

دراسة نقدية للأحكام الجزائية الواردة في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية

من إعداد

الدكتور بربارة عبد الرحمان

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة2- البليدة

دراسة نقدية للأحكام الجزائية الواردة في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية

من إعداد الدكتور بربارة عبد الرحمان

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

ملخص:

من الأهداف المسطرة وقت إعداد مشروع القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، تثمين العقار واستثماره بما يحقق تطوير وتحسين الإطار المبني في المدن والأرياف من خلال توفير جو ملائم للنشاط قابل للتكيف مع متطلبات السوق العقاري وفق ما يتناسب مع مختلف التحولات التي يعرفها المجتمع الجزائري .

ولأجل ضمان فعالية تطبيق القانون رقم 04-11 دون الإخلال بمراكز الأطراف المنشطة لعملية الترقية، تم تذييل النص بمجموعة أحكام جزائية تشمل جانب إجرائيا ضابطا لآليات تحريك الدعوى العمومية وشقا موضوعيا يحدد الجرائم المترتبة عن عدم التطبيق السليم لبعض مواد القانون .

غير أن صياغة الأحكام الجزائية المشار إليها أعلاه، جاءت معيبة من عدة أوجه مما يثير إشكالا قانونيا يتعلق بمدى نجاعة التدابير المقررة لحماية نشاط الترقية العقارية ابتداء من تحديد مجال تدخل القضاء الجزائي ثم تحديد مستوى العقوبات وعناصر المتابعة بالنسبة للجرائم المستحدثة.

Résumé:

Parmi les objectifs cités lors de la présentation du projet de loi n° 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière , figure la mise en valeur du patrimoine foncier et l'encouragement de l'investissement dans le secteur foncier de façon à améliorer le cadre bâtis dans les villes et les zones rurales en assurant un milieu opportun pour l'activité, apte à l'adaptation avec les exigences du marché foncier et les mutations que connaissent la société algérienne.

Et afin d'assurer une efficacité dans l'application de la loi n° 11-04 nonobstant la position des parties qui animent la promotion, plusieurs dispositions pénales ont été prévues tant sur le plan procédural lié à l'action publique que sur le plan de l'incrimination des faits en l'application de la dite loi.

Néanmoins, la rédaction des dispositions pénales prévues, soulève une multitude d'anomalies ce qui suscite une interrogation majeur sur l'efficacité des dispositions concernant la protection des activités liées à la promotion immobilière en matière d'intervention des juridictions pénales et le niveau des sanctions ainsi que les éléments de poursuites concernant les nouvelles infractions.

مقدمة:

إن الباعث من وراء استحداث نص جديد يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية (قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2011) (1) كبدل للمرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري (مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 لسنة 1993) (2)، هو تهيئة العقار واستثماره بما يحقق تحسين الإطار العمراني للمدن والأرياف في ظل جو ملائم قابل للتكيف مع متطلبات السوق العقاري، يتناسب مع مختلف التحولات التي تعرفها الجزائر.

لقد توسع نشاط الترقية العقارية بحكم المنظومة الجديدة ليشمل بالإضافة إلى إنتاج الممتلكات العقارية، الأعمال المرتبطة بعمليات التجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة التي تحتاجها الأنسجة العمرانية، لا سيما في التجمعات الكبرى مع توفير الحماية اللازمة للمركبي والمكتتب على حد سواء (انظر تدخل وزير السكن والعمران بمناسبة تقديمه لمشروع القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أمام المجلس الشعبي الوطني، الجريدة الرسمية للمناقشات رقم 195) (3).

إن الصلاحيات المخولة للمركبي العقاري وفقا للقانون المنظم لنشاط الترقية العقارية، مستغرقة في المشاريع العقارية المخصصة للإيجار، أو تلبية الحاجات الخاصة، بما في ذلك إعادة التأهيل والبيع وفق ثلاث صيغ من العقود، تشمل عقد البيع لعقار مبني، وعقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، تؤدي في مجملها إلى تحويل الحقوق العينية للأموال العقارية.

ولأجل ضمان فعالية تطبيق القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية دون الإخلال بمراكز الأطراف المنشطة للعملية، تم تذييل النص المستحدث بمجموعة أحكام جزائية تشمل جانب إجرائيا ضابطا لآليات تحريك الدعوى العمومية، وشقا موضوعيا يحدد الجرائم المترتبة عن مخالفة أحكام النص أو التطبيق السليم لبعض مواد.

غير أن صياغة الأحكام الجزائية المشار إليها أعلاه، جاءت معيبة من عدة أوجه تتعلق تارة بآليات تحريك الدعوى العمومية، وتارة أخرى بالشق الموضوعي، مما يثير إشكالا حول نجاعة التدابير المقررة لحماية نشاط الترقية العقارية ابتداء من تحديد مجال تدخل القضاء الجزائي، ثم ضبط مستوى العقوبات بحسب درجات الضرر والمخالفة بالنسبة للجرائم المقررة.

ستتم الإجابة عن الإشكالية من خلال دراسة الموضوع وفق خطة من مبحثين: يتضمن الأول البحث في عنصر الانسجام التشريعي من حيث تسيير الدعوى العمومية في قضايا نشاط الترقية العقارية، ثم نتصدى من خلال مبحث ثان إلى مدى احترام المشرع للأحكام الضابطة لآليات التجريم (بنهاية المقدمة، كل إشارة في المقال للفظ قانون أو مشرع دون ذكر البلد، يقصد به الجزائري) (4).

