

المسؤولية المدنية والجنائية للوكيل العقاري في القانون الجزائري

د. سقلاب فريدة ،

قسم التعليم الأساسي للحقوق،

كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة بجاية، 06000 بجاية، الجزائر.

البريد الإلكتروني: fseklab@yahoo.fr

الملخص:

يلعب الوكيل العقاري دورا هاما في المجال العقاري، لاعتبار أنه يرشد الشخص الذي يرغب في بيع أو شراء أو إيجار عقار فهو وسيط بين طرفي المعاملة العقارية ووكيل عن أحد طرفي هذه الأخيرة، الأمر الذي استدعى وضع نص خاص يحمي جميع الأطراف من التلاعبات والإلتواءات، وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال سنه للمرسوم التنفيذي رقم 09-18 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري. لقد شدد المشرع الجزائري مسؤولية الوكيل العقاري، سواء المدنية أو الجزائية، وبالخصوص بعض المسائل الهامة التي تحتاج إلى تنظيم خاص وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-18، وترك أمور أخرى عامة وشائعة في المعاملات بين الأشخاص لنصوص القانون المدني وأحكام القانون الجنائي.

الكلمات المفتاحية:

الوكيل العقاري، الترقية العقارية، المعاملات العقارية، مسؤولية الوكيل العقاري، المسؤولية المدنية، المسؤولية الجزائية.

La responsabilité civile et pénale de l'agent immobilier en droit Algérien

Résumé :

L'agent immobilier joue un rôle important dans les transactions immobilières, et ce, en guidant la personne qui désire vendre, acheter ou louer un immeuble. De ce fait, il est considéré comme un médiateur entre les parties de la transaction immobilière et il procède en même temps en tant que mandataire de l'une des parties en question. Une telle situation exige de mettre en place un texte spécial de nature à protéger toutes les parties des manœuvres qui peuvent éventuellement se produire en ce domaine. Pour se faire, le décret exécutif n° 09-18 modifié et complété, intervient afin de fixer la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Par ailleurs, le législateur algérien aggrave la responsabilité de l'agent immobilier aussi bien civile que pénale. Cette option porte essentiellement sur les questions qui nécessitent une réglementation spéciale. On la trouve surtout incarnée par ledit décret, en laissant l'encadrement des autres questions de droit commun aux dispositions du code civil et du code pénal.

Mots clés :

L'agent immobilier, la promotion immobilière, les transactions immobilières, la responsabilité de l'agent immobilier, la responsabilité civile, la responsabilité pénale.

The civil and criminal liability of the real estate agent in Algerian law

Summary:

The real estate agent plays an important role in real estate transactions, guiding the person who wants to sell, buy or rent a building. As a result, he is considered as a mediator between the parties to the real estate transaction and at the same time acts as an agent of one of the parties in question. Such a situation requires the establishment of a special text to protect all parties from the maneuvers that may possibly occur in this area. To do so, Executive Decree No. 09-18, amended and completed, intervenes to set the regulations governing the practice of the profession of real estate agent.

In addition, the Algerian legislator aggravates the responsibility of the real estate agent as well civil as criminal. This option focuses on issues that require special regulation. It is mainly embodied by the said decree, leaving the framework of other issues of common law to the provisions of the Civil Code and the Penal Code.

Keywords:

Real estate agent, real estate development, real estate transactions, liability of real estate agent, civil liability, criminal liability.

مقدمة

يلعب الوكيل العقاري دورا هاما في مجال تسيير الشؤون العقارية، إذ أنه يساعد الأفراد على إبرام التصرفات العقارية المختلفة، فهو يمثل وسيطا في الميدان العقاري.

إن الوكيل العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم باتخاذ نشاط الوساطة بين طرفي التعامل العقاري لتحقيق تلك المعاملات، حيث تتمثل هذه الأخيرة في البيع والشراء أو الإيجار، كما يمكن أن تكون كذلك عمليات التبادل في مجال العقار بكل أنواعه، حضري، ريفي، صناعي، فلاحي...

يقصد بالمسؤولية في مفهومها العام، مساءلة الشخص عن فعله أو فعل غيره الخاطئ، بحيث أن الخطأ يمثل مخالفة للواجب القانوني أو العقدي، وبالتالي قيام الضرر بالغير، فينتج عن ذلك إلزام الشخص القائم بالضرر بالتعويض عن الخطأ أو الضرر.

