

مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04/11

الأستاذة: **بن زكري راضية**

أستاذة مساعدة بجامعة 20 أوت سكيكدة

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 18/17 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

مقدمة :

يعتبر قطاع السكن من أهم القطاعات التي حظيت بأولوية ضمن السياسة الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، نظرا لمساهمة في الدخل القومي باعتباره محركا أساسيا لعملية الإستثمار العقاري، إذ تم إنجاز خلال السنوات العشر الأخيرة واحد مليون و700 ألف وحدة سكنية، من بينها 350 ألف وحدة سكنية ترقية بميزانية ضخمة ناهزت سقف ثلاثة آلاف وسبعمائة مليار دينار جزائري.

لكن هذا التطوير العقاري أعاقه جمود المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالترقية العقارية، لذلك استحدث المشرع الجزائري القانون رقم 04/11 الذي رسم إجراءات قانونية صارمة لتحسين أنشطة الترقية العقارية من خلال تعبئة وإدارة مجموع المشاريع العقارية بشرط مطابقتها لمخططات التعمير مع الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية و تطوير الإطار الحضري في المدن عن طريق تكييفه مع متطلبات السوق العقاري بهدف ترسيخ جميع القواعد والترتيبات المتحكمة في تحسينه بما فيها من كفاءات ومهارات، وكذلك نص هذا القانون على ضبط مضمون العلاقات بين المرقى العقاري ومقتني السكن، فأوجدت ضمانات لحماية حقوق المكتتب، وفي المقابل حددت الشروط المهنية الجديدة للمرقى العقاري، وجسدت مخالفات عن كل التصرفات والتجاوزات التي قد يقترفها وإخضاعه لعقوبات إدارية وجزائية صارمة بهدف تطهير نشاط الترقية العقارية وتعزيز دور المرقى العقاري لضمان نجاح التنمية العمرانية في الجزائر.

الإشكالية التي يمكن طرحها في هذه الموضوع :**ما هو نطاق مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04/11 ؟**

للإجابة على هذه الإشكالية قسمت المداخلة إلى ثلاثة نقاط أساسية كالتالي :

أولا : الطابع الإداري لمخالفات الترقية العقارية

ثانيا : إجراءات معاينة مخالفات الترقية العقارية

ثالثا : العقوبات الجزائية المقررة لمخالفني نشاط الترقية العقارية

أولا : الطابع الإداري لمخالفات الترقية العقارية

يعتبر السوق العقاري الفضاء الخاضع لآلية العرض والطلب، تتداول فيه مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية وبخاصة المساكن سواء كانت جديدة أو قديمة، على ضوء عدة عمليات وتدخل العديد من المتعاملين الإقتصاديين¹

تختلف طبيعة العمليات العقارية المتمثلة في الإنتاج، التمويل، الاستثمار التسيير، وبالتالي يختلف معها المتدخلون في هذه المعاملات المتمثلون في صاحب المشروع و مسير ومنفذ المشروع، المقاول والمرقي العقاري، فإذا كان رئيس المشروع هو من يملك بصفة قانونية أرضية البناء و ترخيص للقيام بعملية البناء، يقرر ويشرف على مختلف العمليات ويضمن تحقيقها عن طريق قيامه بتحديد برنامج العمل وأجال التنفيذ؛ وتحديد أرضية البناء، الإشراف على تمويل عمليات البناء والرقابة الدائمة على كافة مراحل عمليات الإنجاز، وتوكل للمقاول مهمة التنفيذ المادي للمشروع²، بمراعاة المواصفات، والشروط المنصوص عليها في العقد الذي يتم إبرامه مع رئيس المشروع.

أما المرقي العقاري فيعتبر أهم متدخل في عملية الإنتاج العقاري، قد يكون شخصية طبيعية أو معنوية توكل له مهمة تحقيق المشاريع العقارية، حيث يقوم بجمع الأموال اللازمة و تنظيم و تنسيق الأعمال وتحويلها إلى عمليات تجارية³، فالمرقي العقاري يمكن أن يمارس دور جميع هؤلاء المتخلين، وقد منحه القانون 11/04 صلاحيات متعددة في مجال السكن والعقود، فيتحمل مسؤولية التنسيق في جميع العمليات المرتبطة بالدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وتنفيذ أشغال إنجاز المشاريع العقارية⁴، مما نتج عنه أعباء و التزامات مهنية صارمة ومسؤولية مدنية مقيدة بعدة شروط، لذلك في حالة عدم امتثاله لالتزاماته يترتب عنه مخالفات ذات طابع إداري تجسد جزاء مدني أولي قبل المتابعة الجزائية.

وعليه نتعرض لأنواع الجزاء الإداري لمخالفي قانون الترقية العقارية .

1- أنواع الجزاءات الإدارية في قانون الترقية العقارية

إن السكن هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو هو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري عن طريق نسيج عمراني الذي يشكل

بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة، سواء كان يرتبط أو لا يرتبط بالوظائف الأخرى

5

يشمل مجال نشاط الترقية العقارية وفقا للقانون 11/04 عمليات إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية واقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات، لهذا أصبحت مهنة المرقي العقاري معقدة ومزدوجة مرتبطة بعلاقته بمقتني السكنات من جهة، وعلاقته السلطات الادارية التي تشكل رقابة على مدى التزامه بالقوانين المرتبطة بالترقية العقارية في تنفيذه لأعماله من جهة أخرى.

قررت وزارة السكن والعمران آليات لتطهير النشاط العقاري من الطفيلين والمحتملين، وذلك لتدعيم الترسانة التشريعية الخاصة بقطاع البناء والتعمير، والمساهمة في تعزيز دور المرقي العقاري وفتح المجال للمحافظة على حقوق المقتنين وإنهاء كل حالات الاحتيال التي كانوا عرضة لها، إذ تم تقرير أنه من أصل واحد وثلاثون ألف مقاوله تنشط في مجال الترقية العقارية في الجزائر، فإن ستة عشر ألفا منها فقط تصنف ضمن المقاولات الجادة⁶

هناك عقوبات إدارية استحدثها المشرع تشكل رقابة قبلية وضمانة فعالة لمقتني الزبائن ضد المرقيين العقاريين الذين يقصرون في تنفيذ التزاماتهم وهناك ثلاثة أنواع من هذه العقوبات السحب المؤقت، والنهائي والتلقائي للإعتماد .