المبحث الأول: حدود الانسجام التشريعي من حيث تسيير الدعوى العمومية

يفترض من وراء تضيق المشرع لمجال تحريك الدعوى العمومية بمناسبة استحداث القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية، أن تتبعه مرونة في تسيير الدعوى وفق قاعدة تناسبية بين ضيق مجال التحريك وفق الآليات المألوفة وما هو مقرر لإنهاء الدعوى. سيتم التصدي للقاعدة أعلاه وفقا لما سيأتي ذكره من خلال مطلبين.

المطلب الأول: تقييد مجال العمل بالآليات الإجرائية لتحريك الدعوى العمومية

تختص النيابة العامة ابتداء بتحريك الدعوى العمومية باسم المجتمع، دون غيرها لأجل المطالبة بتطبيق القانون عملاً بالمادة 29 من قانون الإجراءات الجزائية (أمر رقم 66-155، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 48 لسنة 1966، معدل ومتمم)⁽⁵⁾، كما يجيز المشرع للطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية تبعاً للحالات التي يسمح بها القانون. وبما أن مجال الإثبات في المادة الجزائية أوسع بكثير من المادة المدنية التي تقيد عموماً تلك الوسائل بحسب الوقائع (Thierry Garé et Catherine) (Ginestet- Droit pénal Procédure pénale – DALLOZ- 8ème édition 2014)⁽⁶⁾، فإنه ليس من الأنسب تضيق مجال الإثبات إلا استثناءً.

الفرع الأول: تقييد مجال إثبات المخالفات المتعلقة بقانون الترقية العقارية

للقاضي سلطة تقديرية واسعة في شأن الأخذ بمحاضر الضبط القضائي، على اعتبار أن إرفاقها بملف الدعوى الجزائية هو للاستثناء لا للإلزام باستثناء ما ورد ذكره حصراً كمحاضر إثبات جريمة الزنا والمحاضر الجمركية التي تكتسي قوة ثبوتية لا تقبل إلا الطعن بالتزوير (انظر المادة 212 من قانون الإجراءات الجزائية)⁽⁷⁾ وهو الأمر المستقر عليه قضاء.

واستناداً إلى عرف التشريع، لا يتم منح القوة الثبوتية لمحاضر المعاينة، والتحريات المحررة من الأسلاك التقنية إلا إذا تعلق الأمر بجرائم ذات طابع فني، كما هو الشأن بالنسبة لمخالفة قانون التهيئة والتعمير والجرائم التي تتطلب وجود طرف مدني. فالجرائم الخاصة ذات الطبيعة التقنية هي التي لا تقبل الإثبات إلا بناء على محاضر استوفت شروطها الشكلية والموضوعية وتم تحريرها من طرف ضباط الشرطة القضائية أو من طرف أعوان مؤهلين (د. أحمد قيلش و د. محمد زنون، الشرطة القضائية- الكتاب الأول، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء المغرب، 2013)⁽⁸⁾.

لكن بالرجوع إلى الأحكام الجزائية الواردة في القانون رقم 11-04، نجد بأن الوقائع المجرمة لا تستدعي بالضرورة معاينة من طرف الفنيين. ذلك أن المادة 66 من القانون أعلاه، تؤهل زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، المتصرفين الإداريين والمهندسين المعماريين والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، لأجل معاينة كل المخالفات لأحكام القانون رقم 11-04 و نحن لا نرى من ضرورة تستدعي استحداث المادة كون معظم الجرائم المذكورة في القانون رقم 11-04 هي ذات طبيعة قانونية ليس لها أي علاقة بالجانب التقني، يمكن للقاضي تقديرها مباشرة دون الحاجة إلى محضر.

لقد جاء في قرار صادر عن غرفة الاتهام لدى مجلس قضاء البليدة بأن المخالفات المذكورة في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية، يشترط معاينتها من قبل أعوان مؤهلون ومن ثم فليس للطرف المدني الاستناد إلى أحكام هذا القانون دون توفر شروط المتابعة المذكورة بصلبه (انظر القرار الصادر عن غرفة الاتهام لدى مجلس قضاء البليدة بتاريخ 2016/09/05 تحت رقم الفهرس 16/01424 فاصل في القضية رقم 16/01316)⁽⁹⁾.

هذا الموقف يخالف قرار سابق صادر عن غرفة الجرح والمخالفات بالمحكمة العليا، اعتبر تأسيس القرار المطعون فيه على أحكام القانون رقم 01-02 من حيث عدم احترام تدابير حال تحرير محضر المخالفة، لكون محرره لا يتمتع بصفة العون المحلف حسب النموذج المعتمد، سبباً مستوجباً للنقض لأن

المشروع لم ينص على الجزاء المترتب على مخالفة هاته الترتيبات (انظر القرار رقم 502673 المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 عن غرفة الجناح والمخالفات مجلة المحكمة العليا، عدد 2 لسنة 2011)⁽¹⁰⁾.

ومع أن نص المادة 66 من القانون رقم 04-11 تحيل إلى التنظيم بشأن تحديد الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات المذكورة في القانون، إلا أننا نسجل غياب أي نص تنظيمي في الموضوع منذ صدور القانون مما يجعل ضباط الشرطة القضائية المذكورون في قانون الإجراءات الجزائية هم الوحيدون المؤهلون لإنجاز المعاينات وتحرير المحاضر وإبلاغ النيابة.

