

دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري
على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243

An analytical study of the professional responsibility of real estate promoters
Through the Executive Decree N°19-243.

حمليل نوارة

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو

nouara.hamliil2018@gmail.com

تاريخ الارسال: 2020/06/24 تاريخ القبول: 2022/02/21 تاريخ النشر: مارس 2022

المخلص:

سعى المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وكل نصوصه التنظيمية إلى ترقية مهنة المرقي العقاري، لكنه في المقابل أراد الموازنة بين مصالح المرقي العقاري من جهة وحماية المكتتبين من جهة أخرى، بالتشديد في إلتزاماته ومسؤولياته المهنية عن طريق إخضاعه لرقابة وجزاءات صارمة تصل إلى السحب النهائي للإعتماد. لكن تبقى الوسائل المتخذة في سبيل ذلك قاصرة عن تحقيق غايتها، لذا وجب تبني آليات ضبطية مستقلة لضبط مهنة المرقي العقاري، تحقق النجاعة والفعالية المرجوة منها في رقابة ومسائله المرقي العقاري مسؤولية مهنية

الكلمات المفتاحية:

مرقي عقاري، الإعتماد، مسؤولية مهنية، الترقية العقارية.

Abstract

The Algerian legislator has sought, through Law N° 11-04 specifying the rules regulating the real estate promotion activity and all its regulatory texts, to upgrade the profession of real estate promoters, but in return he wanted to balance the interests of real estate promoters on the one hand and protecting subscribers on the other hand, by emphasizing his obligations and professional responsibilities by Subjecting him to strict control and penalties that reach the final withdrawal of approval. However, the means taken to achieve this remain limited to achieving its goal. Therefore, independent control mechanisms must be adopted to control the profession of real estate promoters, to achieve the desired efficacy and effectiveness in the supervision and accountability of real estate promoters.

Keywords

Real estate promoter, approval, professional responsibility, real estate promotion.

المؤلف المرسل: حمليل نوارة

مقدمة:

يعتبر السكن من ضروريات الحياة التي لا يمكن الاستغناء عنها، لذا عملت الدولة الجزائرية على توفير مسكن لكل مواطن وجعلته حقا اجتماعيا ودستوريا⁽¹⁾ مكرس صراحة في دستور 1976⁽²⁾ وتتكفل به الدولة. لكن سرعا ما عجزت الدولة عن تنفيذ هذا الالتزام لسببين هما، الطلب المتزايد على السكن، والسبب الثاني هو الأزمة الاقتصادية التي أضعفت موارد الخزينة العمومية، فصارت عاجزة عن تمويل كل هذه المشاريع.

نتيجة لذلك قررت الدولة فتح المجال للخواص للمساهمة في المشاريع السكنية عن طريق تنظيم نشاط الترقية العقارية، فصدر القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية⁽³⁾. إلا أن سلبيات هذا القانون أكثر من إيجابياته فقد عرف بأحكامه الصارمة التي لا تشجع المستثمر الخاص لتمويل برامج الترقية العقارية إضافة إلى بعض العقوبات البيروقراطية⁽⁴⁾.

أحدثت الدولة الجزائرية اصلاحات جذرية في منظومتها القانونية وذلك على أثر تغير توجهها الاقتصادي والسياسي، بالتخلي عن النظام الاشتراكي وتبني النظام الليبرالي بموجب دستور سنة 1989⁽⁵⁾. تأثر نشاط الترقية العقارية بهذا التوجه بصدر قانون جديد ينظم نشاط الترقية العقارية، وهو المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري⁽⁶⁾.

تقادى هذا المرسوم الكثير من نقائص القانون السابق، إلا أنه وُلد في عز أزمة المديونية التي عرفت الجزائر آنذاك، مما أضعف من دوره في تحريك النشاط العقاري⁽⁷⁾، إضافة إلى أنه لم يكن حاسما

1 - كتو لامية، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع: قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 7.

2 - أمر رقم 76-97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94 صادر في 24 نوفمبر 1976. معدل ومتمم.

3 - قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، صادر في 05/03/1986 (ملغى).

4 - لمزيد من التفاصيل عن تقييم القانون رقم 86-07 انظر: مسكر سيهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 1.

انظر كذلك: أمحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص ص 13 - 16.

5 - مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه بموجب استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر عدد 9 صادر في 01 مارس 1989. معدل ومتمم.

6 - مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، ج ر عدد 14، صادر في 03 مارس 1993 (ملغى).

7 - مسكر سيهام، مرجع سابق، ص 3.

في تنظيم نشاط الترقية العقارية. مما شجع الكثير من المقاولين للتطفل على مهنة المرقى العقاري دون الاستجابة إلى الشروط الخاصة بهذه المهنة، وقد ساهم في تفشي هذه الظاهرة غياب جزاءات ردية ضد هؤلاء تكرر مسؤوليتهم المهنية.

حاول القانون الجديد رقم 11-04⁽¹⁾ التصدي لهذه الآفة بتحديد أطراف الترقية العقارية تحديداً واضحاً، وتطهير هذا النشاط من المتطفلين عليه بوضعه شروط جديدة للالتحاق بمهنة المرقى العقاري وكيفيات اعتماده بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84⁽²⁾ المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96⁽³⁾. ثم عدل سنة 2019 على إثر الفضائح العقارية التي شهدتها البلاد، منها إنهاء عمارات سكنية بالعاصمة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243⁽⁴⁾ ليكون بذلك الاعتماد أساساً لتمهين المرقى العقاري، ومرتباً مسؤولية مهنية على عاتقه في حالة إخلاله بالتزاماته تجاه الدولة وتجاه المكتب. من خلال هذا البحث أود التوقف عند تقييم المسؤولية المهنية للمرقى العقاري بطرح إشكالية قانونية هي مدى نجاعة أحكام المسؤولية المهنية للمرقى العقاري لردع كل إخلال بالتزاماته المهنية وبأخلاقيات المهنة.

للإجابة على هذه الإشكالية يجب البحث أولاً في أساس قيام المسؤولية المهنية للمرقى العقاري (مبحث أول)، كي نتمكن من اظهار خصوصية إجراءات المتابعة بها وكفاية الجزاءات المترتبة عنها (مبحث ثاني)

المبحث الأول - أساس قيام المسؤولية المهنية للمرقى العقاري

- 1 - قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 06/03/2014.
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، صادر في 26/02/2012 (معدل ومتمم)، بموجب المرسوم التشريعي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013، ج ر عدد 13، صادر في 6 مارس 2013.
- 3 - مرسوم تنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 13، صادر في 6 مارس 2013.
- 4 - مرسوم تنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 15 سبتمبر 2019، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 55، صادر في 15 سبتمبر 2019.

يمتاز القانون رقم 11-04 بأنه قنن مهنة المرقي العقاري ونظمها، وذلك بداية بتعريف المرقي العقاري بموجب المادة 3 منه كما يلي: « يعد مرقيًا عقاريًا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها »⁽¹⁾.

