

مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها

زيتوني زكريا

طالب دكتوراه

"جامعة تونس المنار"

الملخص:

يراد بالمسؤولية القانونية عموما الجزاء الذي يترتب على الشخص عند اخلاله بقاعدة من قواعد السلوك ، فاذا كان تجاوزه لقاعدة قانونية امرة يترتب عليها القانون عقوبة، تقوم المسؤولية الجزائية، اما اذا تجاوز الشخص حدود الاتفاق او حدود ما التزم به قانونا، تقوم المسؤولية المدنية وبما ان المرقى العقاري هو المسؤول الاول و الاخير عن مشاريعه في اطار الدراسات و الابحاث وتبعية التمويل وكذا تنفيذ اشغال الانجاز للمشروع العقاري فان المشرع الجزائري بتنظيمه لمهنة المرقى العقاري بموجب القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، رتب مسؤولية للمرقى العقاري في حالة مخالفته لأحكام هذا القانون. وتحديد مسؤولية المرقى العقاري في القانون 04/11 لا نظير لها في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، وبالخصوص المسؤولية الجزائية و الادارية للمرقى العقاري، طالما ان نشاط الترقية العقارية في ظل المرسوم 03/93 لم يعرف هذا التنظيم مما ادى الى وقوع العديد من المواطنين ضحايا لمقرين عقارين خواص.

Abstract :

Legal liability in general means any sanction by a legal person who has committed an offense the rules of good behavior. If this offense is committed on a mandatory legal rule, and the law has incriminated, here criminal responsibility arises. But if the offense is committed on one of the contractual clauses or on an engagement, here we will speak of a civil liability.

The real estate developer, as the first and last responsible for his real estate projects, must take charge of the coordination of all the operations of

implementation of the studies, research, financing and execution of his projects.

The Algerian legislator regulated the profession of the private real estate developer by Law 11-04 of 17-02-2011 laying down the rules governing the real estate development activity and imposed a liability towards the promoter in the event of infringement by the developer, One of its articles.

The definition of the liability of the developer under Law 11-04 mentioned above has no example in Legislative Decree 93-03 of 01/03/1993 on real estate activity, especially concerning criminal liability and Administration of the property developer, which allowed several citizens to be victims of certain promoters who misused the gaps in Legislative Decree 93-03.

For all his observations, we will try by this modest study to see the penalties stipulated by the law towards the property developer in case of infringement, or administrative sanctions including the withdrawal of approval, while explaining the persons empowered to find Of the infringement; Or criminal penalties against the property developer who has committed certain offenses of his professional or contractual commitments.

مقدمة:

عاد المشرع الجزائري من جديد إلى تعديل المسؤولية الادارية والجزائية للمرقي العقاري، مخصصا لها فصلا كاملا في القانون 04/11 من أجل ضمان التزام المرقي العقاري بتنفيذ أحكام قانون العقوبات.

وبالرجوع إلى نص المادة 63 من القانون 04/11، قسم العقوبات إلى عقوبات إدارية وعقوبات جزائية.

وإن كنا نفضل تطبيق عقوبات تأديبية قبل تطبيق العقوبات الإدارية، والتي تتنوع حسب جسامه الخطأ، وترتبط أساسا بمخالفة قواعد وأخلاقيات المهنة.

وقد حاول المشرع من خلال فرضها تدارك النقص التشريعي، والتجاوزات التي ظهرت، عند تطبيق القوانين السابقة، وثبتت عدم كفاية الضمير المهني في ضبط أخلاقيات هذه المهنة،

ومن هنا وجب فرض رقابة على الأعمال للتحقق من المخالفات المرتكبة، وتطبيق الجزاءات المقررة لها، وإرغام كل المرقين العقاريين على احترام قواعد المهنة.

من خلال هذه العمل نحاول دراسة هذه المسؤولية ومدى تناسبها مع الإخلال المثبت في حق المرقى العقاري، وإن لم يكن يشكل عائقا يخيف كل من يريد الالتحاق بهذه المهنة، ولا يمكن الحكم، أو معرفة نجاعة هذه العقوبات في ردع المخالفين للأحكام المنظمة للمهنة ولنشاطات الترقية العقارية، إلا بعد تطبيق الأحكام المستحدثة، و التي ستكشف فعاليات الرقابة والعقوبات المقررة من الناحية العملية.

وسنقسم هذا الدراسة بناء على التقسيم الذي أورده المادة 63 من القانون 04/11 والمذكورة أعلاه إلى فقرتين، نتناول المسؤولية الإدارية المرتبة على المرقى العقاري (مطلب اول)، والمسؤولية الجزائية المقررة على المرقى العقاري (مطلب ثاني).

المطلب الاول: المسؤولية الإدارية المرتبة على المرقى العقاري

مهنة المرقى العقاري ككل مهنة لها قواعد وأخلاقيات تفرض على كل شخص احترامها تحت طائلة تطبيق عقوبات تأديبية أو إدارية، وقد سبق وعرفنا أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لعب دور المراقب لكل مرقى عقاري منخرط، ويتكون من مجلس تأديبي يفرض العقوبة المناسبة حسب جسامة الخطأ.

و في إطار القانون 04/11 من خلال إعادة تنظيم مهنة المرقى العقاري لم يحرص المشرع فقط على ضبط التزامات المرقى العقاري، و إلزامهم بالانخراط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، و إنشاء المجلس الأعلى للمرقين العقاريين يسهر على احترام قواعد أخلاقيات المهنة⁽¹⁾، بل حرص على وضع لجنة اعتماد تابعة لوزارة السكن و العمران تدرس طلبات كل راغب في الالتحاق بالمهنة لتمنحه الاعتماد، و تدرس حالات سحب الاعتماد من المرقى العقاري المخالف، تطبيقا للعقوبات الإدارية المقررة في نص المادة 64 من القانون 04/11⁽²⁾، وعلى هذا الأساس نقسم المطلب إلى حالات سحب الاعتماد (أ)، و الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات و إجراء تنفيذها (ب).