الفرع الثاني: حصر المتابعة الجزائية على تدخل النيابة العامة

تفيد صياغة المادة 66 من القانون 04-11، بأن معاينة مخالفات القانون تتم وجوبا من طرف ضباط الشرطة القضائية و الموظفين المنوطة بهم قانونا بعض مهام الضبط القضائي، مما يجعل الإثبات قاصرا على المحاضر المترتبة عن المعاينة دون سواها من وسائل الإثبات، الأمر المعطل لمسار الإجراءات البديلة لتحريك الدعوى العمومية.

ذلك أن جعل المعاينة شرطا أوليا للحديث عن الجريمة، يحرم المتضرر - من التصرفات غير المشروعة للمرفق - من التقاضي وفقا للإجراءات المقررة لفائدته بموجب الإجراءات السارية دون الحاجة إلى الاستعانة بتلك المحاضر.

فعملا بالمادة الأولى فقرة 2 من قانون الإجراءات الجزائية، يجوز للمتضرر من جريمة، اللجوء إلى القضاء مباشرة إما عن طريق شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق وفقا للمادة 72 من نفس القانون، أو عن طريق التكليف المباشر بالحضور أمام محكمة الجناح طبقا للمادة 337 مكرر المستحدثة بموجب القانون رقم 90-24 المؤرخ في 18 أوت 1990.

تختص النيابة كأصل عام بتحريك ومباشرة الدعوى العمومية باسم المجتمع لأجل المطالبة بتطبيق القانون تبعا لما يقتضيه مبدأ الملائمة *Opportunité des poursuites*، كما يشاركها استثناء في تلك الصلاحية، الطرف المتضرر (د. خريط محمد، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014)⁽¹¹⁾. بالنتيجة لذلك، يشكل إعمال المادة 66 من القانون رقم 04-11 مانعا أمام المتضرر من مخاطبة القضاء الجالس مباشرة في حال غياب محضر المعاينة للمخالفة.

وأمام وضع مثيل، ليس للمتضرر إلا اتباع طريق واحد يتضمن تقديم شكوى إلى النيابة التي لها أن تسخر ضباط الشرطة القضائية لأجل معاينة المخالفة ثم اتخاذ القرار المناسب وفقا لما يقتضيه مبدأ ملائمة المتابعة الذي يمكنها من صلاحيتين: تتعلق الأولى بإمكانية حفظ الملف جزائيا بموجب قرار مسبب، أو تحريك الدعوى العمومية، وتوجيه التهمة تبعا للوصف الجزائي الذي تراه مناسبا بعد دراسة المل (د. عبد الله سليمان، النظرية العامة للتدابير الاحترازية، المؤسسة الوطنية للكتاب- الجزائر، 1990)⁽¹²⁾.

أما عن الصلاحية الثانية المترتبة عن تطبيق مبدأ ملائمة المتابعة، فهي جواز اتباع إحدى الوسائل المنصوص عليها قانونا لتحريك الدعوى العمومية، منها إحالة القضية إما على جهة التحقيق، أو اتخاذ سبيل المثول الفوري، أو عن طريق الاستدعاء المباشر ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

المطلب الثاني: استبعاد الوساطة من مجال التسوية الودية لإنهاء الدعوى العمومية

لقد استحدثت المشرع نظاما ثالثا يسمح للنيابة بالمبادرة إلى عرض الوساطة التي تتم وجوبا قبل أي متابعة جزائية، فإن تحققت نتائجها، انقضت الدعوى العمومية. أما إذا خابت المبادرة، استعادت النيابة سلطتها التقديرية و كأن الملف والأطراف يعرضان عليها لأول مرة. فالملاءمة التي تتمتع بها النيابة العامة تمتد إلى تحريك الدعوى العمومية وإلى عرض الوساطة باعتبارها جوازية تخضع لما تراه النيابة حفاظا على مصلحة المجتمع متى رأت ذلك مناسباً. (راجع مداخلة الدكتور بربارة عبد الرحمن تحت عنوان "الوساطة كآلية بديلة لتسيير الدعوى العمومية وفقا للتشريع الجزائري" أقيمت بمناسبة الملتقى الدولي حول "الطرق البديلة لتسوية النزاعات" من تنظيم كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية، يومي 26 و 27 أفريل 2016) (13).

الفرع الأول: الوساطة كآلية مستحدثة لإنهاء الدعوى العمومية

هناك العديد من الأسباب التي أدت بالمشرع الجزائري إلى الأخذ بالوساطة في المسائل الجزائية، منها ما يعود إلى استحسان الإجراء باعتباره بديلا حقق نتائج ايجابية في دول عديدة، لاسيما فرنسا التي تعتبر مصدرا تقليديا للتشريع الوطني، ومنها ما يتصل بضرورة التصدي للصعوبات التي تواجهها النيابة بمناسبة تسيير الدعوى العمومية.

فعملا بالمادة 37 مكرر وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية (استحدثت الوساطة الجزائية بموجب الأمر رقم 02-15، المؤرخ في 23 جويلية 2015، المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 40 و 41 لسنة 2015)⁽¹⁴⁾، يجوز لوكيل الجمهورية قبل أي متابعة جزائية أن يقرر بمبادرة منه أو بناء على طلب الضحية أو المشتكى منه، إجراء وساطة عندما يكون من شأنها وضع حد للإخلال الناتج عن الجريمة أو جبر الضرر المترتب عليها. وتتم الوساطة بموجب اتفاق مكتوب بين مرتكب الأفعال المجرمة والضحية.