1- 1 السحب المؤقت لإعتماد المرقي العقاري

ضبط القانون رقم 11/04 الشروط الأساسية لمزاولة مهنة المرقي العقاري بسبب غياب التدابير والآليات القانونية التي من شأنها تأطير العمليات المتعلقة بالتزامات المرقيين العقاريين خاصة في مجال إنهاء المشاريع واحترام آجال الإنجاز وقرر طبقا للمادة 64 من هذا القانون عقوبات مؤقتة بسحب إعتماد المرقي العقاري لمدة لا تتجاوز ستة أشهر في المخالفات التالية:

أ- نقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين .

ب- عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات مهنته، وهنا قصد المشرع الأخلاقيات التي كرسها المادة 47 من هذا القانون وتتمثل في عدم قبول أي دفع أو تسبيق غير مكون للديون المنتظمة للمرقي العقاري، والامتناع عن اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استعمال

واستغلال حسن نية المقتنين والسهر على إعلام حقيقي لهم بصحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات بهدف كسب ثقة وسمعة المرقى العقاري مع المقتنين الجدد⁷

ج - تقصير المرقى العقاري في التزاماته المحددة بموجب القانون رقم 11/04 والمراسيم التنفيذية له⁸

يتضح من خلال استقراء هذه المادة أنها وردت بصيغة (يمكن) كقاعدة مكملة تنفيذ إمكانية السحب المؤقت للاعتماد في شكل إنذار أولي للمرقى العقاري في حالة إهماله وتقصيره في أداء مهامه ، لكن لم تشر المادة لحسن نية المرقى العقاري من سوءها في حالة التقصير والإهمال .

2. 1 السحب النهائي لإعتماد المرقى العقاري

يعد السحب النهائي لإعتماد المرقى العقاري أخطر عقوبة إدارية إذا ارتكب المخالفات التالية:

أ - مخالفة عدم إستيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد ، مثل ثبوت الحكم عليه بعقوبات جزائية لارتكابه جرائم التزوير أو استعمال المزور أو السرقة وإخفاء المسروقات أو خيانة الأمانة ، النصب، إصدار شيك بدون رصيد، أو ارتكابه لجرائم الرشوة أو شهادة الزور والغش الضريبي أو حصول المرقى العقاري على شطب في مهنة سابقة له ضمن نقابة معترف بها قانونا⁹ أو إخلال المرقى بالشروط المتضمنة دفتر الشروط النموذجي الذي وقع عليه لطلب الإعتماد لممارسة مهنته .

ب - مخالفة تجاهل المرقى العقاري بسوء نية وبصفة جسيمة ومتكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه.

و تشمل إلتزامات المرقى العقاري نوعين من الإلتزامات هما: الإلتزامات يجب على المرقى العقاري احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند إنجاز المشروع، و الإلتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني وتمثل في ما يلي :

- الحصول على ترخيص إداري مسبق: لا يمكن للمرقى العقاري المبادرة بمشروع عقار و البداية في إنجازه إلا بعد الحصول على ترخيص إداري مسبق.

- احترام مخططات التهيئة والعمران: إذ يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراني والجمالي عند التصميم البنائية، وكذا عند عملية توسيع المشروع العقاري .

- الاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا : كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو للإيجار فهو ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا ، ويعتبر هذا الاخير أحد المتدخلين الهامين في تنفيذ عملية البناء ونشاط الترقية العقارية ، وقد اوجب القانون 11/04 على وجوب إستعانة المرقي العقاري بمؤهلات مقاول مختص حسب اهمية المشروع العقاري لضمان جودة عالية لمواد البناء واطار جمالي منسق لشكل البناءات يواكب عصرنه العقار الحضري والهندسة العمرانية في الجزائر ويكون شريك أساسي في تحمل المسؤولية العشرية مع المرقي العقاري، وبالتالي فإن تعدد المتدخلين في عملية الترقية العقارية أصبح منظما حسب التزامات كل طرف منهم ، مما ينتج عنه تسيير محكم للنسيج العمراني وللإستثمار العقاري للوصول إلى المعايير الدولية ، خاصة بعد فتح مكتب منظمة المقاولين العرب في الجزائر الذي يحضر مقترحات للحكومة لحل أزمة السكن ، وتعد من أهم الأهداف الرئيسية للمنظمة خلق الثقة بين التجار والحكومات، ومعالجة المشاكل التي تواجه المقاولين العقاريين الجزائريين والعرب، كمشكلة الحصول على رخص البناء التي يستغرق الحصول عليها في الجزائر سنة ونصف إلى سنتين، هذه المنظمة جاءت للملمة كل الخبرات العربية المبعثرة في مجال العقار، وأكد ممثل هذه المنظمة أن المقاولين العقاريين يعانون من إشكال كبير في قضية اليد العاملة ، والسبب لأن الشراكات العقارية في الجزائر تكاد تكون منعدمة، والجزائريين لم يكتسبوا أي خبرة في البناء، ولم يخضعوا للتكوين، مما دفع إلى استقدام اليد العاملة الصينية والأوروبية لإنجاز المشاريع العقارية، ربما يفسر ارتفاع مردود العمال الصينيين والسوريين والمغربيين، الذين يعملون في الشركات العقارية وشركات المقاوله في الجزائر، مقابل انخفاض مردود العامل الجزائري في مجال البناء¹⁰

- ضبط علاقة المرقي العقاري بالمقتني بعقد رسمي: يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها وفي طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي يأخذ إما شكل عقد حفظ الحق أو عقد بيع على التصاميم¹¹ ، حيث يتم تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي

العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. لكن في حالة ما إذا لجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء، لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم¹²

- التزام المرقي العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار : جاء في نص المادة 41 من القانون 04-11 « يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع ». كما أضافت المادة 47 بعدم اللجوء للإشهار الكاذب واستغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.