إن المسؤولية بالنسبة للوكيل العقاري هو الجزء الذي يترتب عليه عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك وكذلك بالالتزامات التي تترتب عليه بعقد مع المتعاملين معه، فإذا تجاوز مهامه باختراقه لقواعد قانونية أو اتفاقية تقوم عليه المسؤولية.

وعلى هذا نتساءل عن تنظيم المشرع الجزائري لمسؤولية الوكيل العقاري، سواء فيما يتعلق بالمدنية أو الجنائية، وهل أن هذا التنظيم قد غطى كل الجوانب المتعلقة بمسؤولية الوكيل العقاري، أم أنه هناك قصور بهذا الشأن؟

أولاً- المسؤولية المدنية للوكيل العقاري :

يقصد بالمسؤولية المدنية، إلزام الشخص بتعويض الضرر الذي تترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه، وهي إما أن تكون مسؤولية عقدية، إذا كان مصدر الالتزام الذي حصل الإخلال به هو العقد، وإما أن تكون مسؤولية تقصيرية إذا كان هذا الالتزام مصدره العمل غير المشروع¹.

وفيما يلي سيتم التطرق لمسؤولية الوكيل العقاري العقدية (1) ثم لمسؤولية الوكيل العقاري التقصيرية (2).

1- المسؤولية العقدية للوكيل العقاري :

تعرف المسؤولية العقدية بأنها الجزء المترتب عن الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد أو عدم تنفيذها، فيكون المدين مسؤولاً عن الأضرار التي يسببها للدائن نتيجة عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد². تنشأ مسؤولية الوكيل العقاري العقدية عند خرقه الالتزامات المقررة عليه، وعدم قيامه بكل أو بعض واجباته المتفق عليها في الوكالة، وبذلك يسأل عن الخسارة الناشئة لموكله نتيجة تقصيره، كون أن عدم قيامه بالالتزامات المفروضة عليه في العقد يترتب عليه مسؤولية عقدية.

تعتبر الوكالة القائمة بين الوكيل العقاري وزبائنه عقد وكالة بأجر، وهذا بصريح نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 يناير 2009، والمتضمن تحديد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري³، حيث تنص هذه المادة على أنه : "يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة مالكين".

لاعتبار أن العقد الذي يربط بين الوكيل العقاري وزبونه هو عقد وكالة بأجر، فإن هذا يؤدي إلى تشديد مسؤولية الوكيل العقاري، حيث يتوجب عليه القيام بالالتزامات المقررة عليه بموجب الوكالة ولا يقصر فيها،

¹ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الثاني : الواقعة القانونية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص ص 07-08.

² بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول : التصرف القانوني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص ص 264-265.

³ مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير سنة 2009، يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري، ج ر ج ج، عدد 06، صادر في 25 يناير 2009 (معدل ومتمم).

ويكون كذلك حسن النية، وفي هذا الإطار تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 على أنه : "يجب على الوكيل العقاري في إطار ممارسة مهنته، القيام بما يأتي :

- أداء التزاماته تجاه زبائنه وفقا للأحكام المنصوص عليها في هذا المرسوم وحسب أعراف المهنة.
- الاتقان في تقديم الخدمات.
- احترام القوانين والتنظيمات التي تسيّر النشاط.
- قيد جميع العمليات التي ينفذها في سجل ترقمه وتؤشر عليه المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن.

يجب الاحتفاظ بهذا السجل خلال مدة خمس (05) سنوات على الأقل، وتقديمه مع الوثائق الأخرى إلى كل عون دولة مؤهل للقيام بمراقبة هذه السجلات.

- إلصاق جدول الأتعاب والتعريفات بصفة مرئية وواضحة للزبائن".

وتنص المادة 29 من القانون نفسه على أنه : "يجب على كل وكيل عقاري أثناء ممارسة مهنته، أن يحمل البطاقة المهنية المذكورة أعلاه، بصفة دائمة، وأن يفتح دفتر احتجاجات، ويضعه تحت تصرف الزبائن مرقم ومؤشر من طرف المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالسكن".

أ- التزامات وحقوق الوكيل العقاري:

سيتم التعرض للالتزامات ثم للحقوق المخولة للوكيل العقاري.