تعتبر الوساطة الجزائية، آلية جديدة تضمن رد فعل جزائي ملائم ومتناسب مع القضايا قليلة الخطورة و نمطا من الإجراءات التي تقوم على الرضائية في إنهاء الدعوى العمومية، كما أنها تعد خيارا ثالثا يجوز للنيابة أن تلجأ إليه للتصرف في الدعوى على خلاف الطريقتين التقليديتين الساريين المتضمنين الأمر بالحفظ الجزائي أو تحريك الدعوى العمومية.

الفرع الثاني: غياب الأسباب الجديدة لاستبعاد الوساطة الجزائية

لم يدرج المشرع الجرائم الواردة في القانون رقم 04-11 ضمن قائمة الجرح المعنية بالوساطة. إذ أن العمل بالوساطة محدد في جرائم معينة استنادا إلى صريح المادة 37 مكرر2 من قانون الإجراءات الجزائية، وبالتالي لا يجوز لوكيل الجمهورية التوسع في الجرائم، حتى وإن كان أمام وضع يرجى منه تحقيق ما استحدثت لأجله الوساطة من تعويض الضرر الذي حدث للضحية ووضع نهاية للاضطراب الناجم عن الجريمة أو إعادة الوضع إلى حاله الأول.

فالجرائم الواردة في القانون رقم 04-11 من درجة الجرح العادية التي لم يشملها التشديد مادامت العقوبات المقررة لها لا تتجاوز حدود المنوه عنه في المادة 5 من قانون العقوبات (انظر المادة 5 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج ر عدد 49 لسنة 1966، معدل

وتمتم⁽¹⁵⁾، تتسم بالبساطة ولا يمس معظمها بالنظام العام لكون الضرر الناجم عن ارتكابها يخص الأطراف المتعاقدة بما يسمح بالجوء إلى الطرق الودية.

يضاف لما سبق، أن نشاط الترقية العقارية يتطلب المرونة في التعامل بما في ذلك تشجيع التسوية، باعتبارها أفضل طريق لحل النزاعات، دون الإخلال بالنظام العام وبالتالي، نرى من الأفضل تمديد العمل بالوساطة لتشمل الجرائم الواردة في القانون رقم 04-11.

المبحث الثاني: مدى احترام المشرع للآليات الضابطة في التجريم

إن الغاية من توحيد صياغة النصوص وفق نموذج تسهر الأمانة العامة للحكومة على احترامه، هي المحافظة أساسا على وحدة الخطاب التشريعي بلغة قانونية سليمة مستقر عليها، ثم ضمان مطابقة النص مع أحكام الدستور، وعدم التناقض مع النصوص السارية المفعول.

المطلب الأول: العيوب المتصلة بإعداد نص القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية

نسجل من خلال الإطلاع على القانون رقم 04-11 مجموعة عيوب تشوب النص من عدة أوجه تشمل الصياغة والمنهجية واستعمال المصطلحات.

الفرع الأول: غياب الدقة والتسلسل في الصياغة

تشير المادة 67 من القانون رقم 04-11 إلى أن معارضة المخالفة تؤدي إلى تحرير محضر، يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع، وكذا التصريحات التي تلقاها. ثم تضيف المادة 68 من نفس القانون، بأن المحضر يوقع من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.

يستفاد من صياغة نص المادتين أعلاه، بأن قوة إثبات المحضر مستمد من رفض الإمضاء وليس بشكل مطلق، بحيث يعدم الإمضاء قوة السند بخلاف ما جاء في نص المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة والتعمير، الأكثر دقة وانسجاما مع الصياغة المألوفة للنصوص المثيلة (انظر نص المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 29-90، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 لسنة 1990)⁽¹⁶⁾ وهو عيب فاضح في الصياغة قد يترتب عنه إشكال إجرائي وقت تقدير المتابعة الجزائية.

كما يؤخذ على النص غياب الترتيب المنهجي لتسلسل التجريم. فالمادة 74 من القانون أعلاه، تعاقب على مخالفة المادة 55 منه، بينما تشير المادة 76 إلى معاقبة كل مخالف لمضمون المادة 30 دون أي مبرر للتقديم أو التأخير.

ثانيا: من حيث المصطلحات

تأسيا بالصياغة المعتمدة في قانون التهيئة والتعمير، لاسيما المادة 76 منه، أعاد المشرع استعمال مصطلح الشروع في بداية المادة 69 من القانون رقم 04-11 (انظر صياغة المادة 69 من القانون رقم 04-11)⁽¹⁷⁾ لكن وفق صياغة مثيرة للجدل من حيث صحة المصطلح، وأثر ذلك على تطبيق مبدأ الشرعية.

إذ أن استعمال لفظ الشروع بموجب المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير يقابلها باللغة الفرنسية II أشغال على خلاف الشروع وفقا لنص المادة 69 أعلاه باللغة الفرنسية Tout engagement الذي لا يعنى القيام بالأشغال إنما يكفي البدء فيها لتقوم الجريمة .

إن لفظ الشروع وفقا للمألوف في التشريع الجزائري ، يقصد به المحاولة عملا بالمادة 30 من قانون العقوبات بحيث يشكل الشروع في التنفيذ أو بأفعال لا لبس فيها تؤدي مباشرة إلى ارتكابها، نقطة بداية لأركان الجريمة .