- الالتزام بالضمان : قد أكد القانون رقم 04-11 على وجوب الضمان، حيث يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه، اكتتاب ضمان الترقية العقارية، قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، ضمان إتمام الأشغال، وضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية، ومن أجل توفير حماية أكبر للمقتنين أجبر القانون كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية وتوكل له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاككتاب ومتابعة عمليات إتمام إنجاز البناء، والتزامهم بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

- الالتزام بالمسؤولية العشرية : إذ يتوجب على المرقي العقاري تحمل خلال عشر سنوات المسؤولية العشرية متضامنا مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة السقوط الكلي أو الجزئي للبنائية محل نشاطه إما لوجود عيوب في البناء أو لرداءة الأرض¹³، ففي هذه الحالة تكون المسؤولية قانونية، لا يمكن الإعفاء منها أو الحد منها، إلا في الحالات التي يثبت فيها المتدخل في البناء أن سبب الأضرار ناتج عن القوة القاهرة أو أخطاء الغير.

وفي حالة مخالفة المرقي العقاري لكل هذه الإلتزامات يتعرض إعتماده للسحب النهائي من السلطات المختصة .

ج. مخالفة تقصير المرقي العقاري في إلتزاماته كما تم الإلتفاق عليها اتجاه الدولة والمقتنين وشركائه¹⁴

هذا النوع من المخالفات واسع النطاق يشمل تقصير المرقي العقاري في إلتزاماته المفروضة عليه وفقا للقانون رقم 11/04 والمراسيم التنفيذية له ووفقا للشروط المنصوص عليه في دفتر الشروط النموذجي المحدد للمسؤوليات المهنية للمرقين العقاريين، إذ يتوجب عليه احترام القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمتعلقة بالبيئة والتنمية المستدامة والمحافظة على التوازنات الإيكولوجية والتقييم بمعايير عالية في البناء، كما يجب عليه عدم التقصير في واجباته تجاه شركائه من مقاولين ومكاتب دراسات ومهندسين معماريين وتنفيذ الإلتفاقات المبرمة بينهم دون تأخير أو تماطل، وهذا يدل على رقي مهنة المرقي العقاري، إذ ربطها المشرع بعدة شروط منها وجوب توافر المؤهلات العلمية في الهندسة أو العلوم القانونية أو الإقتصادية في المرقي العقاري نظرا لأهمية مهنته باعتبارها مرتبطة بعملية التسويق العقاري وهي توليفة من عناصر أو أدوات مثل التوزيع والترويج والتسعير بهدف إشباع حاجات السوق العقاري من خلال تقديم منتجات عقارية تلبي لحاجات ورغبات العملاء¹⁵

د. مخالفة إنهاء نشاط المرقي العقاري دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطات التي سلمته الإعتقاد.

في حالة ما إذا قام المرقي بإنهاء نشاطه المهني فلا بد عليه من إرسال إخطار مسبق للسلطة التي منحه إعتقاد عمله ممثلة في وزير السكن والعمران واللجنة المعتمدة لنشاط الترقية العقارية بالوزارة، ولا بد أن يسبب الإخطار بمبررات قانونية تتضمن أسباب ودواعي إنهاء مهامه شرط أن لا تكون دوافع للتهرب الضريبي أو الغش أو النصب والتزوير على المقتنين

1.3 السحب التلقائي للإعتقاد

هناك حالات خاصة يكون فيها السحب تلقائيا لإعتقاد المرقي العقاري ، حددتها الفقرة الحادية عشر من المادة 64 من القانون 11/04 بما يلي :

أ- وفاة المرقي العقاري :

وهي واقعة مادية غير إرادية ، يترتب على مجرد حدوثها بصفة تلقائية السحب التلقائي لإعتقاد المرقي العقاري ، ولا يمكن أن ينتقل هذا النشاط لورثته ، ويحل محله

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقاري المنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم 01/93 .

بإصابة المرقى العقاري بعجز جسماني أو عقلي:

الأهلية هي صلاحية الشخص لمباشرة التصرفات القانونية، لكن إذا أصابته عوارض تؤدي إلى عدم التعبير عن إرادته في عقله¹⁶ وتديبره، فإذا تعرض المرقى العقاري لإضطراب في عقله بسبب جنون أو عته فيعدم عنده الإدراك وبالتالي يكون عديم التمييز وغير قادر على القيام بالتزاماته المهنية فيسحب منه الإعتماد تلقائيا، لأنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان في حالة عته أو جنون¹⁷، وهناك عوارض تصيب المرقى في جسمه فيتعذر عليه التعبير عن إرادته مثل العاهة المزوجة كالشخص الأصم الأبكم أو أعمى أصم أو أعمى وأبكم¹⁸، لذلك يشترط لممارسة مهنة المرقى العقاري أن يكون متمتعا بقواه الجسمانية والعقلية سليمة.

ج- صدور حكم جزائي ضد المرقى العقاري موضوعه الغش الضريبي:

يعتبر تنظيم النشاطات العقارية من المواضيع الحساسة في النظام الجزائري، بسبب الفوضى والمشاكل الكبيرة التي عانى منها هذا القطاع من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لكثرة الاحتيالات التي عاشها المواطن جراء عمليات الترقية العقارية. فأكدت إحصائيات سنة 1999 أن نسبة المرقين العقاريين المساهمين في صندوق الضمان، لا يتجاوز نسبة 5٪. كما شاركت الهيئات الإدارية الولائية والتقنية في التواطؤ في عمليات الاحتيال، بمنح صفقات للمرقين العقاريين غير المساهمين في صندوق الضمان الذي أنشأ منذ 1993، أوليست لهم قدرات مالية لإنجاز مشاريع عقارية، إضافة إلى الغش الضريبي بعدم تقديم تصريحات ضريبية حقيقية لمصلحة الضرائب وبالتالي إنقاص الواردات العمومية ومنه التأثير على الإقتصاد الوطني خاصة أن المشرع أضفى الصبغة التجارية على صفة المرقى العقاري نظرا لأهمية ومداخل المشاريع العقارية المنجزة من قبله والتي تعد استثمارا هاما في قطاع السكن.

د- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية:

في حالة ما إذا تعرض المرقى العقاري للإفلاس نظرا لعدم قدرته على تسديد ديونه فيتم سحب إعتماده بصفة تلقائية ويستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية عن طريق الحلول محل مقتني السكنات على التصاميم

بإمتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري محل التصفية القضائية¹⁹، وبعد سحب إتماده يشطب من صندوق الضمان.

في جميع حالات سحب الإعتدال من المرقي العقاري يحل صندوق الضمان محل المقتنين ويخول له القانون حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنائات بموجب التزام مرقي عقاري آخر وذلك على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة²⁰

ثانيا : إجراءات معاينة ومراقبة مخالفات الترقية العقارية

تعد فكرة النظام العام قاعدة يتعين على جميع التصرفات القانونية العقارية والعمرائية أن تتقيد بشرعيتها والا كان البطلان جزءا لها ؛ مما يستوجب على الدولة التدخل وفق عملية تأمين كامل لصنع القواعد القانونية لحماية المصلحة العامة .

إن النقلة النوعية التي أحدثها المشرع في مجال الرقابة العمرائية لعمليات البناء في العقار الحضري بموجب القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها قد تابعه تغيير مشابه في مجال الترقية العقارية ويتعلق بالأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات العمرائية هم ذاتهم المؤهل لهم مهمة معاينة مخالفات الترقية العقارية، وذلك للتراطب الوثيق بين قانون الترمير والترقية العقارية ونظرا للدور الكبير الذي تلعبه الترقية العقارية في مجال العمران، تدخل المشرع لضبط عملية التوفيق بين الحق في النشاط العقاري وبين النظام العام العمراني؛ مستنجا بفكرة النظام العام الاقتصادي والاجتماعي في جانبها التوجيهي والحمائي في شكل قواعد أمره تعرف بقواعد الضبط العمراني؛ وهي ما تظهر في قوانين الترمير عموما وفي قواعد القانون 11/04 المتعلق بالترقية العقارية خصوصا مقارنة بأحكام المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي كان محل تجاذب بين القطاع العام والقطاع الخاص حيث تم فتح السوق العقارية للمتعاملين الخواص تحت عجز القطاع العام المسجل في توفير السكن لطالبيه وفي تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ومن هنا كانت الحاجة الماسة إلى إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقي العقاري بهدف إضفاء حماية صارمة على هذا النوع من النشاط؛ وإحاطتها بجملة من الضمانات، وهذا ما يمكن ملامسته من خلال مراجعة عرض أسباب هذا القانون الجديد حيث تظهر فكرة النظام العام العمراني باعتبارها

الوسيلة القانونية التي أمكن للمشرع من خلالها الوصول إلى تأطير محكم لنشاط الترقية العقارية بما في ذلك إدخال وضبط أكثر وضوح لمهنة المرقى بما في ذلك الشروط المطلوبة لممارستها وكذلك تنظيمها في إطار مجلس أعلى مكلف بالإسهام في احترام المهنية وأخلاقيات الاحتراف المشتركة في أعضائه، بالإضافة عن بروز الجانب الحمائي للطرف الضعيف في علاقات الترقية العقارية وهم المقتنين بلغة المشرع في ظل ما افرضه المرسوم السابق من منازعات عقارية معقدة لازال البعض منها لم يجد طريقا للحل القانوني بسبب قصور تنظيم العلاقة بين الشركاء المقاول والمرقي والمقتني²¹

الأعوان المكلفون بمعاينة مخالفات الترقية العقارية:

تسند مهمة معاينة وحصر المخالفات المرتكبة من قبل المرقين العقاريين إلى الأعوان المؤهلون لهذا الغرض ، وهم ضباط الشرطة القضائية وأعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، المهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران الممثلة في لجنة اعتماد المرقين العقاريين²²

يقوم العون المكلف بمعاينة المخالفة المرتكبة من قبل المرقى العقاري وتحديد نوعها ما إذا كانت مخالفات تقصير وإهمال تستوجب عقوبات إدارية مؤقتة بسحب الإتماد أم مخالفات عمدية توقع عليها عقوبات جزائية، ومن بعدها يقوم العون بتحرير محضر شاملا بشأنها ، ويسرد فيه الوقائع ويدون تصريحات المرقى العقاري المخالف ويوقع كلاهما على هذا المحضر، لكن في حالة إمتناع المخالف التوقيع يعتد بذلك المحضر إلى حين إثبات العكس .

يتم إرسال نسخة من هذا المحضر إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة ، كما ترسل نسخة منه في غضون اثنين وسبعون ساعة إلى الجهة القضائية المختصة لتبتدىء المتابعة الجزائية²³

كما يخضع نشاط المرقى العقاري في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مما يجعل المرقى العقاري يخضع لشروط رخصة البناء والتجزئة وشهادة المطابقة وبالتالي يشمل معاينة

مخالفات المرقى العقاري في مجال البناء الهيئات المنوطة بذلك من تخصيص شرطة العمران وحماية البيئة .

1- الأجهزة المكلفة بمراقبة نشاط المرقى العقاري

إن هيكله الساحة العقارية هي نتيجة حتمية للتغيير في النهج السياسي والإقتصادي للبلاد بصفة عامة، وفي الميدان العقاري بصفة خاصة وإعتماد نظام السوق الحرة وإيجاد هيئات قادرة للإطلاع على ما يجري داخل هذه السوق ومواكبة تطوراتها²⁴ وإعتماد تنمية عمرانية محورها الإستثمارات تقوم على قدر عال من العلم والفن تستوجب منظومة أعمال وأدوات محكمة وأساليب مبتكرة تحقق أعلى مستويات التطور الإقتصادي²⁵ عن طريق مراقبة منفذي هذه الإستثمارات وتشكيل سلطات عليا للمراقبة وتسييل عقوبات تناسب خطورة المخالفات المرتكبة، وبما أن المرقى العقاري من أهم المستثمرين في القطاع العقاري فقد تضمن القانون 11/04 أجهزة مكلفة بمراقبة نشاطاته والسهر على أخلاقيات مهنته .