كما حدد هذا القانون الشروط الواجب توافرها في الشخص الطبيعي أو المعنوي الراغب في ممارسة نشاط الترقية العقارية⁽²⁾، ثم الإجراءات القانونية الواجب احترامها لاكتساب صفة المرقي العقاري (المطلب الأول). صفة تلقي على عاتقه جملة من الالتزامات بالامتثال والانصياع لقواعد وأخلاقيات هذه المهنة، وأن الإخلال بها يرتب مسؤولية مهنية على عاتق المرقي العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول - الاعتماد أساساً لتمهين المرقي العقاري وشرط لقيام مسؤولية مهنية

كغيرها من المهن المقننة، أخضع المشرع الجزائري مهنة المرقي العقاري الاعتماد المسبق كآلية لضبط نشاط الترقية العقارية. بحيث يمكن الاعتماد السلطات المختصة من بسط رقابتها السابقة للانتحاق بنشاط الترقية العقارية، وذلك عن طريق إخضاع المترشح لجملة من الشروط والإجراءات للانتحاق بالمهنة لتتمكن من رقابة لاحقة لمدى احترامه للقواعد التشريعية والتنظيمية للمهنة.

الفرع الأول - شروط الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري:

يهدف ضبط نشاط الترقية العقارية، جعل القانون رقم 11-04 هذه المهنة مهنة مقننة، في حين نصت المادة من المرسوم رقم 12-84 على أن مهنة المرقي العقاري مهنة منظمة في المادة الثالثة منه والتي عدلت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243⁽³⁾ لتجعل هذه المهنة مهنة مقننة وهو المصطلح الصائب كونها مهنة خاضعة للاعتماد.

1 - ورد هذا التعريف في الفصل الأول من القانون رقم 11-04 المعنون بالأحكام العامة، في الفرع الأول الذي عنوانه تعاريف، في حين نتج عن وجود تعريف آخر للمرقي العقاري في المادة 18 من القانون نفسه في الفرع الثاني منه تحت عنوان مهنة المرقي العقاري، فبدلاً من تعريف مهنة المرقي العقاري أعاد تعريف المرقي العقاري لكنه جاء بتعريف مغاير، إذ نصت المادة 18 من القانون رقم 11-04 على ما يلي « يعد مرقيًا عقاريًا في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الأوعية العقارية المخصصة حصّة للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها ».

ما يؤخذ على المشرع من خلال هذه المادة أنه ضيق من مفهوم المرقي العقاري فبعدما وسعت المادة 3 من القانون نفسه من نشاط المرقي ليشمل كل من عمليتي البيع والإيجار، في حين حصرته المادة 18 في عملية البيع فحسب وهو ما لا يتطابق مع المادة 14 من القانون ذاته، التي تحدد نطاق نشاط الترقية العقارية والتي تنص على ما يلي: « يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار ».

2 - فهي مهنة حرة ومقننة، أنظر بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 54.

3 - تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 على تعديل المادة الثالثة من المرسوم رقم 12-84 على النحو التالي: "يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة مقننة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما".

يمكن الحصول عليه بعد استيفاء جملة من الشروط، التي تعد ضمانات أساسية يسعى المشرع من خلالها إلى تعزيز حماية المكاتب، عن طريق تطهير الساحة العقارية من الدخلاء على مهنة المرقي العقاري⁽¹⁾، تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1 - شرط السن: جعلت المادة 19 من القانون رقم 04-11 أهلية ممارسة نشاط الترقية العقارية هي الأهلية التجارية⁽²⁾، أي أن يكون المرشح بالغ سن 19 سنة وغير محجور عليه⁽³⁾، أو 18 سنة إذا كان مرشدا⁽⁴⁾، في حين قام المرسوم التنفيذي رقم 84-12، برفع هذه السن إلى 25 سنة بموجب المادة 2/6 منه، وهو الأرجح لعدة أسباب أهمها هو إتمام الدراسات العليا التي يتطلبها القانون، وقد أبقى المرسوم رقم 19-243 على هذه السن كونه لم يعدل المادة السادسة من المرسوم رقم 12-84.

2 - شرط الجنسية الجزائرية: يشترط في المترشح للاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون من جنسية جزائرية، وإذا كان شخصا معنويا أن يكون خاضعا للقانون الجزائري وذلك بموجب 6 من المرسوم رقم 84-12 وبهذا يكون حصر الإستثمار في نشاط الترقية العقارية على المستثمر الوطني دون الأجنبي الذي يتدخل فيه عن طريق المناولة أو المقابلة مطبقاً ذهنية قانون 1986 الذي صدر في ظل الإقتصاد الاشتراكي⁽⁵⁾، إلا إذا أنشأ المستثمر الأجنبي شخصاً معنوياً وفقاً للقانون الجزائري.

3 - التمتع بالكفاءة المهنية: أي أن يحوز شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وإذا لم تتوفر فيه شخصيا هذه الكفاءة وجب عليه الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير يتوفر فيه هذا الشرط⁽⁶⁾.

1 - JESTAZ Philippe et MALINVAUD Philippe , Droit de la promotion immobilière , 6eme édition, Dalloz, Paris 1995, p2 .

2 - تنص المادة 19 من القانون رقم 04-11 على ما يلي « يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون ».

3 - انظر المادة من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانوني المدني، ج ر عدد 78، صادر في 1975/09/30 (معدل ومتمم).

4 - إذا حصل على إذن من والده أو أمه أو قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من قبل المحكمة، وذلك طبقاً للمادة 3 من الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975.

5 - بهذا يكون المشرع الجزائري قد اتفق مع قانون 1986 وخالف المرسوم التشريعي رقم 93-03 أين جاءت المادتين 3 و6 منه عامتين وغير مانعة للأجانب من ممارسة نشاط الترقية العقارية تطبيقاً للتوجه الليبرالي للدولة .

6 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، سابق الذكر، وقد أبقى على هذا الشرط المرسوم رقم 19-243.

4 - تقديم ضمانات حسن السلوك: يجب على المترشح أن يتمتع بجميع حقوقه المدنية طبقا للمادة 21 من القانون رقم 11-04، وأن يثبت ذلك عن طريق صحيفة السوابق العدلية أنه ذات سلوك حسن⁽¹⁾، أو أنه غير متابع وغير معاقب بسبب إحدى الجرائم التي حددها القانون⁽²⁾.

5 - توفير محلات ملائمة لممارسة المهنة: يعتبر المحل ملائما إذا كان معقولا ولائقا بممارسة المهنة ومجهز بكافة وسائل الاتصال⁽³⁾.