لكن، ودون الحاجة للبحث عن العناصر الثلاثة المشكلة للشروع من بدء في التنفيذ، ووقفه، أو خيبة الأثر مع ثبوت القصد الجنائي، يجب أن يقع الشروع على فعل مجرم مسبقا (أ.د. سلطان عبد القادر الشاوي ومحمد عبد الله الوريكات، المبادئ العامة في قانون العقوبات، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2011) (18) و ليس مجرد تصرف غير مشروع بموجب نصوص مدنية أو وقائع غير مجرمة أصلا. بالنتيجة لذلك، لا يمكن وفقا للصياغة الحالية للمادة 69 من القانون رقم 04-11 متابعة الشخص الذي انتهى من أشغال الترميم، بينما يمكن متابعة من شرع في الأشغال . وبما أن النص العربي هو الأصل ، فإن صحيح الصياغة من وجهة نظرنا ، تحرير المادة على نحو تبدأ فيه : " كل عملية ترميم".

بالإضافة لما سبق ، لم يرد في القانون رقم 04-11 أي تعريف للترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة الهيكلة أو التدعيم رغم كونها تمثل الركن المادي للجريمة، مما يجعلنا نستأنس بالاجتهاد المقارن الذي يعتبر التدعيم ، تقوية المباني القائمة و إزالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالخرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها وفق ما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية.

أما الترميم فهو إصلاح العيوب الظاهرة في المبنى بغرض المحافظة على سلامته أو زيادة كفاءته (د.عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون المنصورة مصر، 2014) (19). يلاحظ بأن التدعيم يقترن من الترميم و الصيانة حيث يعرف الفقه الترميم بأنه إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته سواء أكان العيب نتيجة خطأ في الإنشاء، أو نتيجة خطأ في الاستعمال، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال، أو بسبب الاستعمال العادي و ما قد يتطلبه (د.عبد الناصر عبد العزيز علي السن، نفس المرجع) (20).

الفرع الثاني : مخالفة الأحكام العامة الضابطة للعقوبات

يعاب على الشق المتضمن العقوبات الجزائية في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية إساءة اللجوء إلى الإحالة عن طريق المزايمة عن المطلوب، وعدم ضبط الآثار المترتبة عن معايمة المخالفة.

أولا: إساءة اللجوء إلى الإحالة

تعتبر الإحالة من نص إلى آخر لأجل إعمال أحكام مقررة بموجب نص ساري المفعول، طريقا مألوفاً عند صياغة النصوص على اختلاف طبيعتها ، الهدف من ذلك اجتناب التكرار في حال وحدة العناصر المرغوب تكريسها سواء في المسائل المدنية أو الجزائية شريطة احترام توازي الأشكال.

تنص المادة 77 من القانون رقم 04-11 على معاقبة كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من قانون العقوبات وذلك للأسباب الآتية:

أ- أن مهنة المرقى العقاري هي مهنة منظمة بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري : " يمثل نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر " (مرسوم تنفيذي رقم 12-84 ، مؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. ج ر عدد 11 لسنة 2012) (21).

ب- يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا، ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون أعلاه عن طريق المبادرة بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

ت- تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بحيث لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في القانون .

وبما أن المادة 243 من قانون العقوبات تمنع كل استعمال للقب متصل بمهنة منظمة قانونا، أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها، فإن استحداث المادة 77 أعلاه يشكل مزايدة عن المطلوب، نتيجة غياب الحاجة للتذكير مادام تطبيق النص العام كاف لتحقيق الغاية . كما تعد مزايدة في غير موضعها ما جاءت به الفقرة 2 من المادة 77 من القانون رقم 04-11 التي تشير إلى أنه ، عندما تؤدي الممارسة غير القانونية إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات.

ذلك أنه ، متى توفرت عناصر النصب وفقا للمادة 372 من قانون العقوبات، و كان الهدف من التوصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات من الغير، باستعمال أسماء أو صفات كاذبة أو بإحداث الأمل في الفوز، يعاقب الفاعل بالحبس و الغرامة. كما يجوز للنيابة وفق ما يقتضيه مبدأ الملاءمة، أن تتابع مرتكب الفعل أو الأفعال المنصوص والمعاقب عليها تبعا لأحكام التعدد الحقيقي المنصوص عليه في المادة 33 من قانون العقوبات كلما ارتكبت في وقت واحد أو في أوقات متعددة عدة جرائم لا يفصل بينها حكم نهائي (انظر المادة 33 من قانون العقوبات) (22).

ثالثا: عدم ضبط الآثار المترتبة عن معارضة المخالفة

لم يتصد القانون رقم 04-11 إلى الآثار المترتبة عن معارضة المخالفة المتعلقة بقيام المرقى بأشغال تخالف مضمون أحكامه ، عكس المادة 76 مكرر5 من قانون التهيئة والتعمير التي تشير إلى أنه في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول قانونا محضر معارضة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

تبعا لذلك، تقرر الجهة القضائية النازرة في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن القضاء في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

غير أن المشرع بالنسبة للقانون رقم 04-11، لم يتبع مخالفة غياب الرخصة عند القيام بالترميمات بأي حكم مئيل لما تضمنه قانون التهيئة والتعمير، ولم يلجأ إلى الإحالة بالنظر إلى وحدة العلة وهي انجاز أشغال دون موافقة مسبقة من السلطة الإدارية المختصة.