إذا ما تمت إدراج عقوبات إدارية ضد المرقى العقاري إما بسيطة بالسحب المؤقت لإعتماده أو عقوبات جسيمة كالسحب النهائي أو التلقائي، فقد خول له القانون طرق الطعن متعددة منها إيداع طلب طعن يودعه أمام الوزير المكلف بالعمران والسكن، وتتم دراسة ملفه أمام لجنة إعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثل الوزير المكلف بالسكن وتتكون من ممثل عن وزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية وممثل عن الوزير المكلف بالمالية وممثل عن الوزير المكلف بالتجارة وممثل عن الوزير المكلف بالسكن والمدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله، وتتولى هذه اللجنة دراسة الطعون المقدمة من قبل المرقى العقاري المرتكب للمخالفة، والمتخذ ضده قرار سحب الإعتماد إذ تقوم اللجنة بإبداء رأيها في الطعن إما بالموافقة عليه أو الرفض بالتعليق²⁶

لا تصح مداوات هذه اللجنة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل - وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع في الثمانية الأيام الموالية وتصح مداواتها مهما كان عدد الحاضرين، وتدون مداولتها بشأن قرار قبول الطعن من رفضه في محضر يوقعه أعضائها ويرسل في مهلة ثمانية أيام إلى الوزير المكلف بالسكن والعمران²⁷ الذي يتخذ قراره بناء على هذا المحضر إما بقبول طعن المرقى العقاري محل المداولة وإقرار إعتماده من جديد أو رفض طعنه وبالتالي إتخاذ ضده العقوبات الإدارية الموقعة عليه إما بالسحب المؤقت

لإعتماده ويمكن له في هذه الحالة مواصلة نشاطها بعد مرور ستة أشهر، لكن إذا تم السحب النهائي أو التلقائي لإعتماده فيتم شطبه من الجدول الوطني للمرققين العقاريين وإنهاء نشاطه المتعلق بالترقية العقارية.

كما تخضع مهنة المرققين العقاريين لرقابة المجلس الأعلى لمهنة المرققي العقاري الذي يعد هيئة عليا له سلطة رقابة وجمع مخالفات الترقية العقارية والسهر على مراقبة احترام أخلاقيات هذه المهنة، والعمل على إقتراح كل التدابير اللازمة المدعمة لنشاط الترقية العقارية.

ثالثا : العقوبات الجزائية المقررة لمخالفات نشاط الترقية العقارية

أظهرت الساحة العقارية عدة نزاعات قانونية بسبب انحراف المرققين العقاريين عن التزاماتهم ونصبهم واستغلالهم لحاجة الأفراد للسكن من خلال الشركات الوهمية الأمر الذي جعل المشرع يلغي المرسوم التشريعي رقم 03.93 بموجب القانون 11/04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ماعدا المادة 27 منه، الذي ضبط التزامات المرققي العقاري ونظم مهنته وشدد مسؤوليته في حالة خرق هذه الأحكام للحد من النزاعات المتفشية بين الأفراد والمرققين العقاريين الذين أصبحوا يشكلون خطرا على أموال الأفراد بإتباعهم للطرق التدليسية والتحايل على مقتني السكنات واستعمال مواد بناء ليست ذات جودة عالية مما عرض السكنات للهدم خاصة أن المدن الجزائرية أصبحت مناطق زلزالية تفتقد للمعايير الدولية للبناء.

من بين معايير وأدوات جعل موضوع من النظام العام إفراغ مضمونه في صياغة أمرة أو ناهية تقرير عقوبات جزائية تجعلها محمية حماية صارمة للمجتمع ملزمة، ومن ثمة تربط قواعد النظام العام بالمصلحة العامة والتي لا يمكن للأفراد الإتفاق على مخالفتها.

تميزت كل أحكام الترقية العقارية بأنها قواعد تنظيمية إدارية غير رادعة، وكانت أغلب القوانين والمراسيم المنظمة لهذا المجال ، وإن كانت في جل نصوصها القانونية تتضمن عبارة " يجب " التي تفيد الإلزام ، إلا أنها جاءت خالية من الجزاء في معظمها ، وأحيانا تحيل على قانون العقوبات الجزائري، واعتمدت على الأسلوب الوقائي بالأساس واستثناءا يتم اللجوء إلى الجزاء الردعي إما في شكل غرامات أو عقوبات سلبية للحرية.

لكن مع صدور هذا القانون الجديد أحدث إطار قانوني خاص بفئة المقيمين العقاريين من ناحية التأسيس والتنظيم ومن جهة الجهاز الرقابي وأصبح قانونا خاصا له أحكامه وجزائته ذات طابع إداري وجزائي .

ومن ثمة تتولد المسؤولية الجزائية في حالة انتهاك قواعد الترقية العقارية من قبل المخالفين باعتبارها قواعد قانونية مقترنة بجزاء وتهدف لتحقيق مصلحة عامة، وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا حاسما في قمع وردع جرائم المرقى العقاري.

لذلك وردت مواد هذا القانون بصيغة الأمر والنهي إضافة إلى تذييلها بأحكام جزائية صارمة، فمن مجموع واحد وثمانون (81) مادة مضمنة في هذا القانون يوجد عشرة مواد منها كرسست العقوبات الجزائية وجاءت بطبيعة آمرة من النظام العام أستعمل فيها المشرع المعيار اللفظي بعبارة (يعاقب، لا يجوز، يعرض، يتعرض، يجب، لا يمكن، لا يرخص).