1- التزامات الوكيل العقاري:

يتضح من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-18، أن الوكيل العقاري يلتزم بعدة التزامات اتجاه الإدارة والهيئات الوصية كما يلتزم كذلك اتجاه الزبائن بالتزامات منها الأخلاقية ومنها الإدارية، بحيث لا يمكن المحافظة على سلامة المعاملات إلا إذا التزم كل أطرافها بما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي السابق الذكر، رغم انعدام أي التزام فيما يخص الزبائن¹.

من الشائع عند شراء العقارات، اللجوء إلى إحدى الوكالات العقارية، وعليه لا بد من معرفة أن دور الوكيل العقاري لا يقتصر على تحقيق الاتصال بين البائع والمشتري فحسب، ولكنه ملزم أيضا ببعض الواجبات التعاقدية تجاهه، والتي تتمثل فيما يلي :

- ينبغي على الوكيل العقاري الالتزام بالدقة والأمانة ، وهما شيان ينبغي أن يتصف بهما الوكيل العقاري، حيث يجب على هذا الأخير جمع كافة المعلومات الخاصة بالعقار، وذلك من خلال إجراء اتصالات بمن يعرفهم وبمن لهم علاقة بالعقار، ثم تزويد المشتري بها، وعليه أيضا التأكد قدر الإمكان من مدى فائدة هذه المعلومات في جعل المشتري يتمكن من تقييم العقار جيدا والتحقق من درجة أمان العقار ثم مساعدته في أخذ قرار الشراء².

¹ شنيّتي دريدي، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي، برج بوعريّيج، 2012، ص 30.

² راجع الموقع : www.aljarida.it/articolo/ ، تم الإطلاع عليه بتاريخ 13 / 02 / 2017، على الساعة 14h06.

- يجب على الوكيل العقاري أن يكون واضحاً في التواصل، فليس هناك أسوأ بالنسبة للعميل بأن يصل لمعينة العقار، ويجد أن المواصفات غير مطابقة لوصف الوكيل العقاري، كونه يهدر وقت جميع الأطراف ويفقد ثقة العميل، ولذلك على الوكيل العقاري أن يحرص على وصف العقار بشكل صحيح¹.
يكون الوكيل العقاري لا يحترم التزاماته فيما يتعلق بتزويد المشتري بالمعلومات اللازمة في الحالات التالية:

- لا يقوم بفحص سند ملكية العقار والتحقق من مدى إمكانية قيام البائع بنقل ملكية العقار للمشتري .
- لا يقوم بإخطار المشتري بأن العقار غير قانوني أو غير صالح للسكن، حيث تم تشييده بطريقة تخالف نظم البناء والصحة.
- لا يخطره بأن العقار تم تشييده على أرض غير مخصصة للبناء.
- لا يخطره بوجود رهون على العقار المعروض للبيع أو وجود إجراءات إفلاسية أو قسرية على عاتق البائع.
- لا يخطره بصدور حكم تحفظي على العقار المعروض للبيع بتاريخ سابق لتاريخ البيع .
- تجاهله الإشارة إلى وجود عيوب بالعقار، مثلاً : العقار المعروض للبيع لم يتم توصيل شبكة الغاز به، ولم يتم الوكيل العقاري على رغم علمه بذلك بإبلاغ المشتري بهذا، لذلك السبب فهو مقصر في واجباته ، لذا أرغم على رد العمولة التي تقاضاها، وكذلك رد المبلغ الذي كان المشتري قد سلمه إياه لإتمام صفقة شراء الشقة مع البائع .

بالتالي، لا يقتصر دور الوكيل العقاري في تحقيق الاتصال بين البائع والمشتري، بل ينبغي عليه أن يقوم بتوضيح ملامح البيع والشراء لكلا الطرفين².

إن العمل العقاري هو عمل مبني على أسس جوهرية أساسية من أهمها الصدق في التعامل والأمانة في الأداء وتقديم الاستشارات والتوجيهات ، وهذه هي الدعائم الأساسية لعمل رجل العقار الناجح الذي يأمل أن يبني بينه وبين الناس ثقة دائمة يرقى بها، ولا بد في الوكيل العقاري من أن يكون خبيراً فيما يتوسط فيه بين البائع والمشتري ، حتى لا يضر أحدهما بإدعائه العلم والخبرة وهو ليس كذلك ، ولا بد أن يكون أميناً صادقاً لا يحابي أحدهما على حساب الآخر، بل يبين عيوب السلعة ومميزاتها بأمانة وصدق ولا يغش البائع أو المشتري³.