أما بالنسبة للعود الذي يقصد به تكرار ارتكاب جريمة بعد صدور حكم نهائي في جريمة سابقة. فإن الهدف من تطبيق أحكام العود سواء تعلق الأمر بمجرم عائد لنفس الجريمة مما يجعل منه مدمنا على أفعال معينة أو مجرم معاود الذي يقبل على الإجرام بكافة صورته دون اقتصار على نوع معين، هو تطبيق رد عقابي ووقائي ملائم نتيجة عدم تحقق الغاية من العقوبة الأولى (د. مجيدي السعدية و د. أحمد قيلش و د. سعاد حميدي و د. محمد زنون، الوجيز في مشروع القانون الجنائي العام، 2016، مطبعة الأمنية الرباط المغرب) (23).

في هذه الحالة كذلك، نرى بأن المشرع لم يوفق في إدراج المادة 78 من القانون رقم 04-11. إذ كان عليه الاستعانة بالإحالة إلى قانون العقوبات، لمنع التعارض بين النصين لكون المادة 78 أعلاه غير منسجمة تماما مع مواد القانون العام التي تميز حالات العود من حيث المدة (أنظر المادة 54 مكرر 3 من قانون العقوبات) (24) أو من حيث مرتكب الفعل إن كان شخصا طبيعيا أو معنويا مادام نشاط الترقية العقارية يمارس من الشخصين.

المطلب الثاني: مجال التجريم في الترقية العقارية

بالإضافة إلى جرائم انتحال وظيفة والنصب والشروع في الترميم دون رخصة وفق ما ذكرناه في المطلب الأول، يشمل مجال التجريم المتصل بتطبيق القانون رقم 04-11 مجموعة جرائم عمدية لا يكفي لارتكابها توفر الركن المادي فحسب، إنما يشترط إتيان سلوك ظاهر محسوس يخرج بالجريمة من عالم الباطن في النفس إلى عالم الواقع (د. عبد الله أوهابية، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، موفر للنشر، الجزائر 2011) (25). و يقع على القاضي تسبب مدى توفر عنصر العمد وقت ارتكاب الفعل باعتباره ركنا جوهريا في الجريمة لا تصح الإدانة من دونه. هذه الجرائم من فئتين، تتعلق الأولى بالتزامات المرقى اتجاه المهنة والثانية بالتزامات المرقى تجاه المقتني.

الفرع الأول: الجرائم المتصلة بالتزامات المرقى اتجاه المهنة

تشمل هذه الفئة من الجرائم، أربعة جنح تتعلق بالعرض للبيع وعدم احترام الأجال وعدم اكتتاب التأمينات والإدلاء بمعلومات خاطئة.

أولا: جنحة عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون رقم 04-11.

تعتبر صيغتي التعامل بموجب عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم مكملتين لتلك المنصوص عليها في القانون العام، حيث تفتح المجال للقيام بالمعاملات بدون أو مع تحويل الحقوق العينية للأملاك العقارية قيد الإنجاز. ولأجل حماية العقدين المستحدثين، جاءت المادة 70 من القانون رقم 04-11 لتجرم كل عرض لبيع أملاك عقارية أنجزت في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد المنظمة للعقدين أعلاه، عملا بالمواد من 27 إلى 29 من نفس القانون.

يعرف عقد حفظ الحق **Contrat de réservation** بالعقد الذي يلتزم بموجبه المرقي بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من القانون رقم 04-11.

وبموجب عقد حفظ الحق، يلتزم المرقي العقاري بتخصيص للمقتني، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب المفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أما عقد البيع على التصاميم **Contrat de vente sur plans** لبنائية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، فهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، مقابل التزام المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

فالمرقي العقاري مطالب باحترام نص المواد من 27 إلى 29 من القانون رقم 04-11 وإلا تعرض للمساءلة الجزائية وفقا للمادة 70 من القانون رقم 04-11. إذ يشترط النص المنظم لنشاط الترقية العقارية وقت إعداد عقدي حفظ الحق و البيع على التصاميم اللذين تم تحديد نموذج إعدادهما عن طريق التنظيم (مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها وكيفيات دفعها، ج رعدد 66 لسنة 2013) (26)، الإشارة إلى أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة مما يفترض معه وجود عقد ملكية رسمي ومشهر أو دفتر عقاري معد إثر انتهاء عملية المسح العام، الغاية من هذا، توفير حماية للمقتني من مخاطر الوقوع في الاحتيال ومنع التعامل خارج نظام الشهر العيني.

ثانيا: جنحة عدم احترام آجال تحويل الملكية

عملا بالمادة 33 من القانون رقم 04-11، يتعين على المرقي العقاري، بعد مضي ثلاثة أشهر كحد أقصى من الاستلام المؤقت للبنائية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البنائية أو جزء من البنائية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

يترتب عن عدم التزام المرقي بالتطبيق السليم للمادة 33 من نفس القانون، مساءلة جزائية وفقا للمادة 73 متى توفرت الأركان الآتية:

1- مضي ثلاثة أشهر كحد أقصى عن الاستلام المؤقت للبنائية أو لجزء منها دون انتظار الاستلام النهائي الذي يربط برفع التحفظات .

2- عدم إعداد عقد بيع البنائية أو جزء من البنائية المحفوظة أمام موثق لاجتناب التعامل العرفي.