(أ) - حالات سحب الاعتماد

سبق و عرفنا أن الاعتماد أنه رخصة إدارية تمنح لاكتساب صفة المرقى العقاري و ممارسة نشاطات الترقية العقارية، حيث ألزم المشرع الحصول المسبق عليه قبل مزاوله المهنة بهدف محاربة الأشخاص الذين يعملون خارج صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة (3)، و لمتابعة المرقى العقاري تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن والعمران، الذي له صلاحية سحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة أو نهائية في حالة ثبوت مخالفته للالتزامات طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 04/11 و تتنوع العقوبة الإدارية طبقا لنص هذه المادة بين السحب المؤقت (01)، و السحب التلقائي للاعتماد (02)، و السحب النهائي للاعتماد (03)، تفصل فيها كما يلي :

1- حالات السحب المؤقت

بالرجوع إلى ما جاء به المشرع التونسي، فإنه يعاقب المرقى العقاري المخالف لالتزاماته بسحب الامتيازات الممنوحة له في إطار ما جاء به الفصل رقم 19 من قانون العقوبات في إطار قانون 1977،

و تسحب كلياً أو جزئياً، دون سحب الاعتماد منه (4)، بخلاف المشرع الفرنسي و المشرع الجزائري فإنهما ينصان على سحب الاعتماد في حالة مخالفة القوانين، و بالتالي لا يمكن المرقى العقاري ممارسة نشاط الترقية العقارية، و يحرم من المهنة، و من الاستفادة من الامتيازات الممنوحة في هذا الإطار بالتبعية (5).

تعتبر هذه العقوبة مشددة، و لم يتضمن المشرع الجزائري لعقوبات تأديبية أحق كتوجيه إنذار لتحذير المرقى العقاري حتى لا يعيد المخالفة قبل توقيع العقوبة الإدارية، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات دون الأخرى، أو زيادة في قسط الاشتراك و مبلغ الضمان المدفوع لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لمدة محددة، أو حرمان من بعض الامتيازات الممنوحة له، و لهذا يعتبر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر أخف عقوبة مقارنة من السحب النهائي أو التلقائي للاعتماد، غير أن هذا السحب يؤثر في المركز المالي بصفته تاجر، و قد

يعرضه للتوقف عن دفع ديونه و خضوعه لأحكام الإفلاس⁽⁶⁾. كما يصبر بسمعته التجارية مع زبائنه، وقد يؤدي إلى شطب نفسه من السجل التجاري لعدم قدرته على تحمل التزاماته بدفع مستحقات الضرائب و الضمان الاجتماعي و حقوق العمال، و حقوق المتعاملين معه، لاسيما إذا لم يمارس نشاط تجاري آخر يمكنه من أن يسدد هذه الالتزامات⁽⁷⁾. بخلاف السحب النهائي للاعتماد يترتب عنه توقفه بصفة نهائية عن ممارسة هذه المهنة، وشطبه من السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، وتسديد ما عليه من التزامات؟ فما هي حالات السحب المؤقت التي تستحق هذه العقوبة والتي قد لا يستطيع المرقى العقاري بعدها الرجوع لإعادة مزاوله مهنته؟

قرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقاري التجارية، فمهنة المرقى العقاري ليست كباقي المهن التي لا تكتسي صفة التاجر، مثل مهنة المهندس المعماري، غير أنه راعي حقوق المقتني في إطار البيع على التصاميم، بحلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وإعطائهم امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى العقاري غير أن هذه العقوبة تمس فقط المرقى العقاري المخل بالتزامه، وتلاقي اعتراض ممن تعودوا على خرق القانون، ومن هنا على كل مرقى عقاري أن يراعي الحفاظ على سمعته التجارية وصفته كتاجر.

وعملا بالمادة 64 من القانون 04/11، فإن المرقى العقاري قد يتعرض لسحب الاعتماد بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر وتمثل هذه الحالات في:

- حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين
لم يبين المشرع تطبيقات هذه الحالة، فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري⁽⁸⁾.

نجد أن المرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة باعتبار أن القانون ألزمه بالوفاء بكل التزاماته تجاه زبائنه، ولم يورد أي حالة للتنفيذ الجزئي⁽⁹⁾.

- حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة عملا بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12⁽¹⁰⁾، يتعين على المرقى العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة، ويتمثل عدم احترام المرقى العقاري لأخلاقيات المهنة، في عدم إخلاصه لهذه المهنة، وذلك من خلال قيامه بنشاطات الترقية العقارية بصفة غير نزيهة، وبدون مصداقية، ولا شفافية اتجاه الزبائن⁽¹¹⁾.

- حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هو محدد بالقانون والنصوص التطبيقية وتتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقى العقاري، أو التقصير في التزاماته المفروضة عليه، لاسيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون 04/11 والرسوم التنفيذية رقم 85/12.

(2) - حالات السحب التلقائي للاعتماد

أوردت المادة 64 من القانون 04/11 أرجع حالات للسحب التلقائي تتمثل فيما يلي:

- حالة وفاة المرقى العقاري، ويستوي من الأمر أن تكون الوفاة حكمية أو طبيعية.
- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، هذه الحالة تضمن فرضيتين.

إما العجز الجسماني وذلك في حالة إذا أصيب المرقى العقاري بمرض أو عاهة، يستحيل معها ممارسة نشاطه بصفة سليمة.

أما الفرض الثاني وهو إصابة المرقى العقاري بعجز عقلي، وفي هذه الحالة يصبح إما ناقص الأهلية أو فاقدتها بحكم القانون وهنا يفقد شرط الأهلية القانونية لممارسة النشاطات التجارية.

- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي:
الغش الضريبي يشكل صورتين، فهو جريمة جزائية، و مخالفة جنائية، والمقصود بالغش الضريبي هو استعمال طرق احتيالية للتملص أو محاولة التملص كلياً أو جزئياً من وعاء الضريبة أو من التصفية أو من دفع الضرائب أو الرسوم المفروضة⁽¹²⁾ (راجع في ذلك، أحسن بوسقيعة،

الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2012، ص 434).، و على هذا الأساس فإذا حكم على المرقى العقاري بجرمة الغش الضريبي يتم سحب الاعتماد تلقائيا.

- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية

و المقصود هنا حالة إفلاس المرقى و مباشرة إجراءات التسوية القضائية، عملا بالمواد 215 إلى 230 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري⁽¹³⁾ (راجع المواد من 215 إلى 230 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.)، بحيث يلتزم كل تاجر توقف عن الدفع بأن يدلي في مدة خمسة عشر يوما بقصد افتتاح إجراءات التسوية القضائية أو الإفلاس⁽¹⁴⁾، (لكرون سيد أحمد، مرجع سابق، 137). حسب ما جاءت به المادة 215 من القانون التجاري.

(3) - حالات السحب النهائي

نجد كذلك في نص المادة 64 من القانون 04/11 حالات السحب النهائي للاعتماد والتي يمكننا حصرها فيما يلي:

- في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، إذ نرى أن هذه الحالة غير متصورة، لأنه يفترض في المرقى الذي حاز الاعتماد أنه استوفى كل الشروط القانونية، كما أنه لا يمكن منحه الاعتماد ما لم يستوفى المرقى العقاري الشروط المحددة قانونا.

فمن المفروض أن تكون الصياغة "في حالة فقدان المرقى شرط من الشروط الأساسية لاكتساب صفة المرقى العقاري"⁽¹⁵⁾.

- حالة تجاهل المرقى العقاري و عن قصد، و بصفة خطيرة و متكررة لالتزاماته و هذه الحالة تفترض أن يكون الإخلال بالالتزام عن قصد، و يشكل خطورة و يكون بصفة متكررة.

- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر، و دون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

- إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و شركائه. ما يلاحظ أن هذه الحالة تتداخل مع الحالة الثانية طالما أن الإخلال بالالتزام لا يخرج عن نطاق الدولة أو المقتنين.

نلخص مما سبق ان المشرع الجزائري حرص على تسهيل شروط وإجراءات الالتحاق بالمهنة، ومنح الاعتماد، بالمقابل شدد في تنفيذ عقوبة سحب الاعتماد للتخلص من كل مرقى عقاري لا يحترم هذه المهنة.

(ب)- الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات و إجراءات تنفيذها.

لا يمكن تقرير العقوبات المذكورة أعلاه قبل التأكد من التحقق في المخالفة المرتكبة من المرقى العقاري من طرف هيئة مختصة، التي تعد جهة رقابة تسهر على تنفيذ هذه العقوبات، لهذا نتعرف على تشكيل الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة (01)، ثم نتطرق لإجراءات تحقيق و تنفيذ العقوبة الإدارية (02).

1- تشكيل الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة

تعاين المخالفة الهيئة التابعة للسكن والعمران المحددين في المادة 66 من القانون 04/11 والتي تنص "زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون، والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، والتي تحد قائمتهم عن طريق التنظيم بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون". (16)

وتنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسهم ممثلة، تدعي في صلب النص (اللجنة) وتتكون من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.

- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.

يمكن أن تستعين بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها⁽¹⁷⁾.

قد حددت أسماء أعضائها الممثلين لها طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 01 من القرار المؤرخ في 2012/10/29، المتضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقيين العقاريين⁽¹⁸⁾. يعينون بقرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، و في حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، عملا بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12⁽¹⁹⁾ الملاحظ أن المجلس الأعلى للمرقيين العقاريين لا يوجد ضمن التشكيلة بالرغم من أن من بين مهامه السهر على الحفاظ على أخلاقيات المهنة، و لكن هذا لا يمنع اللجنة بالاستعانة به والتعاون معه لاتخاذ القرار⁽²⁰⁾، ونحن نستحسن أن يكون ضمن التشكيلة بنص صريح بالنظر للمهام الموكلة إليه.

(2) - إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية

تكلف هذه اللجنة زيادة على منح الاعتماد، بالتحقيق في حالة وجود مخالفة تستحق العقوبات الإدارية، التي ترتبط بالسحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، ليحرر العون المؤهل قانونا محضر يسرد فيه الوقائع و التصريحات التي تلقاها⁽²¹⁾.

يوقع عليه العون الذي عين المخالفة و المخالف، و في حالة رفض هذا الأخير التوقيع يشير إلى ذلك في المحضر و يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس⁽²²⁾.

يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، و ترسل نسخة في أجل لا يتعدى 07 أيام من تاريخ معاينة المخالفة إلى الوالي المختص إقليميا⁽²³⁾، دون الإخلال بحق الطعن المقرر للمرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن طبقا لنص المادة 65 من القانون 04/11⁽²⁴⁾. تتخذ العقوبة الإدارية حسب الحالات المحددة في نص المادة 64 من القانون 04/11 بعد دراسة الملفات، والتحقيق فيها من قبل اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، عملا بنص المادة 65 من القانون 04/11.

يحق للمرقي العقاري الذي سحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية، الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن و العمران، عملا بنص المادة 65 من القانون 04/11، ليسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكاب المخالفة أو عدم منحه الآجال القانونية الممنوحة له، لانتسابه أو دفع الاشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وثبت استعداده لتسوية وضعيته، والملاحظ أن الطعن يوجه لنفس الجهة التي أصدرت القرار لهذا قد لا تتراجع عن قرارها، وتعتبره مشروعاً، و لهذا يحق للمرقي العقاري اللجوء إلى مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم مشروعيته و إثبات عدم ارتكاب المخالفة المعاقب عليها.⁽²⁵⁾

العقوبة الوحيدة في القانون 04/11 هي سحب الاعتماد، لكن بالرجوع للمادتين 12 و13 من القانون رقم 05/04⁽²⁶⁾. المعدلتين للمادتين 76 مكرر 04 و76 مكرر 05 واللتان تقرران عقوبة الهدم في حالة البناء بدون رخصة، أو غير مطابقة لرخصة البناء، وهي عقوبة إدارية تترتب على مخالفة التزاماته المهنية، بصفته صاحب المشروع، حيث يحجر العون المؤهل المخالفة في محضر، و يتم إبلاغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين خلال 72 ساعة في الحالتين، غير أنه في حالة البناء بدون رخصة يتخذ قرار الهدم، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل ثمانية أيام، و في حالة تقصيره في اتخاذ هذا القرار، يتخذ الوالي، في أجل لا يتعدى ثلاثين يوم، و تتم المعارضة في قرار الهدم أمام الجهات القضائية⁽²⁷⁾. وهذا لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطات الإدارية.