2- حقوق الوكيل العقاري :

كما يقع على الوكيل العقاري التزامات، فإن له حقوق، حيث تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18⁴ على أنه : " في إطار ممارسة مهامه ، للوكيل العقاري الحق في تقاضي أجر ، وبالنسبة للوكالة والوسيط العقاري، إذا كانت قيمة العقار المعروض للبيع:

¹ راجع الموقع : www.lamudi.jo/journal/، تم الإطلاع عليه بتاريخ 2017/02/13، على الساعة 12h05.

² راجع الموقع : www.aldjarida.it/articolo/، مرجع سابق.

³ شنييتي دريدي، مرجع سابق، ص 31.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير 2009، مرجع سابق.

- 1,000,000 دج : 3 % ،
- أقل أو تساوي 5,000,000 دج : 2 % ،
- تفوق أو تساوي 5,000,000 دج : 1 % ،
- إذا كان الأمر يتعلق بملكية معروضة للتأجير، فيعادل الأجر الذي يتلقاه ما قيمته شهر إيجار عن كل سنة تأجير.

- بالنسبة للقائم على إدارة الأملاك: يحدد أجره بموجب اتفاقية توضح فيها الخدمات الموافقة لكل العمليات التي يتم القيام بها في إطار ممارسة نشاطه.

من خلال المادة 34 أعلاه، نجد أن المشرع لم يحدد إن كانت الأتعاب على الطرفين أم على طرف واحد في المعاملة وكذا الإيجار شهر لكل طرف أم معا ، كما لم يترك المجال فسيحا أمام اتفاق خاص بين الوكيل والزوجين في الحالات الخاصة¹.

لا يقوم الوكيل العقاري بأعمال الوساطة العقارية إلا مقابل أجر، وأجرته تتحدد عندما تلتقي إرادة مشتري بإرادة البائع عن طريق تبادل الإيجاب والقبول بينهما، وبالتالي انعقاد البيع، وأما تحرير عقد البيع وكتابته فهي مسائل شكلية نص عليها المشرع في المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18، ولكن لا يتعلق بها انعقاد البيع وأيضا لا يتعلق بها تحديد أجر الوكيل العقاري².

ب- أركان المسؤولية العقدية للوكيل العقاري :

إن قيام المسؤولية العقدية تقتضي توافر ثلاثة أركان هي : الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.
1- الخطأ العقدي:

هو عدم تنفيذ المدين لالتزامه الناشئ عن العقد، فالمدين قد التزم بالعقد فيجب عليه تنفيذ التزامه، فإذا لم يقم المدين في العقد بالتزامه ، كان هذا هو الخطأ العقدي³.

لقد جاء القانون المدني الجزائري⁴ بعدة نصوص قانونية تجبر المتعاقد على تنفيذ التزاماته التعاقدية، ومثالها المواد 106، 107، 164 منه.

يتحقق الخطأ في المسؤولية العقدية بمجرد عدم قيام الوكيل العقاري بتنفيذ التزاماته، وقد أقر المشرع الجزائري أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وموكله مكتوبة، بحيث نجد فيها كل من حقوق والتزامات الطرفين محددة، وكل طرف تكون لديه نسخة، وكل ذلك حماية لكلا طرفي العقد، وكذلك لإثبات

¹ شنيبي دريدي، مرجع سابق، ص 34.

² المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

³ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري، الجزء الأول : التصرف القانوني، مرجع سابق، ص 266.

⁴ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، صادر في 30/09/1975 (معدل ومتمم).

العلاقة القائمة بينهما، وفي هذا السياق تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18¹ على أنه : " يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين". من استقراء نص المادة أعلاه نجد أن المشرع الجزائري قد أوجب كتابة العقد، إذن يفهم من هذا أن الكتابة ركن من أركان عقد الوكالة وليس شرطا لإثباته فقط، وفي حالة انتفائه يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا.

2- الضرر:

يعتبر الضرر الركن الثاني في المسؤولية العقدية، حيث لا يكفي أن يرتكب المدين الخطأ عقديا حتى تقوم مسؤوليته العقدية عن عدم تنفيذه لالتزامه، وإنما يجب أن يترتب على عدم التنفيذ للالتزام العقدي ضرر يلحق الدائن².