3- قيام صاحب حفظ الحق بالتسديد الكلي لسعر البيع.

ثالثا : جنحة عدم اكتتاب التأمينات والضمانات

لأجل الحفاظ على حقوق ومصالح المقتنين وضمان التوازن التعاقدية بين الطرفين، جاءت المادة 74 من القانون رقم 04-11 لتعاقب كل مرقي عقاري غير مكاتب للتأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من نفس القانون.

نسجل ابتداء بأن نص المادة 74 أعلاه يشير إلى ضرورة اكتتاب التأمينات والضمانات دون الإشارة إلى الفقرة الأولى من المادة 55 أعلاه التي تقضي بوجود انتساب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01-93 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 (مرسوم تنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 05 جوان 2014 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 لسنة 2014) (27).

أما عن أركان التجريم في حد ذاتها، فهي تقتصر على إضافة عنصر إلى الأركان العامة للجريمة يتمثل في غياب اكتتاب التأمينات والضمانات، إذ يقع على المرقي العقاري أن يكتتب ضمانا للمشروع لدى هيئة الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

رابعا: جنحة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية

أكثر ما يعاب على نص المادة 75 من القانون رقم 04-11، أنها تعاقب على تصرفات دون الإشارة إلى اقترانها بعنصر العمد. إذ أن مجرد الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية لا يشكل جريمة بصورة آلية لأن الأخطاء المحتملة أو الإغفال المتوقع يمكن تداركهما إما بالتراضي عن طريق التصحيح أو بالتقاضي.

كما أن الإدلاء بمعلومات خاطئة عمدا، يعادل جريمة التصريح الكاذب الوارد في المادتين 223 و 228 من قانون العقوبات حينما تتجه الإرادة السليمة للفاعل نحو ارتكاب سلوك مجرم يؤدي إلى تحقق إرادة الفعل وعلمه بجميع الظروف والوقائع مع السعي نحو تحقيق النتيجة. فالسلوك المجرم لا يكفي بمفرده إنما يجب أن يقترن باتجاه إرادة الفاعل لتحقيق النتيجة الإجرامية الناشئة عن هذا السلوك. وبالنظر إلى المادة 75 أعلاه، نستخلص غياب الحاجة من استحداث نص جزائي خاص.

الفرع الثاني: الجرائم المتصلة بالتزامات المرقي اتجاه المقتني

أفرد المشرع لالتزامات المرقي اتجاه المقتني ثلاثة جنح تتعلق بعقدي البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، من حيث قبول التسبيقات قبل التوقيع وعدم تبليغ المقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية وعدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 04-11.

تتضمن الجنحة الأولى، المطالبة، أو قبول تسبيق، أو إيداع، أو اكتتاب، أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق عملاً بالمادة 71 من القانون رقم 04-11. إذ تشكل الأفعال الآتي ذكرها عناصر مادية لجريمة مستقلة تقوم بمجرد:

1- مطالبة المرقي بأداء تسبيقات عن الثمن المتفق عليه.

- 2- أو قبول المرقي لتسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري دون شرط المطالبة.
 3- قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق مما ينفي سريان المادة 71 على باقي النشاطات التي يباشرها المرقي في إطار القانون رقم 04-11.

أما عن جنحة الثانية المنصوص عليها في المادة 72 من نفس القانون والمتضمنة عدم تبليغ المقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم ، فتقوم متى توفرت العناصر المادية الواردة في المادة 61 من القانون رقم 04-11:

- 1- تبليغ المقتني بنظام الملكية المشتركة الذي يعده المرقي العقاري وجوبا بمناسبة مشروع عقاري، مع توضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.
- 2- توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.
- 3- الإشارة إلى المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة. (مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2014) (28)

غير أن المشرع وإن كان قد ألزم المرقي بتبليغ المقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، إلا أنه لم يحدد وسيلة التبليغ وطريقته ليصح الاحتجاج به في مواجهة المقتني والإدارة. فقد يكون التبليغ شخصيا أو عن طريق الغير، كما يصح بطريق مباشر عن طريق الإقرار بالاستلام، أو عن طريق المحضر القضائي، أو بواسطة رسالة موصى عليها .

أما بالنسبة للجنحة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 76 من القانون رقم 04-11 المتضمنة عدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من نفس القانون، فالتجريم مقيد بمدى توفر مجموعة معلومات عن العقار محل العقد لاسيما أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة والشبكات، و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء.

خاتمة:

يتضح من خلال دراسة الأحكام الجزائية الواردة في القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أن النص مشوب بعدة عيوب سواء من حيث الشكل والإجراءات المقررة لتسيير الدعوى العمومية أو من حيث التجريم الذي أخفق المشرع في صياغة أحكامه وخالف المؤلف بالنسبة للعديد من الجرائم الواردة في ذيل النص على النحو الذي جاء تبيانه في المتن .

وبالنظر إلى أهمية موضوع الترقية العقارية لاسيما في الجزائر، نرى بضرورة مراجعة القانون أعلاه في شقه الجزائي وفق صياغة سليمة ودقيقة لا تمس بمبدأ الشرعية ، تتناسب من حيث الإجراءات والتجريم مع المرونة المفترضة في النشاط ، وما يتطلبه التعامل في المادة العقارية، استنادا إلى الموقف الحديث التي تبناه المشرع تجاه العقوبات والدعوى العمومية المعبر عنه من خلال الأمر رقم 02-15 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية.