نحن نستبعد هذه المخالفة كون الموثق عند تحرير عقد البيع قبل الانجاز يراجع كل الرخص المطلوبة التي يتضمنها العقد تحت طائلة بطلان العقد، وترتب مسؤولية الموثق، وسحب الاعتماد من المرقي العقاري، بخلاف عدم التزام المرقي العقاري بتحديد رخصة البناء بعد انتهاء أجلها، فنحن لا نستبعد، إضافة لعدم المطابقة، فهي من الناحية العملية أكثر حدوثاً، والتي يرجع البت فيها للجهات القضائية التي تمنحه آجال إما بالمطابقة، أو هدمه كلياً أو جزئياً، في أجل تحدده، و في حالة عدم تنفيذه للهدم تنفذه البلدية أو الولاية المختصة، وتكون عملية الهدم على نفقته⁽²⁸⁾.

وتنص المادة 05 من القانون 18/15، التي تتم أحكام المادة 261 من قانون الضرائب⁽²⁹⁾، والرسوم المماثلة، على رفع الحقوق المستحقة بصدد تحصيل الرسم العقاري إلى أربع أضعاف في حالة عدم احترام آجال رخصة البناء، أو رخصة التجزئة، و إذا لم تنشأ على الوعاء العقاري البنائيات خلال ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على الرخصة⁽³⁰⁾.

نستحسن فرض العقوبة الإدارية لردع المرقى العقاري المخالف لالتزاماته، غير أننا نفضل أن تكون هناك عقوبات تأديبية بحسب جسامة المخالفة المرتكبة، ومجلس تأديبي ينظر فيها، ويستطيع توجيه إنذار للمرقى العقاري لتنفيذه التزامه والتراجع عن المخالفة المرتكبة، إذا لم ترتب ضرراً بالمعاملين والمتعاقدين مع المرقى العقاري، تحت طائلة تطبيق العقوبات التأديبية والإدارية، كما نقترح أن تكون هناك فدرالية للمرقين العقاريين، تدافع عن حقوقهم ليكون هناك توازن بين هيئات مراقبة، وفدرالية مدافعة، لأن الهدف هو الحفاظ على أخلاقيات المهنة وإرجاع المرقى العقاري المخالف للطريق الصحيح، أكثر من معاقبته، بل توجيهه التوجيه الصحيح، والاستفادة من رؤوس أمواله، بما يجسد المخططات التنموية، لاسيما بعد انخفاض أسعار البترول من جديد، فنحن بحاجة لتوجيه المستثمرين توجيهها صحيحاً وتشجيعهم، فلا يعقل أن يخسر الاعتماد لأول خطأ مرتكب، بل نحاول إصلاح أو نطبق عقوبة السحب النهائي في حالة العودة أو تعمد عدم إصلاح ما رتبته مخالفته من أضرار للغير أو عدم تسوية وضعيته خلال الأجل الممنوح له، كما يجب منحه كل حقوق الدفاع.

غير أن هناك بعض المخالفات لم يقتصر المشرع على عقوبات إدارية فقط حتى ولو قد تفقده صفته كمرقى عقاري.

بل حرص على فرض عقوبات جزائية حددها المشرع الجزائري في الفرع الثالث من الفصل السادس من القانون رقم 04/11 دون الإخلال بالعقوبات المحددة بموجب نصوص خاصة أو في قوانين العقوبات نفصل فيها في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية المقررة على المرقى العقاري

كما سبق ذكره فقد تم تنظيم العقوبات الجزائية في قانون 07/86⁽³¹⁾، إلا أن تنظيم مهنة المرقى العقاري بموجب قانون خاص يستدعي افتراض حالات قيام المسؤولية الجزائية، نتيجة إخلاله بنص الالتزامات التي على نوع من الخطورة، و بناء على الانتقادات الموجهة للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، من بينها أن هذا المرسوم لم يمر أثناء إعداده على وزارة العدل، بل تم إعداده من طرف وزارة السكن لوحدها⁽³²⁾، الأمر الذي جعله يخلو من الأحكام الجزائية، لممارسة نشاط الترقية العقارية، والذي أدى إلى اختلال التوازن في العلاقة بين المرقى العقاري و المقتني، لذا كان لزاما على المشرع التدخل لإقامة التوازن في هذه العلاقة، تجسد فعليا بصدر القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و أهم ما كرسه المشرع في هذا القانون، هو المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري و هذا ما يؤدي إلى إيجاد مرقين عقاريين جديدين يدركون أهمية العمل الذي يقومون به.

إن تحديد العقوبات الجزائية للمرقى العقاري يدعونا إلى الكشف عن العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية (أ)، ثم العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية (ب).

أ- العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية

لا يتم البيع قبل الإنجاز إلا من قبل مرقى عقاري معتمد ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، و يترتب على اكتسابه صفة المرقى العقاري والتاجر التزامات مهنية يترتب على مخالفتها عقوبات جزائية قررها المشرع لإلزامه بالحفاظ على القواعد المهنية، و حماية للأشخاص الذين يتعاملون معه، ولهذا نقسم عملنا إلى العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية⁽⁰¹⁾، والعقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنظمة طبقا للقانون 04/11⁽⁰²⁾.

1- العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية

يترتب على المرقعي العقاري القيام بالالتزامات المترتبة على التاجر التي لها تأثير في سمعته التجارية ومركزه المالي، وباقي التزاماته المهنية التي قد تمس بحقوق المتعاملين والمتعاقدين معه. يلتزم كل مرقعي عقاري بالقيود في السجل التجاري، والإشهار القانوني و كل تعديل في نشاطه التجاري أو التوقف عن النشاط التجاري، أو التغييرات الطارئة على وضعيته أو الحالة القانونية له، تقتضي منه تعديل بيانات السجل التجاري أو وقفه⁽³³⁾، و منحه الاعتماد كمرقعي عقاري يقتضي عدم تعديل سجله التجاري، أو نشاطه التجاري، لأنه يمنع عليه ممارسة نشاط تجاري آخر، و عليه من يخالف هذه الإلزامية يتعرض لغرامة مالية قدرها 10.000 دينار إلى 500.000 دينار و يعذر في أجل ثلاثة أشهر لتسوية وضعيته، و إلا يتم غلق محله التجاري، أو حل شركته التجارية بقرار ولائي، وعملا بنص المادة 10 من القانون رقم 06/13⁽³⁴⁾، المتابعة الجزائية عند تسديد غرامة الصلح عملا بنص المادة 09 المعدلة لنص المادة 35 مكرر من القانون رقم 06/13⁽³⁵⁾.

كما يلتزم المرقعي العقاري الذي تحصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه المهني خلال 10 أيام تحت طائلة العقوبات المالية لكل شهر تأخير فيه حسب ما يلي 5.000 دج تضاف إليها نسبة 20% عن كل شهر تأخير⁽³⁶⁾.

إضافة إلى التزامه بالتصريح بالموظفين خلال 10 أيام تحت طائلة عقوبات مالية في حالة المخالفة قدرها 1.000 دج عن كل عامل لم يتم انتسابه، و يضاف إليها 20% عن كل شهر من التأخير⁽³⁷⁾.

و تنص المادة 59 من الأمر رقم 01/15⁽³⁸⁾، على معاقبة كل مستخدم لم يقيم بالعمل على انتساب العمال الذين يوظفهم إلى الضمان الاجتماعي في الآجال المحددة قانونا بغرامة تتراوح بين 100.000 دج إلى 200.000 دج و 500.000 دج عن كل عامل غير منتسب، و بعقوبة الحبس من شهرين إلى أربعة و عشرون شهرا⁽³⁹⁾.

في حالة عدم التصريح السنوي للموظفين الأجراء (DAS) خلال ثلاثين يوما من نهاية كل سنة مدينة إلى هيئة الضمان الاجتماعي المختصة، يلتزم المرقى العقاري بدفع غرامة قدرها 15% عن كل شهر تأخير، وإذا أغفل ذكر عامل أجير في التصريح بالأجور أو قام عمدا بارتكاب مغالطات في مبلغ الأجور المصرح بها إلى غرامة قدرها 1.000 دج عن كل عامل و/أو مغالطة عملا بأحكام المادة 16 مكرر من القانون رقم 17/04.

وفي حالة دفع أجرة للعامل تقل عن الحد الأدنى للأجر المضمون يعاقب المستخدم بغرامة مالية تتراوح من 10.000 دج إلى 20.000 دج، وتضاعف العقوبة حسب عدد المخالفات، وفي حالة العود، تتراوح الغرامة المالية بين 20.000 دج إلى 50.000 دج، وتضاعف حسب عدد العمال المعنيين عملا بنص المادة 149 من الأمر رقم 01/15⁽⁴⁰⁾. ويعاقب بغرامة تتراوح بين 10.000 دج و20.000 دج عن كل مخالفة تثبت بتشغيل عامل أجنبي بدون جواز العمل أو رخصة العمل المؤقت، طبقا للمادة 55 من الأمر رقم 01/15⁽⁴¹⁾.

يقع على المرقى العقاري بصفته صاحب العمل دفع اشتراكات للضمان الاجتماعي بمقتطعها عند دفع كل أجر أيا كان شكله، أو طبيعته القسط المستحق على العامل، ويترتب على عدم دفع هذه الاشتراكات زيادة قدرها 5% تطبق على مبلغ الاشتراكات المستحقة، وتدفع الاشتراكات الرئيسية بنسبة 1% عن كل شهر تأخير إضافي، وتسري مهلة الشهر الجديد ابتداء من تاريخ استحقاق الدين.⁽⁴²⁾

و في حالة عدم التصريح بحادث العمل خلال 48 ساعة، ما عدى حالات القوة القاهرة ومع عدم احتساب أيام العطل⁽⁴³⁾، تطبق غرامة مالية قدرها 20% من الأجر الذي يتقاضاه المصاب كل 03 أشهر، و يترتب على عدم التصريح بالأمراض المهنية دفع غرامة مالية لفائدة هيئة الضمان الاجتماعي قدرها 0,1%⁽⁴⁴⁾.

كما يلتزم بدفع الضرائب المستحقة عليه، و كل من خفض أو حاول تخفيض الكل أو البعض من الوعاء الضريبة، أو تصفيتها أو دفع الضرائب أو الرسوم التي هو خاضع لها

باستعماله مناورات الغش، و تطبق عليه غرامة جزائية تتراوح بين 5.000 دج و 20.000 دج، وسجن من سنة إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين عملا بنص المادة 119 من قانون التسجيل⁽⁴⁵⁾.

يعاقب كل من ثبتت مسؤوليته لارتكابه جريمة التفليس بالتقصير، بالحبس من شهرين إلى سنتين، و بغرامة من 25.000 دج إلى 200.000 دج، و عن التفليس بالتدليس، بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج، و يجوز علاوة على ذلك الحكم عليه بالحرمان من حق أو أكثر من الحقوق الواردة في المادة 09 مكرر 01 من هذا القانون لمدة سنة على الأقل، و خمس سنوات على الأكثر عملا بنص المادة 51 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات⁽⁴⁶⁾.