6 - إثبات وجود موارد مالية كافية: بما أن خوض غمار نشاط الترقية العقارية يعتبر من الاستثمارات الضخمة، التي يتعامل بموجبها المرقي مع عدد لا يستهان به من المكتتبين وضمن حمايتهم، ألزم القانون هذا المترشح بإثبات ملائته المالية⁽⁴⁾. يكون ذلك عن طريق التصريح الشرفي الذي حدد نمودجه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012⁽⁵⁾.

الفرع الثاني - إجراءات الاعتماد والترخيص بمزاولة النشاط:

تم النص على إجراءات الاعتماد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84، لكنها عرفت تعديلات جذرية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

1 - إجراءات الاعتماد: يجب على المترشح إيداع طلب الاعتماد مرفقا بالملف المناسب لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن⁽⁶⁾، رغبة من المشرع في التخفيف من التسيير المركزي لنشاط الترقية العقارية الذي أفرز عدة مساوئ، يتكون الملف مما يلي:

- استمارة طلب الاعتماد والتي يمكن تحميلها من موقع وزارة السكن⁽⁷⁾، أو من موقع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁽⁸⁾.

- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي.

1 - على أن لا تتعدى مدة ثلاثة أشهر حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، في حين لم يتطرق إلى ذلك المرسوم رقم 19-243 الذي اختصر كل هذه البيانات في كل وثيقة تثبت المراجع المهنية.

2 - حددت هذه الجرائم في المادة 20 من القانون رقم 11-04، سابق الذكر.

3 - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، كما نصت على ذلك المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، صادر في 26/02/2012.

4 - هذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون رقم 11-04، والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 التي لم تعدل بموجب المرسوم رقم 19-243.

5 - قرار وزاري مشترك بين وزير السكن ووزير المالية مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر عدد 2، صادر في 13/01/2013.

6 - تطبيقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، في حين كان الملف يودع لدى وزارة السكن بموجب المرسوم رقم 12-84، السابق ذكره.

7 - www.mhu.gov.dz consulté le 14/05/2020.

8 - www.fgcmpi.org.dz consulté le 14/05/2020.

- إضافة إلى كل الوثائق التي تثبت توافر الشروط السابقة⁽¹⁾.

يودع الملف كاملاً لدى لجنة اعتماد المرقيين العقاريين، تنشأ هذه اللجنة لدى الوالي طبقاً للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 في حين أن النص التشريعي الذي صدر هذا المرسوم تطبيقاً له وهو القانون رقم 11-04 جعل هذه اللجنة تابعة للوزير المكلف بالسكن⁽²⁾، ظاهرة باتت من سمة المنظومة القانونية الجزائرية التي لا تحترم مبدأ تدرج القوانين بحيث يقوم المرسوم التنفيذي بإلغاء أو تعديل ما سبق النص عليه بموجب قانون. يجب على هذه اللجنة أن ترسل مصالح الأمن المختصة لإجراء تحقيقات حول الملف. على أن تبدي هذه المصالح رأيها في أجل لا يتجاوز شهر من استلام الملف⁽³⁾، يجب على الوالي أن يرد على طلب المترشح خلال 3 أشهر من تاريخ إيداعه⁽⁴⁾، سواءً بالموافقة أو الرفض⁽⁵⁾. نستغرب من منح الوالي نفس الأجل الذي منحه المرسوم التنفيذي رقم 12-84 للوزير المكلف بالسكن في حين أنه منطقياً تشكيل لجان محلية خاصة بكل ولاية من شأنه تخفيف العبء وإنقاص الملفات، بالتالي تقليص الأجل، وإلا ما النفع من هذا التعديل.

- في حالة الموافقة على طلب الاعتماد يصدر الوالي قراراً بالاعتماد حينها يجب على المعني بالأمر استكمال الشكليات الضرورية للقيود في السجل التجاري⁽⁶⁾.

- أما في حالة رفض الاعتماد يجب أن يبرر الرفض ويبلغ إلى المعني بالأمر، الذي يحق له تقديم طعن كتابي في أجل 30 يوماً من تاريخ تبليغه لدى الوالي الذي يجب عليه الفصل فيه في غضون الشهرين الذين يليان استلام الطعن⁽⁷⁾.

2 - التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين: باستقراء المادة 23 من القانون رقم 11-04، يفهم منها أن التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين شرط للحصول على الاعتماد⁽¹⁾، أي

- 1 - انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السابق ذكره.
- 2 - تنص المادة 14 من القانون رقم 11-04 على ما يلي « تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقيين العقاريين... » وتضيف المادة 16 من القانون ذاته ما يلي: « تتولى اللجنة المهام الآتية:
- دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري... ».
- 3 - قلص الأجل إلى شهر واحد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 بعدما كان شهران بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره.
- 4 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المعدلة للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره.
- 5 - حددت حالات الرفض للاعتماد وكيفية الطعن ضد قرار رفض الاعتماد في المواد 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السابق ذكره.
- 6 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المعدلة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره. وذلك طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-111 الذي يحدد كيفية القيد في السجل التجاري، ج ر عدد 24 لسنة 2015.
- 7 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المعدلة للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره، يعاب على هذه المادة احتفاظها بنفس آجال الفصل في الطعون الممنوحة سابقاً للوزير المكلف بالسكن، في حين أن تحويل هذا الإختصاص إلى الوالي رفقة اللجنة الولائية يفترض فيه تقليص هذه الآجال.

دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243

أن الإعتقاد لا يتم إلا بهذا التسجيل، فشهادة التسجيل في هذا الجدول ستكون وثيقة في ملف طلب الإعتقاد، في حين أن المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 تجعل الإعتقاد إجراء سابق على التسجيل في الجدول الوطني للمرقين، وأنه يجب الحصول على الإعتقاد ثم القيد في السجل التجاري⁽²⁾ ليتمكن المرقي من التسجيل في الجدول⁽³⁾. هذا ما أكد عليه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جانفي 2013 الذي يحدد نموذجي الإعتقاد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري⁽⁴⁾، إذ يظهر جلياً من بيانات نموذج شهادة التسجيل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين مراجع اعتماد المرقي. إلا أن المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 قد أوضحت هذا اللبس بجعلها التسجيل في الجدول الوطني بمثابة ترخيص بمزاولة النشاط. وعليه يجب على المترشح أن يودع طلب مرفق بملف للحصول على الإعتقاد، بعد الإعتقاد يقيد في السجل التجاري وبعدها يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

لكن المرسوم التنفيذي رقم 19-243 زاد الطينة بلة بإلغاء المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 والاحتفاظ بالمادة 24 منه دون تعديل مما يُبقي على الإعتقاد كشرط للتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين الأمر الذي يُحيي من جديد التناقض بين النص التنفيذي والقانون رقم 11-04 فمن هو الأسبق الإعتقاد للتسجيل في الجدول أم التسجيل لطلب الإعتقاد، فالأمر شبيه بفرضية الأسبق للوجود البيضة أم الدجاجة؟

3 - الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية: استحدث هذا الصندوق

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406⁽⁵⁾، والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في

- 1 - تنص المادة 23 من القانون رقم 11-04 على ما يلي: « يتطلب منح الإعتقاد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين... ».
- 2 - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المعدلة للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على ما يلي: « يتعين على صاحب الإعتقاد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري موافاة الوالي بالوثائق التالية للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين... ».
- 3 - تنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على ما يلي « ... سيتم تسجيل حائزي الإعتقاد المقيدين قانوناً في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن ».
- 4 - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جانفي 2013 الذي يحدد نموذجي الإعتقاد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، ج ر عدد 14، صادر في 14 مارس 2013.
- 5 - مرسوم تنفيذي رقم 97-406 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، صادر في 05/11/1997.

