000 دينار إلى 500.000 دينار، ويعذر في أجل ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، و الا يتم غلق محله التجاري أو حل شركته التجارية بقرار ولائي عملا بنص المادة 10 من القانون رقم 06/13 (القانون المتعلق بشروط ممارسة الاعمال التجارية)<sup>14</sup>

**مخالفة عدم ايداع حسابات الشركة :** ويعاقب كل من لم يتم بإيداع حسابات الشركة بغرامة لصالح تقدر ب 100.000 دينار يبلغ بها في أجل سبعة أيام، ولمرتكب المخالفة أجل ثلاثين يوم ابتداء من تاريخ تبليغ اقتراح غرامة الصلح لدفع مبلغ الغرامة لدى قابض الضرائب في مكان إقامته أو مكان ارتكاب المخالفة، وتتوقف المتابعة الجزائية عند تسديد مبلغ غرامة الصلح حسب المادة 35 مكرر من القانون 06/13 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

**مخالفة الشروع في الاشغال دون ترخيص مسبق اداري :** المادة 69 يعاقب المرقى بغرامة مالية 200.000 دج الى مليوني دج 2.000.000 دج

**مخالفة عدم افراغ عقد البيع على التصاميم و كذا عقد حفظ الحق في نموذج الذي حدده التنظيم :** المادة 70 يعاقب المرقى بالحبس من شهرين الى سنتين و غرامة مالية من 200.000 دج الى مليوني دج 2.000.000 دج

**مخالفة المطالبة او القبول تسبيق او ايداع اکتتاب او سند تجاري قبل التوقيع على عقدي البيع على التصاميم و عقد الحفظ الحق :** حسب المادة 71 يعاقب المرقى العقاري بالحبس من شهرين الى سنتين و غرامة مالية من مئتي الف 200.000 دج الى مليوني دج 2.000.000 دج

**مخالفة عدم التبليغ المقتني لنظام الملكية المشتركة قبل التسليم البناية :** يعاقب حسب المادة 72 بغرامة مالية من 20.000 دج مئتي الف دج الى مليوني دج 2.000.000 دج

**مخالفة عدم احترام اجل تحويل الملكية :** حسب المادة 73 يعاقب المرقى العقاري بغرامة مالية من الف دج 200.000 دج الى مليوني دج 2.000.000 دج

**مخالفة عدم اکتتاب تامين في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة :** حسب المادة 74 يعاقب المرقى العقاري بالحبس من شهرين الى سنتين و غرامة مالية من مئتي الف 200.000 دج الى مليوني دج 2.000.000 دج

**مخالفة عدم الاعلام:** بالبيانات و المعلومات المتعلقة باصل ملكية الارض و رقم السند العقاري و المرجعيات رخصة التجزئة و الشهادة التهيئة و الشبكات و كذا تاريخ و رقم رخصة التجزئة : حسب المادة 76 يعاقب المرقى بغرامة مالية من مئتي الف 200.000 دج الى مليوني دج 2.000.000 دج

**مخالفة ممارسة المهنة دون الحصول على اعتماد:** احوالت المادة 77 من قانون 11/04 السابق ،الى نص المادة 243 من قانون العقوبات كل مرقى استعمل لقباً متصل بمهنة منظمة وفقاً للقانون او شهادات رسمية او انتحال صفة محددة من قبل السلطات العمومية بشروط اعتماد او ادعاء كاذب بممارسة مهنة دون ان يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من 3 اشهر الى سنتين و غرامة مالية من 500 الى 5.000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين .

**المطلب الثاني : جزاءات المرقى العقاري على ضوء قانون التهيئة و التعمير**

بالرجوع الى نص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير قانون (29/90 المعدل و المتمم) <sup>15</sup> ، يعاقب كل من يقوم بأشغال دون الحصول على الرخص المطلوبة بغرامة من 3000 دج الى 300.000 دج ثلاثة مئة الف دج و في حالة العود تشدد العقوبة بالحبس من شهر الى ستة اشهر

وقد حدد المشرع ثلاثة أنواع من الرخص وكلف كل منها بدور متفاوت وحدد لكل واحدة شروطا واجراءات يحاول من خلالها ضمان التحكم في النشاط العمراني وفي نفس الوقت ضمان حماية البيئة وهي: رخصة البناء رخصة التجزئة رخصة الهدم

### المطلب الثالث: جزاءات المرقى العقاري على ضوء قانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات

لا يمكن للمرقى العقاري المباشرة في البناء دون الحصول على رخصة بناء و أكد على ذلك القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات في المادة 6 : " يمنع تشييد أي بناية ..... دون الحصول المسبق على رخصة البناء"<sup>16</sup>