أورد القانون 11/04 جزاءات ردعية للمقيمين العقاريين المخالفين لنشاطهم بهدف رد الاعتبار لمجال الترقية العقارية، فتجاوزت العقوبات الغرامات المالية الرمزية إلى غرامات حقيقية ووصلت إلى حد العقوبات السالبة للحرية نوضحها في الجدول التالي :

جدول موضح لمخالفات الترقية العقارية والعقوبات الجزائية المقررة لها في ق 11/04

النصوص	نوع المخالفة	العقوبة المقررة
المادة 69 من ق 11/04	الشروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون ترخيص إداري	غرامة مالية من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج
المادة 70	كل من يقوم بعرض لبيع أملاك في إطار مشروع عقاري منجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 11/04	يعاقب الفاعل بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دج إلى مليوني دج
المادة 71	كل مرقى عقاري يقوم بمطالبة أو قبول تسييق أو إيداع أو اكتساب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق	الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من مائتي ألف دج الى مليوني دج

المادة 72	عدم قيام المرقي العقاري بتبليغ المقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم.	غرامة من مائتي ألف دج إلى مليوني دج
المادة 73	كل مخالفة لأحكام المادة 33 من ق 11/04 المتعلقة بآجال تحويل الملكية	غرامة من مائتي ألف دج إلى مليوني دج
المادة 74	المرقي غير المكتتب في التامينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من هذا القانون	يعاقب بالحبس شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دج إلى مليوني دج
المادة 75	الإدلاء من قبل المرقي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو مناسبة عملية متعلقة بنشاط الترقية العقارية	الحبس من شهر إلى 5 سنوات وغرامة من مائتي ألف دج إلى مليوني دج
المادة 76	عدم إعلام المرقي العقاري للمقتني أو صاحب حق الحفظ بالبيانات اللازمة المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون	غرامة من مائتي ألف دج إلى مليوني دج
المادة 77	كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري ممارسة غير قانونية دون الحصول على الإعتماد.	يعاقب وفقا للمادة 243 من قانون العقوبات الجزائري
	إذا توصلت الممارسة غير القانونية إلى النصب	المعاقبة وفقا للمادة 372 من قانون العقوبات
المادة 78	في حالة العود وارتكاب هذه المخالفات	تضاعف العقوبات في كل مخالفة

المصدر: من إعداد المتدخلة

يتضح من خلال استقراء هذه النصوص القانونية أن المشرع استحدث عقوبات جزائية صارمة للمرقيين العقاريين وهي ثلاثة أنواع:

أ. عقوبات سالبة للحرية:

إن العقاب هو جزاء يقرره المشرع ويوقعه القاضي على من تثبت مسؤوليته في ارتكاب جريمة، وتحقق العقوبة وظيفتها الردع العام بتحذير باقي أفراد المجتمع الذين تراوهم فكرة ارتكاب الجرائم من انهم سينالون نفس العقوبة الموقعة على مرتكبها فعلا، أم الردع الخاص فيقصد به إيلاء الجاني بالقدر اللازم الذي يمنعه من التفكير في العودة إلى ارتكاب الجريمة²⁸، ويساعد تنفيذ العقوبات على تماسك المجتمع وخلق قواعد أمرّة توجب احترامها وسلوكات منحرفة توجب الامتناع عن ارتكابها، لذلك يشترط أن تكون العقوبة محققة للأغراض المتوخاة من تطبيقها وعادلة متناسب مع جسامة الجريمة وخطورة مرتكبها ودرجة مسؤوليته، وأن تكون شرعية وشخصية ومتطورة تهذب سلوك المجرم دون أن تكون منافية للعادلة أو مساس بحقوق الأفراد²⁹

إن التصنيف الموضوعي للعقوبات طبقا لقانون العقوبات الجزائي هي العقوبات البدنية والسالبة للحرية والعقوبات المالية.

تعد العقوبات السالبة للحرية من أخطر وسائل الردع العام في كل الجرائم والمخالفات وهي مساس خطير بحريات الأفراد، ويتحقق فيها الإيلاء عن طريق حرمان المحكوم عليه من حقه في التمتع بحريته إما نهائيا أو لأجل معلوم يحدده الحكم الصادر بالإدانة.

قد أصبحت عمليات الترقية العقارية محورا هاما للإستثمار العقاري من جهة ومن جهة أخرى محلا للممارسات غير القانونية للعديد من الأشخاص الذين زاولوا عمل المرقى العقاري دون أخلاقيات أو إطار قانوني محكم لتجاوزاتهم المهنية، ومن ثمة جاء القانون 11/04 ونظم نشاط الترقية العقارية وفق شرعية قانونية تتضمن عقوبات الحبس للمخالفات التي يرتكبها المرقى العقاري في عمليات بيع الأملاك العقارية أو تحايل على مقتني السكنات بالإدلاء بمعلومات كاذبة و كذلك معاقبة كل الأشخاص الذين يمارسون هذه المهنة دون إعتقاد قانوني من الجهات المختصة، فيتعرضون للحبس إما بحده الأدنى شهر حبس أو حده الأقصى خمس سنوات حبس³⁰

ب. الغرامات المالية

تعرف الغرامة المالية على أنها مبلغ من المال يلزم به المحكوم عليه في الجرح والمخالفات، وتعتبر من العقوبات الأصلية في مادة الجرح³¹

تعد الغرامات المالية نوعا من العقوبات الجزائية الأصلية الموقعة على المرقى العقارى المخالف لإلتزاماته القانونية، وما يمكن ملاحظته من خلال الجدول أعلاه أن هذه القيمة القصوى لهذه الغرامات معتبرة وفعلية تعبر عن اقتطاع غير رمزي من أموال المرقى المخالف حدا الأدنى مائتي ألف دينار جزائري وحدها الأقصى مليوني دينار جزائري كعقوبة أصلية، أو قد ينص المشرع على عقوبة الحبس والغرامة معا في المخالفات الجسيمة .

ج - العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات

إن الجزاء الجنائي المقرر والملازم للجريمة من شأنه ردع الأفراد مسبقا ومنعهم من الانزلاق في دائرة المحذور، فالعقوبة تلعب دورا وقائيا تمكن الأفراد من الانضباط في المجتمع وتكثيف سلوكياته مع مقتضياته المعبر عنها في النصوص التجريبية³²، وعليه يتدخل القانون الجزائي في مجال نشاط الترقية العقارية لإضفاء حماية وضمن لحقوق مقتني السكنات من تجاوزات المرقين العقاريين .