كذلك الحال بالنسبة للوكيل العقاري، فلا تقوم مسؤوليته العقدية إلا بتحقق الضرر، حيث تطبق بشأنه القواعد العامة للمسؤولية العقدية.

3- علاقة السببية بين الخطأ والضرر :

تعتبر علاقة السببية هي الركن الثالث للمسؤولية العقدية، وهي تقتضي بأن يكون الضرر الذي وقع بالدائن سببه الخطأ العقدي الذي ارتكبه المدين، فإذا انتفت علاقة السببية بين الخطأ والضرر، فلا محل لمسؤولية المدين³.

بالنسبة للوكيل العقاري تطبق بشأنه هذه القاعدة، فإذا ارتكب الوكيل العقاري خطأ عقديا معينا، وكان الضرر الناتج سببه القوة القاهرة، انتفت العلاقة السببية بين الخطأ العقدي الذي ارتكبه والضرر، وبالتالي تنتفي مسؤوليته العقدية.

في الأخير، إذا تحققت أركان المسؤولية العقدية، يلتزم الوكيل العقاري بتعويض الأضرار التي سببها لزبونه، سواء كانت أضرارا مادية أو معنوية، إضافة إلى فسخ العقد وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل.

2- المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري :

قد يحدث الشخص ضررا لشخص آخر، نتيجة تقصير منه، كأن يتلف مالا لأحد الأشخاص، فإن هذا الشخص يكون مسؤولا عما يحدثه من أضرار في مواجهة الشخص المضرور ، عن طريق تعويض هذا الضرر، ويستوي في ذلك أن يكون الفعل الضار قد صدر عن الشخص عن عمد أو غير عمد⁴، وقد تناول المشرع الجزائري هذه المسؤولية الأخيرة في المواد من 124 إلى 140 من القانون المدني⁵.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير 2009، مرجع سابق.

² خليل حسن أحمد قداده، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الأول : مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 151.

³ المرجع نفسه، ص 154.

⁴ خليل حسن أحمد قداده، مرجع سابق، ص 231.

⁵ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

تقوم المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري عند إخلاله بواجباته التي فرضها القانون، والمقصود بذلك عدم أدائه لالتزاماته القانونية، بحيث يقع على المسؤول تعويض الطرف المضرور دون وجود أية علاقة تعاقدية بينهما، فإذا تسبب الوكيل العقاري في ضرر للغير دون إبرامه لوكالة معه، ففي هذه الحالة يكون مسؤولاً على أساس المسؤولية التقصيرية. فتوفر ركن الخطأ واجب لقيامها بحيث يكون عمدي أو غير عمدي، كأن يخفي الوكيل العقاري أهلية المتعامل معه اتجاه الطرف الآخر، فهنا يكمن الخطأ وبالتالي تترتب عنه مسؤولية لأنه أضر بالغير.

إلى جانب ثبوت الخطأ لا بد من وقوع ضرر وإثبات وجود العلاقة السببية ما بين الخطأ والضرر.

ثانياً - المسؤولية الجنائية للوكيل العقاري :

المسؤولية الجنائية هي الجزاء على فعل موجه ضد المجتمع ويشكل جريمة جنائية، ومن ثم فالجزاء في المسؤولية الجنائية هو العقوبة التي وضعها قانون العقوبات، والتي تطالب بها النيابة العامة باعتبارها ممثلة المجتمع، ويتحدد نطاق المسؤولية الجنائية بأفعال مجرمة بصريح نص القانون، طبقاً للقاعدة العامة المقررة في القانون الجنائي والتي تقضي بأنه "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص"¹.

أثناء قيام الوكيل العقاري بمهامه، يمكن له ارتكاب بعض الأخطاء في مجال اختصاصه، والتي قد تصل في بعض الأحيان إلى حد مساءلته من الناحية الجنائية والتي تختلف حسب درجة جسامة الخطأ المرتكب، فهي تقوم كنتيجة للإضرار بمصالح الأفراد وفيها يتعين توقيع عقوبة جنائية على المسؤول عليها وذلك زجراً له.