5 جوان 2014⁽¹⁾، يلتزم المرقي المعتمد بالاكنتاب لدى هذا الصندوق ضمانا للمكنتبين من خطر إفلاس وموت المرقي العقاري الذي سيحل محل المرقي في حالة حدوث هذا الخطر⁽²⁾، وذلك مقابل الاشتراكات التي يدفعها المرقي للصندوق⁽³⁾.

المطلب الثاني - الإخلال بالالتزامات المهنية أساس لقيام المسؤولية المهنية:

يضع المكنتب كل مدخراته بين يدي المرقي العقاري، ويعلق عليه آمال عمره في الحصول على سكن يأويه ويأوي عائلته⁽⁴⁾. حرصاً من المشرع على ألاّ تضع هذه الأموال وألاّ تخيب هذه الآمال، شدد في الالتزامات المهنية للمرقي في مواجهة الدولة والمكنتب على حد سواء، إضافة إلى الضمانات التي ألزمه بتقديمها وذلك بموجب القانون رقم 04-11 والنصوص التنظيمية له⁽⁵⁾. شكّلت هذه النصوص ما يعرف بقواعد أخلاقيات مهنة المرقي العقاري، التي توجب مسؤولية المرقي في حالة الإخلال بها.

الفرع الأول - عدم الحفاظ على السمعة المهنية:

يتضمن الالتزام بحفاظة على السمعة المهنية القيام بالأعمال الإيجابية التي تزيد في ثقة المتعاملين والمتعاقدين مع المرقي العقاري، والالتزام بأخلاقيات المهنة وقواعدها وأعرافها وبالشيم الحميدة والقيم الدينية والأخلاقية. بحيث يلتزم بالنزاهة والصدق والأمانة والإخلاص في العمل اتجاه الزبائن والمتدخلين في عملية الإنجاز والإدارة بصفقتها الهيئة المراقبة، وتقديم النصيحة والسهر على راحة الزبائن⁽⁶⁾.

لم يحدد الدفتر النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري كيمييات الحفاظ على السمعة المهنية للمرقي العقاري، لكنه اعتمد على معايير من شأنها تحقيق ذلك، نذكر منها:
- السهر على راحة الزبون، يتعامل المرقي العقاري مع المكنتبين معه بشتى صيع عقود الترقية العقارية ويرتبط معه بعلاقة عقدية ملزمة للجانبين تتحدد التزامات وحقوق الطرفين بموجب العقد لكن

1 - ج ر عدد 37 الصادر في 2014/06/19.

2 - وقد حددت حالات وإجراءات حلول الصندوق محل المرقي في مواجهة المكنتب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 5 جوان 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل

مقتتي الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية وكيمييات ذلك، ج ر عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 14-182 مؤرخ في 5 جوان 2014، يحدد شروط وكيمييات تسديد الاشتراكات والدفعات الإيجابية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.

4 - BARRET Olivier, Gestion de l'immeuble, vente d'immeuble construit, Dalloz, Paris, 1997, p1373.

5 - تنص المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الموافق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012، ج ر عدد 1، صادر في 2012/02/26، على ما يلي: « يتعهد المرقي العقاري بممارسة نشاطه في ظل الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، وكذا مجموع النصوص المتخذة لتطبيقه ».

6 - مسكر سيهام، مرجع سابق، ص 74.

دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243

إضافة إلى هذه الالتزامات يلتزم المرقي العقاري بحسن استقبال الزبون والسهر على راحته وذلك عن طريق توفير المحلات المناسبة واللائقة بسمعة المرقي لاستقبال زبائنه، تكون مهينة بشكل يتلائم مع طبيعة النشاط موفرا وسائل الراحة للزبائن⁽¹⁾ وأن يطور مكاناته ووسائل اتصاله بشركائه وزبائنه وذلك في سبيل عصرنه نشاطه، في هذا الصدد يجب على المرقي السهر على استعمال وسائل تكنولوجيا الإعلام والاتصال الحديثة⁽²⁾ والابتعاد عن النمط التقليدي والبيروقراطي.

كما يجب على المرقي العقاري السهر على كسب ثقة الزبائن وطمأننتهم بإثبات حسن نيته تجاههم، وعدم استغلال حسن نيتهم وثقتهم فيه بأي شكل من الأشكال⁽³⁾.

- السهر على تحقيق الملائمة الدائمة للمرقي العقاري، إن عنصر الملاءة شرط أساسي يجب إثبات توافره للحصول على الاعتماد كمرقي عقاري وذلك طبقا للمادة 6 من القانون رقم 11-04⁽⁴⁾، تطبيقا لهذه المادة صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإثبات صفة المرقي العقاري.

يجب على المرقي أن يحرص على ديمومة ملاءته المالية حتى بعد حصوله على الاعتماد. أن عنصر الملاءة من شأنه أن يعزز ثقة المكتتبين في المرقي وفي قدرته على إنجاز مشاريعه في الآجال المتفق عليها وهذا ما أكدت عليه المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي⁽⁵⁾.

- السهر على إنجاز المشروع يلتزم المرقي العقاري بإنجاز المشروع المتفق عليه وفقا للشروط والآجال المتفق عليها⁽⁶⁾، على أن يتم الإنجاز على وجه كامل⁽⁷⁾ مع احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء⁽⁸⁾ مع احترام الطابع الجمالي⁽¹⁾.

1 - تنص المادة 7 من دفتر الشروط المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على ما يلي: « يتعين على

المرقي العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقلين ». كما نصت المادة 8 منه

على ما يلي: « يتعين على المرقي العقاري السعي أثناء ممارسته للمهنة إلى التحسين الدائم لراحة زبائنه ».

2 - انظر المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي، انظر كذلك: المادة 7 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

3 - انظر المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي.

4 - تنص المادة 67 فقرة 5 من القانون رقم 11-04 على ما يلي « أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية... ».

5 - تنص المادة 20 من دفتر الشروط النموذجي على ما يلي « يتعين على المرقي العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه وحتى الانتهاء منها الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز ».