لازدواجية صفة بائع السكن الترقوي، من أنه تاجر يخضع للقانون التجاري و هو في نفس الوقت مرقى عقاري، يخضع للالتزامات المنظمة في القانون 04/11 و المراسيم التنفيذية له، يمكننا الحال التطرق للعقوبات المترتبة على مخالفة هذه الالتزامات فيما يلي :

(2) - العقوبات المترتبة على مخالفة التزاماته المهنية المنضمة طبقا للقانون رقم 04/11.

أورد المشرع عقوبات جزائية لبعض الالتزامات المهنية للمرقى العقاري المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، الذي يرى بأن لها أهمية تستحق ردع كل من يخالفها، لاسيما في حالة بيع السكن الترقوي، ولعل أهمها ممارسة المهنة بدون الحصول على الاعتماد لمحاربة كل الأشخاص المنتحلة لهذه الصفة ومنع النصب على كل راغب في التقاعد لاسيما في إطار البيع قبل الانجاز نلخصها فيما يلي :

* عقوبة ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد:

تنص المادة 77 من القانون 04/11 على "يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو لسنة 1966، والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، عندما تؤدي الممارسة غير القانونية كما

هو منصوص عليها إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو لسنة 1966، والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم⁽⁴⁷⁾.
تطبيقا لهذا النص فإن جريمة ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد تحيلنا على نص المادتين 243 و372 من قانون العقوبات.

- إحالة إلى نص المادة 243

تنص المادة 243 من قانون العقوبات على "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً، أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها، أو إدعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة من 80.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين"⁽⁴⁸⁾.
نلاحظ أن المشرع من خلال المادة 77 من القانون 04/11، أدخل ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد ضمن الجرائم المتعلقة بانتحال الوظائف والأسماء، أو إساءة استعمالها، تطبيقاً للمادة 243 من قانون العقوبات المذكور أعلاه، وهذا ما يعتبر جزءاً لإخلال بالتزام مقرر في المادة 04 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية،

والتي تقضي بأن لا يمكن إدعاء صفة المرقي لأي شخص ما لم يكن حاصلاً على اعتماد⁽⁴⁹⁾.

- إحالة إلى المادة 372

تنص المادة 372 من قانون العقوبات على "كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات أو تصرفات أو أوراق مالية أو وعود أو مخالصات أو إبراء من الالتزامات، أو إلى الحصول على أي منها أو شرع في ذلك بالاحتيال أو سلب كل الثروة أو بعضها أو الشروع فيها إما باستعمال أسماء أو صفات كاذبة و إما باستعمال مناورات احتيالية بإيهام الغير بوجود سلطة خيالية أو اعتماد مالي خيالي أو لإحداث الأمر في الفوز بأي شيء، أو الخشبية من وقوع حادث أو أي واقعة أخرى وهمية، يعاقب بالحبس من سنة

على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من عشرين ألف 20.000 دج إلى مائة ألف 100.000 دج⁽⁵⁰⁾.

عملا بأحكام المادة 77 في فقرتها الثانية أنه في حالة إذا ما أدت الممارسة غير القانونية إلى النصب، فيتم تطبيق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات التي جرمت عملية النصب، وتقوم هذه الجريمة على استعمال الجاني وسيلة من وسائل التديليس، وذلك لسلب مال الغير، سواء باستعمال الأسماء والصفات الكاذبة أو استعمال المناورات⁽⁵¹⁾.

* الإخلال بواجب الإعلام

في حالة الإخلال بواجب الإعلام لاسيما البيانات المحددة في المادة 30 من القانون 04/11، يعاقب بغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 76 من نفس القانون⁽⁵²⁾.

* الإدلاء بالمعلومات الكاذبة

يعاقب المرقي العقاري في حالة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في العقود و الصفقات و الوثائق، لعقوبة شهر حبس إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين، وإذا زور في وثائق رسمية بهدف تغيير الحقيقة، و إعطاء معلومات خاطئة و مزورة فإنه يعاقب طبقا للمادة 216 من قانون العقوبات بالسجن من عشر سنوات إلى 20 سنة، وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج، و يعاقب بالسجن من خمس سنوات إلى عشر سنوات إذا استعمل ورقة يعلم أنها مزورة عملا بنص المادة 218 من قانون العقوبات المعدل و المتمم⁽⁵³⁾.

* عقوبة القيام بعمليات الترميم العقاري، أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم بدون رخصة مسبقة:

بالرجوع إلى المادة 06 من القانون رقم 04/11⁽⁵⁴⁾، فإن كل عملية ترميم عقاري، أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي أو إعادة هيكلة أو تدعيم، تخضع لترخيص إداري مسبق وأكدت نفس المادة على منع كل شخص يقوم بهذه الأعمال دون رخصة مسبقة.

وفي هذا الصدد تنص المادة 69 من القانون 04/11 على "كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون، يعرض الفاعل، لغرامة من مائتين ألف دينار 200.000 دج إلى مليونين دينار 2.000.000 دج" (55).

بناء على هذا النص فإن الجريمة تقوم إذا شرع المرقى العقاري في أشغال الترميم، و التجديد وإعادة الهيكلة أو إعادة التأهيل دون ترخيص مسبق، في حين نرى أن المادة 06 لم تنص على حالة البناء الذي يقوم به المرقى العقاري بدون رخصة، كما يبدو أنه بالرغم من خطورة القيام بالعمليات المحددة بدون ترخيص، إلا أنه المشرع خصها بعقوبة مالية تتمثل في غرامة من 200.000 دج إلى مليونين 2.000.000 دج (56).

*عدم أخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث.

تنص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات على معاقبة كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء، دون أخذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث بغرامة من 8.000 دج إلى 16.000 دج كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر (57).

* عقوبة مخالفة كفيات البيع المنصوص عليها في المواد 27-28-29 من قانون

04/11

تناولت المواد من 27 إلى 29 كل من مضمون عقد حفظ الحق، وعقد البيع بناء على التصاميم، كما قصرت المادة 29 ابرم هذه العقود على المرقى العقاري فقط وفي هذا الصدد، تنص المادة 70 من القانون 04/11 على "كل عرض بيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من مائتين ألف دينار 200.000 دج إلى مليونين دينار 2.000.000 دج" (58).