وتعرف رخصة البناء بانها : " هي رخصة مسبقة و هي إجراء جوهري يبتغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشتتط الحصول على رخصة البناء." (محمد جبري ، 2014 ، ص 70)<sup>17</sup>

او هي " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء." (نزيه نعيم شلالا ، 2006 ، ص 36)<sup>18</sup>

تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء ، بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا ، لى أنه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون العمران و مراسيمه التطبيقية ، و للمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية ، و المرفقة مع قرار الرخصة ، و بالتالي فإنه يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية و إدارة مديرية التعمير ، و صاحب المشروع و القائم بالأشغال، سواء كان مهندس أو مقاول، و على هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء ، و المخططات التقنية المصاحبة لها ، و أي إخلال بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة، تمس الأشخاص المخليين.

و تقوم على ركنين اساسيين : **المادي** القيام بفعل البناء و عدم وجود ترخيص ، اما لم يتحصل عليها المرقى او قبول برفض الطلب .. الخ و شرع رغم ذلك في البناء

و **معنوي** يستلزم القصد العمدي لارتكابها (مها بن تريعة ، المرجع السابق ، ص 67)<sup>19</sup>

و حسب المادة 79 من قانون 15/08 يعاقب بغرامة من 50.000 دج خمسين الف دج الى مئة الف دج 100.000 دج و تشدد العقوبة في حالة العود بالحسب من 6 اشهر الى سنة و تضاعف الغرامة من 100.000 دج الى 200.000 دج حسب المادة 2/79 من نفس القانون

### المطلب الرابع : مسؤولية المرقى العقاري على ضوء قانون التأمينات الاجتماعية<sup>20</sup>

تنص المادة 59 من الامر 01/15 على معاقبة كل مستخدم لم يقم بالعمل على انتساب الذين يوظفهم الى الضمان الاجتماعي في الأجل المحددة قانونا بغرامة تتراوح بين 100.000 دج الى 200.000 دج عن كل عامل غير منتسب و عقوبة الحبس من شهرين الى ستة اشهر او بإحدى هاتين العقوبتين.

وفي حالة العود يعاقب المستخدم بغرامة تتراوح بين 200.000 دج و 500.000 دج عن كل عامل غير منتسب و بعقوبة حبس من شهرين الى 24 شهر .



و في حالة عدم التصريح السنوي للموظفين الاجراء DAS خلال 30 يوم من نهاية كل سنة مدينة الى هيئة الضمان الاجتماعي المختصة ، يلتزم المرقى العقاري بدفع غرامة قدرها 15 % عن كل شهر تأخير حسب المادة 15 و 16 و 14 من قانون 17/04 المتعلق بالالتزامات التامينات الاجتماعية ، و اذا اغفل ذكر اجر العامل الاجير في التصريح بالاجور او قام عمدا بارتكاب مغالطات في مبلغ الأجور المصرح بها الى غرامة قدرها 1000 دج عن كل عامل و او مغالطة عملا باحكام المادة 16 من القانون 17 /04 ( المتضمن الالتزامات في حالة التامينات الاجتماعية )<sup>21</sup>

و في حالة دفع اجرة للعامل تقل عن الحد الأدنى للأجر المضمون يعاقب المستخدم بغرامة مالية من 10.000 دج الى 20.000 دج و تضاعف العقوبة حسب عدد المخالفات ، و في العود تتراوح الغرامة من 10.000 دج الى 20.000 دج و تضاعف العقوبة حسب عددا لعمال المعنيين بنص المادة 149 من الامر 01/15 ، و بغرامة مالية تتراوح بين 10.000 دج و 20.000 دج عن كل مخالفة تثبت بتشغيل عامل اجنبي بدون جواز عمل او رخصة العمل المؤقت طبقا للمادة 55 من الامر 01/15.

يقع على المرقى العقاري بصفته صاحب العمل دفع اشتراكات للضمان الاجتماعي بمقتطعها عند دفع كل اجر أيا كان شكله او طبيعة القسط المستحق على العامل ، و يترتب على عدم دفع هذه الاشتراكات زيادة قدرها بنسبة 5 % تطبق على مبلغ الاشتراكات المستحقة ، و تدفع الاشتراكات الرئيسية بنسبة 1% عن كل شهر تأخير إضافي ، و تسري مهلة شهر الجديد ، ابتداء من تاريخ استحقاق الدين حسب المادة 24 من قانون التزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي.