6 - على أن يتم الإنجاز وفقاً للاتفاق فيكون ذلك الالتزام بالتزام بتحقيق نتيجة

AUBY Jean Bernard, HUGUES Perinet Marquet, Droit de l'urbanisme et de la construction, 4^{ème} édition, Montchrestien, Paris, 1995, p 716.

7 - La garantie du parfaite achèvement,

HUET Jérôme, Traité de droit civil, les principaux contrats spéciaux, 2^{ème} édition, L,G,D,J, Paris, 2001, p1489.

8 - المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي.

كما يتعين على المرقى العقارى السهر على تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلى مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية، والأخذ بعين الاعتبار نوعية الإطار المبني المتواجد فيما يخص فنه المعماري وتنظيمه وتكليفه مع السياق العام⁽²⁾، يجب على المرقى السعي إلى عصرنة مشاريعه باستعمال مواد ذات جودة عالية، وبالبحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطق تقليص الحاجات إلى الطاقة⁽³⁾.

الفرع الثاني - الإخلال بتنفيذ الالتزامات التعاقدية:

يعتبر تنفيذ الالتزامات التعاقدية للمرقى العقارى تشريفا له وتعزيزا لسمعته في السوق العقارية، في المقابل فإن أي إخلال منه بالالتزامات هذه سيضع على المحك سمعته بل وأكثر من ذلك، من شأنه أن يسيء لمهنة المرقى العقارى بصفة عامة لهذا شدد القانون رقم 04-11 على ضرورة احترام المرقى لأخلاقيات المهنة عبر الوفاء بكل التزاماته⁽⁴⁾. هذا ما يلتزم به المرقى العقارى عند التوقيع على دفتر الشروط⁽⁵⁾ تتعدد هذه الالتزامات وتختلف باختلاف العقود المبرمة سواء كان عقد حفظ الحق أو عقد بيع على التصاميم أو عقد بيع بالإيجار، ترتب هذه العقود عدة التزامات نذكر منها الالتزام بالإعلام⁽⁶⁾، الالتزام بالإيجار والبناء⁽⁷⁾ الالتزام بنقل الملكية⁽⁸⁾ حتى بعد تسلم المشروع يبقى المرقى العقارى ملتزما بإدارته إلى

1 - المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي. لكن للأسف العديد من المرقين العقارين الخواص لا يحترمون هذا الإلتزام مما أدى إلى تأزم وضعية المجال العمراني نتيجة هذه الممارسات السلبية للمرقين والتي نجم عنها تشوه المنظر الجمالي للمدن، حجازي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، فيفري 2012، ص 03.

2 - لتحقيق ذلك يتوجب على المرقى العقارى الحرص على مطابقة مشروعه للمخططات و قواعد التهيئة والتعمير والأخذ بآراء التقنيين في هذا المجال من بداية المشروع إلى غاية نهايته، لمزيد من التفاصيل، أنظر شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقارى خاص في الشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص القانون العقارى، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2015، ص 83.

3 - المواد من 13 إلى 16 من دفتر الشروط النموذجي.

4 - تنص المادة 47 من القانون رقم 04-11 على ما يلي: « يجب على المرقى أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها. ويجب على الخصوص:- الوفاء في كل الحالات بالالتزامات... ». كما نص على ذلك دفتر الشروط النموذجي في مادته الثالثة.

5 - تنص المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي على ما يلي:

« Le prometteur immobilier est tenu d'honorer ses engagements aussi bien vis à de l'Etat qu'envers ses clients. »

6 - المادة 41 من القانون رقم 04-11، السابق ذكره.

7 - لمزيد من التفاصيل انظر: أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص ص 111 - 112. وكتو لامية، مرجع سابق، ص ص 111 - 113.

8 - يختلف الإلتزام بنقل الملكية بحسب طبيعة العقد، فإذا كنا بصدد عقد حفظ الحق، فإنّ هذا العقد من طبيعته أنه غير ناقل للملكية، وإن كنا بصدد البيع على التصميم فإنّ المرقى يلتزم بنقل الملكية أثناء إبرام العقد طبقا للمادة 34 من

غاية نقل هذا الالتزام إلى ذوي الشأن⁽¹⁾. كما يلتزم المرقي العقاري باكتتاب التأمينات اللازمة ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطه⁽²⁾. على أن يمتد التأمين على مسؤولية المرقي العقاري من افتتاح الورشة إلى غاية التسليم النهائي للأشغال⁽³⁾. هناك من يرى أن هذا التأمين هي تلك الأقساط والاشتراكات التي يدفعها المرقي العقاري لدى صندوق الكفالة المتبادلة للترقية العقارية⁽⁴⁾

الفرع الثالث - الإخلال بتنفيذ بنود دفتر الشروط النموذجي:

تطبيقاً للمادة 47 من القانون رقم 11-04 صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري التي تتعدد بين التزامات في مواجهة الدولة وأخرى في مواجهة المكتب⁽⁵⁾ والتي يجب على المرقي من خلالها تشريف مهنته والحفاظ على سمعتها المرموقة والابتعاد عن أي سلوك من شأنه أن يسيء لمهنته⁽⁶⁾. اعتبر هذا الدفتر النموذجي أن الإعتماد الممنوح للمرقي هو أساس قيام أي إخلال بهذه البنود والالتزامات سيؤدي إلى مسائلته مسؤولية مهنية.

المبحث الثاني - تقييم آليات متابعة المرقي العقاري جراء الأخطاء المهنية:

رغم وعي المشرع الجزائري بأهمية مهنة المرقي العقاري وخطورتها نظراً لمخاطرها التي قد تلحق أضراراً بالمكاتب بصفة خاصة وبالسوق العقارية بصفة عامة، إلا أنه قصر في ترجمة هذه الأهمية في نصوص صارمة تكرس رقابة مشددة على المرقي العقاري قبل وقوع الخطأ.

-
- 1 - تنص المادة 62 من القانون رقم 11-04 على ما يلي « يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من النيابة المعنية ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم ».
 - 2 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره، كذلك المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي.
 - 3 - مصعور فاطمة الزهراء، إلتزامات المرقي العقاري في البيع على التصاميم بين الأزمات والإصلاح، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03 جوان 2017.
 - 4 - بوعتبة فوزية، الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 06، العدد 02، ص 118.
 - 5 - المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي.
 - 6 - المادة 27 من دفتر الشروط النموذجي.

اكتفى القانون رقم 04-11 بالنص على معاينة المخالفة بعد حدوثها وعقوباتها. يشكّل هذا الفراغ فجوة عميقة في قانون الترقية العقارية الذي يعاب عليه اعتماده على الطابع الردعي أكثر من الطابع الوقائي.