لإعتبار الشخص مرتكب لجريمة ما بمفهوم قانون العقوبات، يجب أن تتوافر أركان هذه الجريمة وبما أن كل الجرائم يشترط لقيامها الأركان العامة اللازمة (1) فإن المشرع الجزائري قد خص جريمة التصريح الكاذب بأركان خاصة بها، ونظراً لأهمية هذه الجريمة ومساسها الكبير بالثقة العامة في المجتمع، فقد نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 09-18²، وذلك في المادة 39 منه، لذلك سيتم التطرق لهذه الجريمة التي يمكن أن يرتكبها الوكيل العقاري (2) دون غيرها من الجرائم التي قد تكون في عدة أشكال مثل : خيانة الأمانة، السرقة، الاختلاس، تزوير الوثائق، استعمال المزور، ... إلخ.

¹ راجع نص المادة الأولى من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج عدد 49، لسنة 1966، (معدل ومتمم).

² مرسوم تنفيذي رقم 09-18 مؤرخ في 20 يناير 2009، مرجع سابق.

1- الأركان العامة للجريمة :

تتمثل الأركان العامة لتحقيق أي جريمة فيما يلي :

أ. الركن الشرعي للجريمة :

يكتسب الفعل صفته غير المشروعة عندما نجد نص في قانون العقوبات يجرمه، وذلك باستيفائه جميع الشروط التي تجعل نص التجريم واجب التطبيق عليه¹.

ب. الركن المادي للجريمة :

يعاقب القانون على الأفعال المادية التي تتطابق مع نص التجريم والتي تكوّن ماديات الجريمة، فالقانون لا يعاقب على النوايا مهما كانت شريفة، ما دامت محبوسة في نفس الجاني ودون أن يعبر عنها بفعل مادي ملموس ينتج أثره في العالم الخارجي².

ج. الركن المعنوي للجريمة :

يقصد بالركن المعنوي³ الجانب الشخصي أو النفسي للجريمة، فلا تقوم الجريمة بمجرد وقوع الواقعة المادية التي تخضع لنص التجريم ولا تخضع لسبب من أسباب الإباحة، بل لا بد أن تصدر هذه الواقعة عن إرادة فاعلها وترتبط بها ارتباطا معنويا أو أدبيا، بحيث يمكن أن يقال بأن الفعل هو نتيجة لإرادة الفاعل⁴.

2- صورة خاصة من صور المسؤولية الجنائية للوكيل العقاري (جريمة التصريح الكاذب) :

تنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري⁵ (5) على أنه : "يعاقب على كل تصريح كاذب طبقا لأحكام قانون العقوبات".

من خلال استقراء نص المادة أعلاه، نجده يحيلنا إلى نصوص قانون العقوبات، وبالتحديد نص المادة 223 منه فوفقا لنص هذه المادة، فإن كل من توصل إلى الحصول - بغير حق - على إحدى الوثائق المذكورة في المادة 222 من قانون العقوبات، بالإدلاء بإقرارات كاذبة يعاقب بالحبس والغرامة.

أ- العناصر المكونة لجريمة التصريح الكاذب :

تتمثل عناصر جريمة التصريح الكاذب فيما يلي :

1- الفعل المادي، المتمثل في الحصول الحقيقي - وبغير وجه حق - على إحدى الوثائق المذكورة على سبيل المثال في الفقرة الأولى من المادة 222 من قانون العقوبات المتعلقة بالرخص والشهادات والبطاقات وجوازات

¹ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم العام)، الجزء الأول : الجريمة، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات

الجامعية، الجزائر، 2005، ص 70.

² المرجع نفسه، ص 144.

³ ZAALANI Abdelmadjid, MATHIAS Eric, La responsabilité pénale, Berti édition, Alger, 2009, PP 257-309.

⁴ عبد الله سليمان، مرجع سابق، ص 231.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 09-18، مؤرخ في 20 يناير 2009، مرجع سابق.

السفر، وغيرها من الوثائق والمستندات التي تصدرها الإدارة العامة بغرض إثبات حق، أو شخصية أو صفة أو منح إذن، ذلك أنه لو وقع التصريح الكاذب خارج إطار ما نصت عليه المادة 222 عقوبات، فإنه لا يكون مجرماً ولا معاقباً عليه حتى لو كان كاذباً¹.

2- يتمثل العنصر الثاني لقيام جريمة التصريح الكاذب في عنصر إثبات أن التصريح المقدم بقصد الحصول على مثل هذه الوثائق هو تصريح مزيف وكاذب، ذلك أنه لو كان الحصول على إحدى هذه الوثائق قد وقع استناداً إلى تصريح صادق ومحقق أو استناداً إلى خطأ غير متعمد فلا جريمة ولا عقاب².