الهوامش:

- 1- قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2011.
- 2- مرسوم تشريعي رقم 03-93 ، مؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14 لسنة 1993.

- 3- انظر تدخل وزير السكن والعمران بمناسبة تقديمه لمشروع القانون المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أمام المجلس الشعبي الوطني ، الجريدة الرسمية للمناقشات رقم 195 .
- 4- بنهاية المقدمة، كل إشارة في المقال للفظ قانون أو مشروع دون ذكر البلد، يقصد به الجزائري .
- 5- أمر رقم66-155 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 48 لسنة 1966، معدل ومتمم.
- 6-Thierry Garé et Catherine Ginestet- Droit pénal- Procédure pénale – DALLOZ- 8ème édition 2014 – p253.
- 7- انظر المادة 212 من قانون الإجراءات الجزائية .
- 8- د. أحمد قيلش و د. محمد زنون، الشرطة القضائية- الكتاب الأول، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء المغرب، 2013، ص 88.
- 9- انظر القرار الصادر عن غرفة الاتهام لدى مجلس قضاء البليدة بتاريخ 2016/09/05 تحت رقم الفهرس 16/01424 فاصل في القضية رقم 16/01316.
- 10- انظر القرار رقم 502673 المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 عن غرفة الجنج و المخالفات - المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، عدد 2 لسنة 2011، ص 326.
- 11- د. خريط محمد، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014 ، ص13.
- 12- د. عبد الله سليمان ، النظرية العامة للتدابير الاحترازية، المؤسسة الوطنية للكتاب- الجزائر، 1990، ص 335.
- 13- راجع مداخلة الدكتور بربارة عبد الرحمان تحت عنوان "الوساطة كآلية بديلة لتسيير الدعوى العمومية وفقا للتشريع الجزائري" أقيمت بمناسبة الملتقى الدولي حول " الطرق البديلة لتسوية النزاعات" من تنظيم كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - الجزائر ، يومي 26 و 27 أفريل 2016 .
- 14- استحدثت الوساطة الجزائية بموجب الأمر رقم 02-15، المؤرخ في 23 جويلية 2015، المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية ، ج ر عدد 40 و 41 لسنة 2015.
- 15- انظر المادة 5 من الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات ، ج ر عدد 49 لسنة 1966، معدل ومتمم .
- 16- انظر نص المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتعلق بالهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر عدد 52 لسنة 1990 .
- 17- انظر صياغة المادة 69 من القانون رقم 04-11 .
- 18- أ.د. سلطان عبد القادر الشاوي ومحمد عبد الله الوريكات، المبادئ العامة في قانون العقوبات، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2011، ص 173.
- 19- د.عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون - المنصورة مصر، 2014، ص 261.
- 20- د.عبد الناصر عبد العزيز علي السن، نفس المرجع ، ص 280-281.
- 21- مرسوم تنفيذي رقم 12-84 ، مؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين. ج ر عدد 11 لسنة 2012.

- 22- انظر المادة 33 من قانون العقوبات .
- 23- د. مجيدي السعدية و د. أحمد قيلش و د. سعاد حميدي و د. محمد زنون، الوجيز في مشروع القانون الجنائي العام، مطبعة الأمانة الرباط المغرب، 2016، ص 109.
- 24- أنظر المادة 54 مكرر 3 من قانون العقوبات .
- 25- د. عبد الله أوهابية، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، موفر للنشر، الجزائر 2011، ص 224.
- 26- مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير وأجالها و كفاءات دفعها، ج ر عدد 66 لسنة 2013.
- 27- مرسوم تنفيذي رقم 14 - 180، مؤرخ في 05 جوان 2014 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 لسنة 2014.
- 28- مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2014.

المراجع:

- 1- د. أحمد قيلش و د. محمد زنون، الشرطة القضائية- الكتاب الأول، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء المغرب، 2013، ص 88.
- 2- د. خريط محمد، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2014، ص 13.
- 3- د. عبد الله سليمان ، النظرية العامة للتدابير الاحترازية، المؤسسة الوطنية للكتاب- الجزائر، 1990، ص 335.
- 4- د. عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون - المنصورة مصر، 2014، ص 261.
- 5- د. عبد الله أوهابية، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، موفر للنشر، الجزائر 2011، ص 224.
- 6- أ.د. سلطان عبد القادر الشاوي ومحمد عبد الله الوريكات، المبادئ العامة في قانون العقوبات، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2011، ص 173.
- 7- د. مجيدي السعدية و د. أحمد قيلش و د. سعاد حميدي و د. محمد زنون، الوجيز في مشروع القانون الجنائي العام، مطبعة الأمانة الرباط المغرب، 2016، ص 109.
- 8- أمر رقم 66-155 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، ج ر عدد 48 لسنة 1966، معدل ومتمم.
- 9- قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2011.
- 10- مرسوم تشريعي رقم 93-03 ، مؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 لسنة 1993.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 12- 84 ، مؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين. ج ر عدد 11 لسنة 2012.

12-مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها، ج ر عدد 66 لسنة 2013.

13-مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2014.

14-مرسوم تنفيذي رقم 14 - 180، مؤرخ في 05 جوان 2014 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37 لسنة 2014.

15-مجلة المحكمة العليا عدد 2 لسنة 2011 .

16- Thierry Garé et Catherine Ginestet- Droit pénal- Procédure pénale – DALLOZ- 8ème édition 2014 – p253.