وعلى هذا يستنبط أن الشخص الذي يقوم باستعمال أحد تقنيات البيع خاصة البيع بناء على التصاميم، أو عن طريق إبرام عقد حفظ الحق، لا يكون مرقى عقاري، طالما أن المادة

29 قصرت إبرام هذه العقود على المرقي العقاري فقط، يتعرض الشخص - غير المرقي العقاري - إلى عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتين ألف دينار 200.000 دج إلى مليونين دينار 2.000.000 دج.

(ب) - العقوبات المقررة لمخالفة المرقي العقاري التزاماته التعاقدية:

لا تخضع إلزامية تنفيذ عقد البيع قبل الانجاز لإرادة أطرافه، بل أصبح المشرع يتدخل بفرض قواعد أمرت بخاصة بعض هذه الالتزامات، ويرتب عليها عقوبات جزائية بهدف العمل على استقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة والقضاء على المنازعات المترتبة، في ظل غياب العقوبات الجزائية⁽⁵⁹⁾.

لهذا يمكننا الحال إلى التطرق إلى العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة⁽⁶¹⁾، ثم العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا⁽⁶²⁾.

1- العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة

يجب أن يتم بيع أو حجز العقار قبل الانجاز إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وطبقا لنموذج كل عقد وفقا لما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13⁽⁶⁰⁾ وفي حالة المخالفة، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من الشهرين إلى سنتين، ولغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج، عملا بنص المادة 70 من القانون رقم 04/11⁽⁶¹⁾.

و في إطار عقد حفظ الحق يلتزم بتحرير عقد البيع بعد ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق إثر الاستلام المؤقت للبنية، أو جزء من البنية المحفوظة و عليه احترام هذه الآجال⁽⁶²⁾. تحت طائلة تطبيق الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملا بنص المادة 73 من القانون رقم 04/11⁽⁶³⁾.

وعلى هذا الأساس ألزم المشرع المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البنائات القانونية، والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب أن يوضح فيه على وجه الخصوص الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها مقتنون عند الاكتتاب في بيع عقارها، وعلى العموم فإن نظام الملكية المشتركة يحدد مصير الأجزاء المشتركة، والأجزاء الخاصة، وكيفية الانتفاع بها، وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسيير الأملاك⁽⁶⁴⁾. ويقوم المرقى العقاري بتبليغ نظام الملكية المشتركة بعد إعداده إلى المقتني قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وفقا للنموذج المحدد لها⁽⁶⁵⁾، و في حالة إخلال المرقى العقاري بهذا الالتزام يتعرض لعقوبة جزائية حيث تنص المادة 72 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة نشاط الترقية العقارية على "يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتين ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)"⁽⁶⁶⁾.

ما يلاحظ من خلال هذا النص أن المرقى العقاري ملزم بتبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في العقد، في حين أن المادة 38 في فقرتها الخامسة تنص "يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد"⁽⁶⁷⁾، وعملا بالمادة 34 من القانون 04/11 التي تقضي بأن يتم عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، و هنا نتساءل عن أثر إجبارية تسليم نظام الملكية المشتركة أثناء توقيع العقد، طالما أن المشرع رتب عقوبة جزائية تطبيقا للمادة 04/11 تمثلت في الغرامة من مائتين ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج في حالة عدم تبليغ نظام الملكية المشترك للمقتنين قبل تسليم البناية، و هو يثور إشكال حول هل أن النظام الملكية المشتركة يسلم للمقتني أثناء توقيع العقد باعتبار أن عقد البيع بناء على التصاميم يكون سابق على إنجاز البناية، أم تبليغ نظام الملكية يكون في فترة متفق عليها في العقد قبل تسليم البناية؟.

(2)- العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا

على المرقى العقاري احترام طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم، وعدم الاستفادة من التسبيق أو أي دفع في إطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحقيق عقد البيع، وفي حالة مخالفة ذلك تطبق العقوبات المقررة في نص المادة 71 من القانون 04/11⁽⁶⁸⁾، ولقد شاعت هذه المخالفة في ظل تطبيق القوانين السابقة، و لهذا شدد المشرع في العقوبة حفاظا على مدخرات كل راغب في اقتناء سكن، حيث تنص المادة 71 من القانون 04/11 على "يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو قبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتسابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة مائتين ألف دينار (200.000 دج) إلى مليونين دينار (2.000.000 دج)".

بخلاف المشرع التونسي فإنه يعتبر عدم احترام طرق الدفع و آجال استحقاقها جنحة النصب والاحتيال يعاقب عليها بالحبس لمدة خمس سنوات طبقا للمادتين 15 و 19 من القانون 1977 المتضمن قانون العقوبات⁽⁶⁹⁾، أما بالرجوع إلى المشرع المغربي رتب على قبول تسبيقات ودفعات قبل توقيع العقد الابتدائي البطلان دون ترتيب جزاءات جزائية عملا بالفصل 618/8 من القانون رقم 44/00، أما عن طرق الدفع بعد تحويل العقد، فليس من النظام العام يجوز الاتفاق على مخالفتها، ولا يترتب البطلان على مخالفتها⁽⁷⁰⁾.

كما يلتزم المرقى العقاري بتوفير كل الضمانات اللازمة، و المحددة في نص المادة 55 من القانون 04/11⁽⁷¹⁾، واكتتاب التأمينات المطلوبة لضمان مسؤوليته ومسؤولية المتدخلين في عملية الانجاز، وهذا الالتزام يعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته، أو استبعاده أو حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري تحت طائلة بطلان هذا الاتفاق أو البند المكتوب في العقد⁽⁷²⁾.

وقد حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية، أيضا حددها في نص المادة 74 من القانون 04/11 والتي تعاقب المرقى العقاري، الغير مكتتبه بالحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽⁷³⁾.