كما يعاب عليه عدم وجود هيئة ضبطية تضبط هذا النشاط بمعنى الكلمة وبصورة جادة ومستقلة، وأن الهيئات المهنية الموجودة في الساحة العقارية لم تستطع أن تفرض نفسها، بل اكتفت بالأدوار الاستشارية، كالمجلس الأعلى للمرقّيين العقاريين الذي أنشأ بموجب القانون رقم 04-11⁽¹⁾، والذي حدد تشكيلته المرسوم رقم 13-386⁽²⁾.

يتعرض المرقّي العقاري في حالة إخلاله بقواعد أخلاقيات مهنته إلى جزاءات مختلفة باختلاف طبيعة الخطأ مدنياً كان أم جزائياً، إضافة إلى هاتين المسؤوليتين تقوم مسؤولية مهنية، وذلك على إثر معاينة خرق لقواعد أخلاقيات المهنة التي تتم وفقاً لإجراءات خاصة (المطلب الأول)، ويترتب عليها عقوبات خطيرة قد تصل إلى حد السحب النهائي للاعتماد (المطلب الثاني).

المطلب الأول - خصوصية إجراءات معاينة الأخطاء المهنية للمرقّي العقاري

يؤهل ضباط وأعاون الشرطة القضائية، والمتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران بمعاينة مخالفات أحكام قانون الترقية العقارية⁽³⁾، إضافة إلى هذه الفئة من الأشخاص، خولت صلاحيات معاينة المخالفات المهنية للمرقّي العقاري إلى لجنة اعتماد المرقّين (الفرع الأول) وفقاً لإجراءات قانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول - تدخل لجنة اعتماد المرقّين العقاريين في رقابة المرقّي العقاري:

تشأ لدى الوالي لجنة ولائية لإعتماد المرقّين العقاريين⁽⁴⁾ يرأسها ممثله وتتكون من:

- المدير الولائي المكلف بالتنظيم والشؤون العامة.

1 - تنص المادة 24 من القانون رقم 04-11 على ما يلي: « ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقّي العقاري يكلف على الخصوص بما يأتي:

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية.

- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقّي العقاري... ».

2 - مرسوم تنفيذي رقم 13-386 مؤرخ في 19 نوفمبر 2013، يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقّي وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 61 صادر في 2013/12/08.

3 - انظر المادة 66 من القانون رقم 04-11، السابق ذكره.

4 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 السابق ذكره، بعدما كانت هذه اللجنة مركزية تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره.

- المدير الولائي المكلف بأملاك الدولة.
- المدير الولائي المكلف بالسكن.
- المدير الولائي المكلف بالتعمير.
- المدير الولائي المكلف بالتجارة⁽¹⁾.

تتولى مصالح المديرية المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

تطبيقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 تم تنصيب أعضاء هذه اللجنة بموجب القرار المؤرخ في 29/10/2012⁽²⁾، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد⁽³⁾. إضافة إلى صلاحياتها في دراسة ملف اعتماد المرقيين العقاريين، تختص هذه اللجنة بدراسة كل مسألة يعرضها عليها الوزير وتتعلق بالمهنة وفقاً لقواعد سيرها⁽⁴⁾. لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 19-243، منحت المادة الثالثة منه أجل ثلاثة أشهر للوزارة المكلفة بالسكن للفصل في ملفات الإعتماد و الطعون المودعة لديها ليتم تنصيب اللجنة الولائية التي ستحل محلها.

يعاب على تشكيلة هذه اللجنة أنها استبعدت المجلس الأعلى للمرقيين العقاريين وهو الهيئة المهنية التي تعني بشؤون المرقيين ويفترض فيه السهر على احترام قواعد أخلاقيات المهنة⁽⁵⁾، كما يعاب عليها أيضاً غياب ممثل عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، الذي كان عضواً في التشكيلة القديمة المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84. مما يسقط الطابع المهني على هذه اللجنة ويجعلها مجرد لجنة إدارية تابعة للوالي بعد أن كانت تابعة لوزير السكن.

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ولا المرسوم رقم 19-243 بوضوح العمل الميداني لهذه اللجنة واكتفى بالنص على صلاحياتها في دراسة ملف منح الإعتماد و ملف سحب الإعتماد، وذلك بطلب من الوالي وما على اللجنة إلا تقديم رأيها بالموافقة أو الرفض⁽⁶⁾ في حين يحتفظ الوالي بسلطة إصدار القرار.

- 1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المعدلة للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره.
- 2 - قرار وزاري مؤرخ في 29/10/2012 يتضمن اعتماد أعضاء لجنة المرقيين العقاريين، ج ر عدد 64، صادر في 29/11/2012.
- 3 - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره.
- 4 - حددت هذه القواعد من المواد 18 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، السابق ذكره.
- 5 - تنظر مسكر سيهام، مرجع سابق، ص 423.
- 6 - تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على ما يلي:
« تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين الآتيتين:
- رأي بالموافقة.
- رأي بالرفض معللاً ».

بناء على ما تقدم نستخلص أن اللجنة لا تعين بنفسها مخالفات قواعد أخلاقيات المهنة معاينة ميدانية إنما تكتفي بدراسة الملف الذي يحال عليها من طرف الوالي لإبداء رأيها.

الفرع الثاني - اشكالات المعاينة الميدانية لمخالفات قواعد أخلاقيات المهنة:

يقوم العون المؤهل المنصوص عليه في المادة 66 من القانون رقم 04-11 بمعاينة المخالفة، بموجب محضر معاينة يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها⁽¹⁾. يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا المرقي العقاري مرتكب المخالفة، وإذا رفض هذا الأخير التوقيع على المحضر، فإن ذلك لا ينقص من حجية المحضر في إثبات المخالفة إلى غاية إثبات عكس ما ورد فيه⁽²⁾.

لم يحدد القانون رقم 04-11 ولا النصوص التنفيذية له طبيعة هذه الرقابة والمعاينة هل هي تلقائية بطلب من الإدارات المعنية أم بناء على شكوى من المتضرر، ولا إن كانت هذه المعاينة معاينة وقائية من نوع الرقابة الدورية على النشاط أم أنها لا تحرك إلا بعد أن يصل إلى علم الإدارة المعنية بوجود مثل هذه المخالفات، وهذا النقص يجب تداركه لتعزيز الدور الرقابي والوقائي لمثل هذه الهيئات.

بعد توقيع محضر المعاينة يرسل في غضون اثنتين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة وهذا طبقا للمادة 68 فقرة 3 من القانون 04-11.

عند تحليل هذه المادة يتبين لنا أنه بواسطة هذا المحضر يمكن تحريك الدعوى العمومية في حالة قيام المسؤولية الجزائية، أي أن الأفعال المرتكبة تشكل جريمة بمفهوم القانون 04-11 فبناء على هذا المحضر يمكن لوكيل الجمهورية أن يحرك الدعوى العمومية. لكن السؤال المطروح هو بشأن الدعوى المدنية التي لا يمكن تحريكها إلا بطلب من المتضرر سواء كانت دعوى مدنية مستقلة أمام القسم المدني أو دعوى مدنية تبعية أمام القسم الجزائي في حين أن المادة جاءت بصفة العموم بنصها على الجهة القضائية المختصة.