3- لقيام جريمة التصريح الكاذب يستلزم الأمر توافر عنصر أو ركن ثالث يتمثل في عنصر القصد أو النية الإجرامية باعتبار أن فقدان القصد في الجرائم العمدية يفقد الجريمة أحد أهم عناصر قيامها ويفقد وجودها القانوني وتصبح كأن لم تكن³.

ب- العقوبة المقررة قانوناً لجريمة التصريح الكاذب :

تنص المادة 223 من قانون العقوبات الجزائي على أنه كل من تحصل بغير حق على إحدى الوثائق المبنية في المادة 222 أو شرع في الحصول عليها سواء بالإدلاء بإقرارات كاذبة أو بانتحال اسم كاذب أو صفة كاذبة أو بتقديم معلومات أو شهادات أو إقرارات كاذبة، يعاقب بالحبس من ثلاث أشهر إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج.

خاتمة

يتضح مما سبق أن الوكيل العقاري يلعب دوراً مهماً في تنظيم المعاملات المالية بين البائع والمشتري، فهو يعمل على تسهيل عملية البيع والشراء المتعلقة بالعقارات، لذا فإنه من الضروري اختيار وكيل عقاري جيد لديه الخبرة الكافية لتنظيم وتوفير احتياجات العميل.

إن الوكيل العقاري هو ذلك الشخص الذي يتحمل مسؤولية البحث عن البائع المناسب الذي يرغب في البيع، وتوفير المشتري المناسب الذي يرغب في الشراء، فالمكسب أو الدخل الأساسي للوكيل العقاري يكون من خلال العمولة التي يتحصل عليها من خلال القيام بدوره هذا، فالوكيل العقاري يتحمل عن عميله سواء كان بائعاً أو مشترياً، الخوض في عملية بيع أو شراء عقار مليئة بالإزعاج وتحتاج إلى تفرغ.

يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة، تتضمن واجبات وحقوق كلا الطرفين، وتوضح الطريقة التي سيتم التعامل بها مستقبلاً، حيث يجب الاتفاق وتحديد الطريقة التي سوف يتم التواصل بواسطتها بين العميل والوكيل العقاري سواء عن طريق المقابلة الشخصية أو الهاتف، إضافة إلى معرفة واجبات ومسؤوليات ذلك الوكيل للتمكن من تحديد مدى قيامه بدوره على أكمل وجه أو لا.

¹ سعد عبد العزيز ، جرائم التزوير وخيانة الأمانة واستعمال المزور (جريمة تزوير الوثائق، جريمة استعمال المزور، جريمة شهادة الزور، جريمة التصريح الكاذب، جريمة خيانة الأمانة)، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 122.

² سعد عبد العزيز ، مرجع سابق، ص 122.

³ المرجع نفسه، ص ص 122- 123.

الملاحظ من خلال التعرض لتنظيم المشرع الجزائري لمسؤولية الوكيل العقاري، سواء كانت مدنية أو جزائية، أنه قصرها على بعض الأمور فقط، تاركا معظم الجوانب بدون تنظيم خاص، لئتم الرجوع بشأنها إلى أحكام القانونين المدني والجنائي، أي الشريعة العامة، خصوصا فيما يتعلق بالإخلال بالالتزامات العقدية وكذلك الآثار الناجمة عن بطلان أو قابلية عقد الوكالة العقارية للإبطال. إضافة إلى المسؤولية التقصيرية للوكيل العقاري التي لم يرد أي نص خاص بشأنها، حيث يجب العودة دائما إلى نصوص القانون المدني المتعلقة بها. بالنسبة للمسؤولية الجزائية للوكيل العقاري، فإنه لم يتم تنظيمها بشكل كاف كبير كذلك، ما عدا نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18، التي تحيل إلى أحكام قانون العقوبات كل تصريح كاذب يقوم به أحد الوكلاء العقاريين، ولم يتم نكر بقية الجرائم التي يمكن أن يرتكبها الوكيل العقاري، ولقد خص المرسوم التنفيذي رقم 09-18 جريمة التصريح الكاذب بالذكر لاعتبارها أكثر الجرائم التصاقا بمهنة الوكيل العقاري.