إذا توصلت إنحرفات المرقى العقارى إلى درجة التحايل على المقتنين فيكون مرتكبا لجريمة النصب والإحتيال، وبالتالي فإن عقوبته تخضع للمادة 372 من قانون العقوبات التي نصت على ما يلي :

" كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالفات أو إبراء من التزامات أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك بالاحتيال لسلب كل ثروة الغير أو بعضها أو 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 الخشبية من وقوع شيء منها يعاقب بالحبس سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر وبغرامة من 500 إلى 20.000 دج .

وإذا وقعت الجنحة من شخص لجأ إلى الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات أو أذونات أو حصص أو أية سندات مالية لشركات أو مشروعات تجارية أو صناعية فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشر سنوات والغرامة إلى 200.000 دج .

وفي جميع الحالات يجوز أن يحكم علاوة على ذلك الجاني بالحرمان من جميع الحقوق الواردة في المادة 14 أو من بعضها وبالمنع من الإقامة وذلك لمدة سنة على الأقل وخمس سنوات على الأكثر³³

أما إذا مارس شخص مهنة المرقي العقاري بطريقة غير قانونية ودون الحصول على الإعتداد من الوزير المكلف بالسكن فيتعرض للعقوبات المنصوص عليها طبقا للمادة 243 من قانون العقوبات والتي تعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5000 دج كل من استعمل لقباً متصل بمهنة منظمة وفقا للقانون أو شهادات رسمية أو انتحال صفة محددة من قبل السلطات العمومية بشروط إعتداد أو إدعاء كاذب بممارسة مهنة دون أن يستوفي الشروط المفروضة فيها³⁴

وإذا اشترط القانون على الزامية الإكتتاب في صندوق الضمان بهدف إعادة دفع محتمل للتسديدات التي دفعها المكتتبون وضمان تغطية الإلتزامات المهنية والتقنية، فقد أثبتت تقرير وزارة السكن والعمران أن من 25000 مرقي عقاري لا يوجد إلا 1500 منهم مكتتب في هذا الصندوق، مما يعني إختفاء 23000 مرقي عقاري بسبب الإجراءات الجديدة التي جاء بها القانون رقم 11/04³⁵

لقد عرفت الجزائر عدة تطورات من خلل الجزائر إحداث ميكنزمات وهيئات جديدة للرقى بنشاط الترقية العقارية وذلك عن طريق التعاون مع الدول العربية في هذا المجال، إذ قامت بفتح مكتب للمنظمة العربية الإفريقية للاستثمار والتطوير العقاري والتجاري إذ فتح المجال للمرقين العرب لبناء مشاريع سكنية موجهة الذي لمختلف فئات المجتمع بنصف التكاليف المحتسبة من قبل الشركات الأجنبية الغربية وذلك بالتنسيق مع مكتب الجزائر لهذه المنظمة، تأسس في جانفي 2012، والذي يسعى لبناء السكنات لذوي الدخل الضعيف مع تنويع مصادر الطاقة بأرخص التكاليف، وذلك بهدف خلق ثقة متبادلة بين المستثمرين والحكومة³⁶

د- حالة العود في مخالفات الترقية العقارية

العود هو ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة، فيعد من الظروف المشددة العامة المتعلقة بالجريمة، وقد تضمن الأمر رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المعدل والمتمم لقانون العقوبات ثلاثة عشر مادة عرضت حالات العود في مواد الجنائيات والجنح والمخالفات، و بإعتبار التجاوزات التي يرتكبها المرقي العقاري جنح، فيطبق عليها أحكام المادة 54 مكرر 3 والتي جعلت عقوبة الشخص الذي حكم عليه نهائيا من أجل جنحة وارتكب خلال الخمس سنوات التالية لقضاء عقوبته السابقة جنحة مماثلة بمفهوم قواعد العود مضاعفة عقوبة الحبس والغرامة³⁷ باعتبارها ظرفا مشددا لعدم ردع المخالف من توقيع العقوبة الأولى.

قصد التكيف مع التغييرات التي جاء بها القانون، فقد أعطى مهلة ثمانية عشر شهرا للمرقين العقاريين الممارسين لنشاطهم للتكيف مع هذه الأحكام الجديدة³⁸

خاتمة :

من خلال هذه المداخلة تم التوصل إلى النتائج التالية :

- عرفت وتيرة بناء السكنات سرعة هائلة في النسيج العمراني العقاري الجديد ببروز جيل جديد من المرقين العقاريين لحل إشكالية النقص في تغطية إنتاج الممتلكات ويقومون بالمشاريع العقارية التي تتضمن التجديد وإعادة التاهيل وإعادة هيكلة البناءات القديمة والتقيد بالقوانين العمرانية، ولقد عمل قانون رقم 11-04 على وضع قواعد في مجملها تحكم وتنظم عمليات الترقية العقارية. وهناك 80% من مواد هذا القانون نظمت التزامات المرقين العقاريين، وبالتالي الحد من التجاوزات التي عاشها قطاع السكن في الجزائر في ظل المرسوم التشريعي 03/93.

- لضمان تنفيذ إلتزامات المرقين العقاريين وعدم الإخلال بواجباتهم المهنية تجاه المقتنين والدولة وشركائهم جعل المشرع الجزائري نطاق مخالفات الترقية العقارية يشمل عقوبات صارمة ذات طابع إداري وقائي وعقوبات جزائية رادعة نظمت الإطار القانوني لمهنة المرقين العقاريين من خلال هيئات وأجهزة تعد جهاز رقابي على نشاط الترقية العقارية باعتبارها مصدر هام للإقتصاد الوطني من خلال الإستثمارات العقارية.

- كرس قانون 11/04 قواعد تنظيمية بهدف إيجاد توازن وربط بين علاقة المرقين العقاريين ومقتني السكنات وخلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز او إحتيال.

- وجود سلطة عليا وأجهزة متعددة لرقابة مخالفات نشاط الترقية العقارية على مستوى وزارة السكن والعمران، وإغفال تكريس أعوان وأجهزة الضبط الإداري على مستوى الولايات والبلديات تكلف بدوريات دائمة لرقابة مخالفات المرقين العقاريين.