وفي حالة عدم التصريح بحادث عمل خلال 48 ساعة ما عدى حالات القوة القاهرة و مع احتساب أيام العطل ( قانون المتعلق بحوادث العمل و الامراض المهنية )<sup>22</sup> ، تطبق غرامة 20% من الاجر الذي يتقاضاه المصاب كل ثلاثة اشهر ، و يترتب على عدم التصريح بالامراض المهنية دفع غرامة مالية لفائدة هيئة الضمان الاجتماعي قدرها 0.1% حسب المادة 26 و 27 من قانون 14/83 المعدل و المتمم (المتعلق بالالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي)<sup>23</sup>

## خاتمة

على الصعيد السياسي ونظرا للرهان الكبير الذي يمثله مشكل توفير السكن بالنسبة للدولة لصالح المواطن الجزائري ، حيث أصبح يشكل هاجس كبير وضرورة حتمية لاستقرارها وبالتالي فإن المشكل قبل أن يصبح واقعا اجتماعيا أو قانونيا، أو أن يتأثر بجميع العوامل المحيطة به، فإنه أولا يتأثر بالواقع السياسي. و كما يقول جورج بورديو george bureau

"...إن القواعد القانونية هي دائما تعبير عن إرادة أو تصور لسياسة معينة ، لأنه إذا كان تحديد الأهداف على مستوى السلطة هو عبارة عن دور سياسي، فإن القانون هو الإدارة أو الوسيلة التي تمكن هذه الأخيرة من التحكم في أهدافها المسطرة" ( G-Burdeau 1980 p 36 )<sup>24</sup> ، و بوجود القاعدة القانونية الرادعة يجب على المرقى العقاري احترامها ، و الا يقع تحت طائلة العقوبة

## نتائج الدراسة :

تكريس قدر من الحماية لمقتنبي العقار باقرار مسؤولية المرقى العقاري الجزائرية عند مخالفته التنظيم او القانون

تنوع في العقوبات المقررة على المرقى عند مخالفة القواعد القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية بين الحبس و الغرامة المالية حسب درجة الاخلال بالالتزام.

#### التوصيات :

- تعميم العقوبات المقررة في قانون 11/04 على جميع مخالفات قواعد التعمير  
- اعادة النظر في نص المادة 185 من قانون التامينات 95\*07 او تعديل المادة 74 من قانون 11/04 الخاص بقواعد مطابقة البناءات بخصوص العقوبة المقررة عند عم الالتزام بالتامينات ، فمن غير المعقول اخضاع المرقى لعقوبتين

#### الهوامش :

<sup>1</sup> - بن زكري راضية ، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11/04 الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و اثرها على التنمية في الجزائر ، يومي 17/18/2013 فيفري 2013 ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي ، جامعة بسكرة ، دون سنة ، ص 234

<sup>2</sup> - بلقاسم عجاج و جميلة بلقاسم ، ستحل ازمة السكن اذا اخذت مقترحاتنا ، 2012 الموقع الالكتروني : [www.chourouk.online](http://www.chourouk.online) وبن زكري راضية ،مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11/04 ، الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و اثرها على التنمية في الجزائر ، يومي 17/18/2013 فيفري 2013 ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي ، جامعة بسكرة ، ص 249 و بن تريعة مهى ، مسؤولية المرقى العقاري في اطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، 2013/201 77 ص

<sup>3</sup> - بن زكري راضية ، المرجع السابق ، ص 250

<sup>4</sup> - زعلاني عبد المجيد ، قانون العقوبات الخاص ، ط 2 ، دار الهومة الجزائر ، 2006 ، ص 38

<sup>5</sup> - غنام محمد غنام ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، الكويت ، مجلة الحقوق ، السنة 19 ، عدد 13 ، 1995 ، ص 109/108 و مها بن تريعة ، مرجع السابق ، ص 58

<sup>6</sup> - محمد بن عبد الله المحيذيف ، ظاهرة العود في الجريمة و اسبابها ، 2013 ، ص 01 ، الموقع الالكتروني : [/ttp://fiqh.islammesssage.com](http://fiqh.islammesssage.com)

<sup>7</sup> - الامر 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 ، المعدل لقانون العقوبات الامر 66 / 158 المؤرخ 8/يونيو 1966 ، عدد الجريدة الرسمية 84

<sup>8</sup> - بن زكري راضية ، المرجع السابق ، ص 251

<sup>9</sup> - دردوس مكي ، قانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري ، ج 1 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، المطبعة الجهوية قسنطينة ، 2007 ، ص 43/42 و بن تريعة مهى ، مسؤولية المرقى العقاري في اطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، 2013/2014 ، ص 78

<sup>10</sup> - المادة 429 من قانون العقوبات الامر 66/156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالقانون 15/04 المؤرخ في 10/11/2004 عدد الجريدة الرسمية 71 بالقانون 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 عدد الجريدة الرسمية 84 و القانون 07/01/14 المؤرخ في 2014/2/4 ، عدد الجريدة الرسمية 07

<sup>11</sup> - غنام محمد غنام ، المرجع السابق ، ص 171/170 و عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2001/2000 ، ص 163