من جهة أخرى يظهر لنا أن إرسال محضر المعاينة إلى الوالي المختص إقليميا أي الذي يقع بدائرة اختصاصه مقر المرقي العقاري المخالف، يكون بغرض إعلامه لاتخاذ التدابير المناسبة.

تثير أيضا المادة 68 السابقة الذكر تساؤلا آخر يستدعي التحليل، بأنها لم تنص على إرسال نسخة من هذا المحضر لا إلى لجنة اعتماد المرقيين العقاريين ولا إلى الوزير المكلف بالسكن الذي بدوره سيخطر اللجنة بهذه المخالفة ويصل إليها الملف لبدء رأيها في العقوبة المقررة. كما لم تنص المادة 68 على كيفية إخطار الوزير ولا ميعاد إخطاره، في حين أنها حددت ميعاد لإخطار الهيئات القضائية وميعاد آخر لإخطار الوالي. لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 19-243 صارت هذه المهمة تقع على عاتق الوالي المختص إقليميا الذي سيتخذ الإجراءات المناسبة لإخطار اللجنة الولائية بالمخالفة.

المطلب الثاني - خطورة الجزاءات المترتبة عن مخالفة قواعد أخلاقيات مهنة المرقي العقاري:

1 - المادة 67 من القانون رقم 04-11، السابق ذكره.

2 - المادة 68 من القانون رقم 04-11، السابق ذكره.

إضافة إلى الجزاءات المدنية والجزائية التي قد تقرر في آن واحد من جراء مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته، وإضراره بالمكتب بصفة خاصة وبالسوق العقارية ومهنة المرقي العقاري بصفة عامة، ستتخذ ضده عقوبات إدارية. تعرف العقوبة الإدارية بأنها جزاءات ذات خاصية عقابية توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها لسلطاتها العامة تجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم، وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين والوقائع يعتبر الجزاء الإداري أحد بدائل السياسة الجنائية المعاصرة، وجدت فيه التشريعات بديلا عن عقوبة الحبس قصير المدة، خاصة وأنه يرهق كاهل ميزانيات الدول دون جدوى⁽¹⁾.

تختلف هذه العقوبات في مدى خطورتها باختلاف المخالفة وقد حددها القانون 04-11 والتي تتمثل في عقوبة السحب المؤقت للاعتماد (الفرع الأول) عقوبة السحب النهائي للاعتماد (الفرع الثاني) وعقوبة السحب التلقائي للاعتماد (الفرع الثالث).

الفرع الأول - عقوبة السحب المؤقت للاعتماد:

يتعرض المرقي العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد في حالة تقصيره في التنفيذ في جزء من التزاماته وهو ما يسميه البعض بالخطأ البسيط⁽²⁾، على ألا تتجاوز مدة سحب الاعتماد ستة أشهر وذلك في الحالات التالية:

- في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.
- في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.
- في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هو محدد بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه⁽³⁾.

إن تحديد مدة السحب المؤقت للاعتماد بستة أشهر، مدة معقولة تسمح للمرقي العقاري تدارك الوضع وتنفيذ التزاماته لاسترجاع اعتمادهم، لكن يعيب البعض على هذا النص عدم التمييز بين الإخلال بالتزامات الناتج عن تقصير وإهمال المرقي العقاري أي مرقي سيئ النية والإخلال بالالتزامات الخارج عن نطاق المرقي أي أنه حسن النية⁽⁴⁾. في اعتقادي لا يجب تحميل النص كل هذه التفاصيل، فهذه مهمة لجنة

1 - سداوي محمد الصغير، "المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية" مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق -، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص 217.

2 - تسيببية أعر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أدرار، 2019، ص 272.

3 - المادة 64 من القانون رقم 04-11، السابق ذكره.

4 - طواط محمد، حشود نسيم، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 04-11، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، العدد 5 جوان 2018، ص 135.

اعتماد المرقيين التي لها صلاحية البحث في حسن أو سوء نية المرقي إنطلاقاً من الملف المعروض أمامها للنطق بسحب الاعتماد المؤقت أم لا.

يلاحظ أن المشرع الجزائري جعل السحب المؤقت للإعتماد بمثابة الجزاء الأدنى على خلاف بعض التشريعات التي نصت على الإنذار ثم سحب بعض الامتيازات التي يستفيد منها المرقي ثم دفع الغرامات قبل اللجوء إلى سحب الإعتماد⁽¹⁾.

الفرع الثاني - عقوبة السحب النهائي للإعتماد:

تعتبر عقوبة السحب النهائي للإعتماد أخطر عقوبة إدارية يتعرض لها المرقي العقاري⁽²⁾، تطبق هذه العقوبة في حالات هي:

- في حالة عدم استيفاء المرقي للشروط التي مكنته من الحصول على الإعتماد⁽³⁾.
- في حالة تجاهل المرقي العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.

- إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون أخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.
- إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة والمقتنين وشركائه⁽⁴⁾.

الفرع الثالث - السحب التلقائي للإعتماد:

يتم ذلك في:

- في حالة وفاة المرقي العقاري.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.
- إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية⁽⁵⁾.
يعاب على المشرع إدراجه لحالة وفاة المرقي العقاري أو عجزه الجسماني أو العقلاني عن قيامه بمهامه ضمن العقوبات الإدارية، وإن كان سحب الإعتماد فيها تلقائياً لكن ليس بسبب خطأ المرقي فلا يمكن اعتباره عقوبة.

الخاتمة:

- 1 - مسكر سيهام، مرجع سابق، ص 209 .
- 2 - سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر 2014، ص 77 .
- 3 - يعاب على المشرع سوء صياغته لهذا البند فالسحب النهائي للإعتماد لا يكون كجزاء لعدم توافر شروط الإعتماد إنما جزء لفقدان شروط الإعتماد. لأن عدم توافرها يكون عند إيداع الملف وجزءه هو عدم قبول طلب الإعتماد أصلاً، فيشترط توافر كل الشروط في المرقي وإذا حدث وأن فقد بعضها أو كلها يتعرض لعقوبة السحب النهائي للإعتماد.
- 4 - المادة 64 من القانون رقم 04-11، السابق ذكره.
- 5 - المادة 64 من القانون رقم 04-11، السابق ذكره.