من خلال هذه النتائج نتوصل إلى الإقتراحات :

- تكوين مرقيين عقاريين ذوي خبرة وكفاءة عالية عن طريق الاستعانة بالخبرات الأجنبية .
- التسريع في آجال الحصول على تراخيص البناء وعقود ملكية الأراضي لتسهيل عمليات الإستثمار العقاري للمرقيين العقاريين .
- التسيير المحكم لبرامج البناء بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث تسمح بتخفيض تكاليف وآجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.
- تشكيل لجان وأعاون تختص بالرقابة الميدانية بشكل دوري و دائم و مفاجأ لنشاطات المرقى العقاري على غرار الأعاون المشكلة لمراقبة مخالفات التعمير في القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- تكوين دورات تربص للمرقيين العقاريين بالخارج وملتقيات دولية ووطنية وأوراق عمل تتناول مشاكل الترقية العقارية ودور الإستثمار في قطاع السكن .

الهوامش :

- 1- Hoesli M. et Thion B, Immobilier et gestion de patrimoine, Economica, Paris, 1994, P78
- 2- Choulet I.N, Marketing et stratégie de l'immobilier, Dunod, Paris, 1996, PP17-19.
- 3- Massé P, La promotion immobilière, Economica, Paris, 1994, PP 185-191.
- 4- انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجداول الوطني للمرقيين العقاريين ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد الحادي عشر، 26/02/2012،ص02.
- 5- جمال صغيري و محمد بن عطية، السكن الترقوي، مقال منشور للسنة الأولى ماجستير، فرع تسيير المدينة، مقياس السكن والتجهيزات ،معهد تسيير التقنيات الحضرية GTU، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ،السنة الجامعية 2005-2006.
- 6- ع ي ، النواب يتبنون مشروع قانون الترقية العقارية، تطهير النشاط من الطفيليين ،مقال منشور بجريدة المساء،العدد 17480 ، 16/01/2012،ص03.
- 7- أنظر المادة 47 من القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة بتنظيم نشاط الترقية العقارية ،الجريدة الرسمية المؤرخة في 06/03/2011،العدد الرابع عشر ،ص10.
- 8- أنظر المادة 64 من القانون رقم 11/04 ،المرجع نفسه ،ص12.
- 9- أنظر المادة 20 من القانون 11/04 ، المرجع نفسه، ص7.

- 10 - بلقاسم عجاج و جميلة بلقاسم، سنحل أزمة السكن في الجزائر إذا أخذت مقترحاتنا، مقال منشور على موقع الشروق أولاين، 2012/03/15، www.chourouk online/
- 11- لوناسي ججبيقة سعيداني، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 11-04، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق بجامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28/02/2012، ص 5.
- 12- المرجع نفسه، ص 6-7
- 13- أنظر المادة 30 من من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، الجريدة الرسمية، العدد الحادي عشر، المرجع السابق، ص 12.
- 14- أنظر الفقرة السادسة من المادة 64 من القانون 11/04، الجريدة الرسمية، العدد الرابع عشر، المرجع السابق، ص 7.
- 15- Barrel D , fundamentals of marketing for real estate professionals ,u .s.a ,Washington,, better world books,2005,pp 31-33.
- 16- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للإلتزامات، الجزء الأول، الجزائر، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2004، ص 163-161-158.
- 17- أنظر المادة 42 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني .
- 18- أنظر المادة 80 من القانون رقم 10/05، المرجع نفسه
- 19- حميد زعاطشي، إجراءات جديدة لاقتناء السكنات من المرقيين العقاريين، مقال منشور بجريدة الخبر ، 12 مارس 2012 ، ص 07.
- 20- أنظر المادتين 57 و 58 من القانون 11/04، الجريدة الرسمية، العدد الرابع عشر، المرجع السابق، ص 11.
- 21- بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11/04، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، كلية الحقوق بجامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28/02/2012، ص 01.
- 22- Loi fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière , Loi n°11-04 du 17 février 2011, <http://www.droit.afrique.com>
- 23- أنظر المادة 68 من القانون 11/04، الجريدة الرسمية رقم 14، المرجع السابق، ص 12 .
- 24- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة للنشر ، 2004، ص 129.
- 25- بشير العلاق، التسويق العقاري، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، جامعة الدول العربية، مصر، 2010، ص 37.
- 26- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المحدد كفاءات منح الإعتد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد الحادي عشر، 26/02/2012، ص 8.
- 27- أنظر المواد 20-21-22 من المرسوم التنفيذي 85/12، المرجع نفسه، ص 9.

28- احسن بوسقيعة،الوجيز في القانون الجزائري العام ،الطبعة العاشرة ،الجزائر ،دار هومة للنشر،2011،ص 244.

29- منصور رحماني، الوجيز في القانون الجنائي العام : فقه وقضايا،الجزائر،دار العلوم للنشر،2006،ص 236-233.

30- Mohamed chehat,algerié :droit de la construction et droit de la immobilière,partie deux,promoteur immobilier et vente de biens,<http://avocats.promotion.fr/member/mohamed.chehat>

31- المرجع نفسه ،ص 245.

32- سليمان بارش،مبدأ الشرعية في قانون العقوبات الجزائري،الجزائر،عين مليلة ،دار الهدى للنشر والتوزيع ،2006،ص 06.

33- فضيل العيش ،قانون الإجراءات الجزائية،قانون العقوبات،قانون مكافحة الفساد،الجزائر،منشورات بغدادي ،2007،ص 251.

34- Mohamed chehat,op,cit

35- La nouvelle loi fait disparaître 23000 promoteurs immobiliers.article dans le site lalgerie –plus ;com .23 juin 2012 -،

36- بلقاسم عجاج وجميلة بلقاسم ،،موقع الشروق أولاين ،المقال السابق.

37- أنظر المادة 54 من قانون العقوبات،المرجع نفسه،ص 178.

38- حميد زعاطشي،المقال السابق، ص 07.