- 12 - مها بن تريعة ، المرجع السابق ، ص 63
- 13 - شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، ، رسالة دكتوراه ، جامعة قسنطينة، 2015/2014 ص 67
- 14 - 06/13 المؤرخ 2013/7/23 المعدل لقانون 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، عدد الجريدة الرسمية 39
- 15 - قانون 29/09 المؤرخ في 1990 /12/1 ، المتضمن قواعد التهيئة و التعمير ، عدد الجريدة الرسمية 52 ، المعدل المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/8/14 عدد الجريدة الرسمية 51
- 16 - قانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها عدد الجريدة الرسمية 44 ، و هو قانون جاء للحد من حالات عدم إنهاء البناءات و تحديد شروط أو شغل استغلال البناءات ، و ترقية الإطار المباني بمظهر جمالي مهياً بانسجام و تأسيس التدابير الردعية في مجال احترام آجال البناء و قواعد التعمير.
- 17 - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص70.
- 18 - نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2006، ص36.
- 19 - مها بن تريعة ، المرجع السابق، ص 67.
- 20 - مسكر سهام ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على البيع السكنات الترقوية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة قسنطينة، 2016/2015 ، ص 429/428.
- 21 - قانون 17/04 المؤرخ في 2007/11/10 المعدل و المتمم للقانون 14/83 المتضمن التزامات في حالة التامينات الاجتماعية ، عدد الجريدة الرسمية 72
- 22 - قانون 13/83 المؤرخ 1983/6/2 المتعلق بحوادث العمل و الامراض المهنية ، عدد الجريدة الرسمية 28
- 23 - المادة 24 من قانون 14/83 المعدل و المتمم ، المعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي ، عدد الجريدة الرسمية 28
- 24 - G-Burdeau , traite de science poltique ,T1,Paris L.G.DL1980 ,P36.

## المراجع

### الكتب باللغة العربية:

#### المؤلفات:

- زعلاني عبد المجيد، قانون العقوبات الخاص، ط 2، دار الهومة الجزائر، 2006.
- دردوس مكي، قانون الجنائي الخاص في التشريع الجزائري، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، المطبعة الجهوية قسنطينة، 2007.
- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

#### المجلات

- بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 11/04 الملتي الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 18/17 / فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، دون سنة.
- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، الكويت، مجلة الحقوق، السنة 19، عدد 13، 1995.

#### المقالات:

- بلقاسم عجاج و جميلة بلقاسم ، ستحل ازمة السكن اذا اخذت مقترحاتنا ، 2012 الموقع الالكتروني : [www.chourouk.online](http://www.chourouk.online)

- محمد بن عبد الله المحيذيف ، ظاهرة العود في الجريمة و اسبابها ، 2013 ، ص 01 ، الموقع الالكتروني : [/http://fiqh.islammessage.com](http://fiqh.islammessage.com)

#### الرسائل و المذكرات

-شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة ، 2015/2014 .

-عراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2000/2001

-بن تريعة مهى ، مسؤولية المرقي العقاري في اطار عقد الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1 ، 201/2013

. - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

-مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على البيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة ، 2016/2015

#### القوانين :

- الامر 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 ، المعدل لقانون العقوبات الامر 66 / 158 المؤرخ 8/يونيو 1966 ، عدد الجريدة الرسمية 84

-الامر 156/66 المؤرخ في 8يونيو1966 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل و المتمم ، بالقانون 15/04 المؤرخ في 2004/11/10 عدد الجريدة الرسمية 71 ، و بالقانون 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 عدد الجريدة الرسمية 84 ، و القانون 01/14/ المؤرخ في 2014/2/4 ، عدد الجريدة الرسمية 07 .

- القانون رقم 06/13 المؤرخ 2013/7/23 المعدل لقانون 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الانشطة التجارية ، عدد الجريدة الرسمية 39 .

- قانون 29/09 المؤرخ في 1990 /12/1 ، المتضمن قواعد التهيئة و التعمير ، عدد الجريدة الرسمية 52 ، المعدل المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/8/14 عدد الجريدة الرسمية 51.

قانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها عدد الجريدة الرسمية 44

- قانون 17/04 المؤرخ في 2007/11/10 المعدل و المتمم للقانون 14/83 المتضمن التزامات في حالة التأمينات الاجتماعية، عدد الجريدة الرسمية 72.

- قانون 13/83 المؤرخ 1983/6/2 المتعلق بحوادث العمل و الامراض المهنية، عدد الجريدة الرسمية، 28.

- قانون 14/83 المعدل و المتمم، المعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي ، عدد الجريدة الرسمية 28.

المراجع باللغة الفرنسية :

- G-Burdeau، traite de science politique ,T1,Paris L.G.DL1980.