يعتبر القانون رقم 11-04 بمثابة قفزة نوعية في تنظيم نشاط الترقية العقارية بتحديد واضح لأطراف العلاقة العقدية وهما المرقي العقاري والمكاتب، ولحقوق والتزامات كل منهما. سعياً من المشرع إلى تطهير الساحة العقارية من كل المتطفلين على مهنة المرقي العقاري، وضع قواعد جديدة تمكن الإدارة من ممارسة رقابة مسبقة قبل الانخراط في هذا النشاط، وذلك عن طريق تقنية الاعتماد المسبق، الذي لا يحصل عليه إلا من توافرت فيه كل الشروط. شروط وضعت بدقة لحماية المكاتب وحماية نشاط الترقية العقارية وضمان سمعة مرموقة لهذه المهنة. نظراً لأهمية الاعتماد كآلية إنتقائية للمنخرطين في نشاط الترقية العقارية، وأساس لمسائلتهم المهنية، حظي بتنظيم مستقل عبر المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

يلتزم المرقي العقاري أثناء مباشرته لنشاطه باحترام كل النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة له، وكذا احترام قواعد وأخلاقيات مهنة المرقي العقاري، وذلك بالتوقيع على دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري. إذ أن أي إخلال بهذه النصوص ينشأ مسؤولية مهنية للمرقي العقاري.

شدد المشرع في المسؤولية المهنية للمرقي العقاري من حيث موضوعها ومن حيث جزاءها، ورتب عليها عقوبات متفاوتة الخطورة. تقوم المسؤولية المهنية عند إتيان المرقي العقاري لأي فعل من شأنه المساس بالسمعة المهنية أو إخلال بالتزاماته المهنية. توصلت من خلال هذا البحث إلى جملة من النتائج التي سمحت لي بتقييم المسؤولية المهنية للمرقي العقاري وإبداء بعض الاقتراحات منها:

- عدم الاكتفاء بالطابع الردعي لمسائلة المرقي العقاري، إذ أن إقرار الجزاءات مهما كانت خطيرة لا يمكنها جبر الضرر الذي يلحق بالمكاتب، ولا إعادة ثقة الجمهور في المرقيين العقاريين وفي نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، بل بالعكس كلما تزايدت هذه العقوبات وكلما ارتفع عدد المرقيين الذين سحبت منهم اعتماداتهم، كلما تزايدت مخاوف الجمهور وتزعزعت ثقتهم في كل المرقيين العقاريين.
- تفعيل الرقابة القبليّة بالمراقبة الميدانية الدورية للمرقيين العقاريين، لأن شعور هؤلاء بوجود مثل هذه الرقابة من شأنه أن يعزز إصرارهم على تنفيذ التزاماتهم على أحسن وجه لتقادي العواقب الوخيمة. خاصة وأن الرقابة السابقة ذات طابع وقائي فهي أكثر فعالية من الرقابة اللاحقة.
- ضرورة وضع سياسة ضبّطية واضحة لنشاط الترقية العقارية عن طريق تفعيل دور المجلس الأعلى للمرقيين العقاريين ومنحه صلاحيات ضبّطية جدية وحقيقية يمارسها بكل استقلالية، بدلاً من اكتفائه بالطابع الاستشاري. علماً أن تركيز كل الصلاحيات في يد الوالي من شأنه أن يآثر سلباً على مهنة المرقي العقاري نظراً للممارسات البيروقراطية والمحسوبية التي تعرف بها الإدارة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر: أ-الدستور

- 1- أمر رقم 76-97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94 صادر في 24 نوفمبر 1976. معدل ومتم.
- 2- مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 28 فبراير 1989 يتعلق بنشر تعديل الدستور الموافق عليه بموجب استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر عدد 9 صادر في 01 مارس 1989. معدل ومتم
- 3- مرسوم رئاسي رقم 96-483 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996. معدل ومتم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر 25 صادر في 14 أبريل 2002. معدل ومتم

ب-النصوص القانونية:

1-النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانوني المدني، ج ر عدد 78، صادر في 1975/09/30 (معدل ومتم).
- 2- أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، صادر في 19 ديسمبر 1975.
- 3- قانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، صادر في 1986/03/05 (ملغى).
- 4- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، ج ر عدد 14، صادر في 03 مارس 1993 (ملغى).
- 5- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، صادر في 2014/03/06.

2-النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 97-406 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، صادر في 1997/11/05.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11، صادر في 2012/02/26 (معدل ومتم)، بموجب المرسوم التشريعي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013، ج ر عدد 13، صادر في 6 مارس 2013.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11، صادر في 2012/02/26.

دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243

- 4- مرسوم تنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فيفري 2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 13، صادر في 6 مارس 2013.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 13-386 مؤرخ في 19 نوفمبر 2013، يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 61 صادر في 2013/12/08.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 5 جوان 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية وكفايات ذلك، ج ر عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 14-182 مؤرخ في 5 جوان 2014، يحدد شروط وكفايات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 15-111 يحدد كفايات القيد في السجل التجاري، ج ر عدد 24 لسنة 2015.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 15 سبتمبر 2019، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 20 فيفري 2012، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 55، صادر في 15 سبتمبر 2019.
- 10- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 جانفي 2013 يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، ج ر عدد 14، صادر في 14 مارس 2013.
- 11- قرار وزاري مشترك بين وزير السكن ووزير المالية مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر عدد 2، صادر في 2013/01/13.
- 12- قرار وزاري مؤرخ في 29 أكتوبر 2012، يتضمن اعتماد أعضاء لجنة المرقين العقاريين، ج ر عدد 64، صادر في 2012/11/29.

ثانيا/قائمة المراجع:

أ-الكتب:

- 1- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 2- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر 2014.

ب-الرسائل الجامعية:

- 1- تسيبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أدرار، 2019، ص 272.
- 2- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري خاص في الشريعة الجزائري، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص تخصص القانون العقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2015،
- 3- مسكر سيهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016،

- 4- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015،
- 5- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع: قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

د-المقالات في المجلات:

- 1- بوعتبة فوزية، "الضوابط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري الخاص في ظل التشريع الجزائري"، مجلة المعيار،- المجلد 06، العدد 02، ص 118.
- 2- مصعور فاطمة الزهراء، "التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم بين الأزمة والإصلاح"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03 جوان 2017.
- 3- وظواط محمد، حشود نسيم، "المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون رقم 11-04"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، العدد 5 جوان 2018، ص 135.

ه-المدخلات في المنتقيات والندوات:

- 1- حجازي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2012، ص 03.
- 2- سعداوي محمد الصغير، المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق -، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص 217.
- المراجع باللغة الفرنسية:

OUVRAGES :

- 1- **AUBY Jean Bernard, HUGUES Perinet Marquet**, Droit de l'urbanisme et de la construction, 4ème édition, Montchrestien, Paris, 1995.
- 2- **HUET Jérôme**, Traité de droit civil, les principaux contrats spéciaux, 2ème édition, L,G,D,J, Paris, 2001.
- 3- **JESTAZ Philippe et MALINVAUD Philippe**, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition, Dalloz, Paris 1995.
- 4- **BARRET Olivier**, Gestion de l'immeuble, vente d'immeuble construit, Dalloz, Paris, 1997.