الملاحظة أن المشرع قضى بعقوبة موحدة بين الإخلال بضمانات الواجبة اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والتأمين الإلزامية⁽⁷⁴⁾، ولم يميلنا فيما يخص هذه الأخيرة لنص المادة 185 من القانون رقم 07/95 المتضمن قانون التأمينات⁽⁷⁵⁾، التي تعاقب كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المحددة في المادتين 175 و178 من نفس القانون بغرامة مالية تتراوح من 5.000 دج إلى 100.000 دج تحصل هذه الغرامة لفائدة الخزينة العامة، دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به و عليه نقترح أن تتضمن المادة 74 من القانون رقم 04/11، الإحالة على نص المادة 185 من القانون 07/95، و هي عقوبة أخف من العقوبة المقررة في نص المادة 74 من القانون 04/11، إلا إذا قرر تشديدها فعليه أن يستثني تطبيق المادة 185 من القانون 07/95، و أن يعدلها وفقا لذلك.

بالرجوع إلى التشريع الفرنسي، فإن نص المادة 2/243 من قانون التأمين تعاقب على عدم خضوع لإلزامية التأمين العشري، بعقوبة جزائية تتمثل في دفع غرامة تقدر بـ 75.000 أورو، والحبس لمدة ستة أشهر⁽⁷⁶⁾، أما المشرع التونسي يقضي في حالة عدم الالتزام بالتأمينات الإلزامية بالحبس من ستة عشر يوم إلى خمس سنوات، بالنسبة للمشيدين والمقاولين من الباطن، والمراقبين التقنيين في حالة مخالفة في أشغال البناء عملا بالمادة 21 من القانون رقم 1986⁽⁷⁷⁾.

نلاحظ أن المشرع الجزائري شدد العقوبة مقارنة بالتشريع الفرنسي، لأنها قد تصل إلى الحبس لمدة سنتين، غير أن المشرع التونسي قد تصل إلى خمس سنوات وبالتالي هو شدد العقوبة أكثر من المشرع الجزائري. لا يعتبر المشرع الجزائري هو الوحيد الذي قرر جزاءات جزائية لمخالفة قواعد المهنة، والالتزامات التعاقدية، ونحن نراها معقولة لأنها تخص مخالفات لها تأثير في سمعة المرفقي العقاري التجارية والمهنية، وتؤثر في حقوق مقتني السكن الترفوي، وتخص فقط الفئة الخارجة عن القانون⁽⁷⁸⁾.

خاتمة:

نجد أن المشرع اتجه لتوسيع مجال المسؤولين في الترقية العقارية، فكان عليه توحيد أحكامه بناءً على ذلك، وإزالة كل التناقضات وتعيين القواعد العامة وفق القواعد الخاصة. خلافاً للقوانين السابقة ضبط هذه الالتزامات بقواعد امرة تحت ترتيب عقوبات إدارية جزائية اتصفت بتشديد في أحكامها، والتي شملت كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، وأقل عقوبة إدارية تتمثل في السحب المؤقت للاعتماد، وهذا قد يؤدي لتوقفه عن دفع ديونه وشهر إفلاسه بصفته تاجراً، وعدم قدرته على مزاولة المهنة، ومن هنا وجب التنوع في العقوبة وتخفيفها بحسب جسامة المخالفة، ونحن نعتبر وفاة المرقى العقاري وعجزه لا يشكل خطأ حتى ندرجه ضمن عقوبة سحب التلقائي للاعتماد.

أما العقوبات الجزائية فكانت تتراوح بين دفع غرامات مالية والحبس في بعض الحالات حسب درجة خطورة إخلاله بالالتزام المطلوب تنفيذه من المرقى العقاري، وهذا قد يقف عائقاً في وجهه من تعود عليه هذه التجاوزات وليس له القدرة على ممارسة النشاط دون ضبط سلوكه وفقاً للقواعد المنظمة للمهنة، إلا أن المنطق يفرض مثل هذه العقوبات لردع هذه الفئة وفتح المجال فقط لمن لهم القدرات المهنية والمالية والأخلاقية لممارسة هذه المهنة، وتبقى حقوق الدفاع ممنوحة للمرقى العقاري المتهم وهنا يجب أن تتشكل فدرالية تحرص على حماية حقوق كل مرقى عقاري متابع قضائياً، ولهذا لا نعتبر هذه القواعد تقف أمام ممارسة هذه المهنة و هذا النوع من البيع وإن كنا لا نوافق على العقوبات الإدارية لأنه يفترض في المرقى العقاري أن يكون أول من يحرص على أخلاقيات وقواعد المهنة، غير أن هذا لا يمنع من منح فرصة للمرقى العقاري لتصحيح أخطائه التي لم تبلغ حد من الجسامة، لأن الهدف هو توجيه المهنة للاتجاه الصحيح وتصويبها أكثر من توقيع العقوبة على المرقى العقاري.

ونقترح تعميم العقوبات المؤقتة المحددة في القانون رقم 15/08 المتعلقة بمخالفة عقود التعمير وجعلها دائمة، وتوحيد العقوبات المحددة في القانون رقم 04/11 وقانون العقوبات وقانون التأمينات.

قائمة الهوامش:

- 1 - المادة 24 من قانون 04/11، المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2011.
- 2-المادة 64 من قانون 04/11، مرجع سابق
- 3-د. مسكر سهام، التزامات المرفي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري و زراعي جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة، سنة 2016، ص 407
- 4-Ajimi Belhadj Hamouda, la promotion) immobilière obligation et responsabilité du promoteur et de l'acquéreur, le droit de la promotion immobilière, préface de Lazhor
- 5-د. مسكر سهام، مرجع سالف الذكر، ص 408
- 6-راجع المادة 215 من القانون التجاري المعدل و المتمم
- 7-ففي الغالب يكون للمرفي العقاري سجل تجاري بصفته معتمد يمارس نشاط الترقية العقارية بصفة اعتيادية، و سجل آخر بصفته مقاول، كأن تكون له شركات مقاوله البناء، تساعد في مهنته السابقة، فليس هناك ما يمنع في القانون من ممارسة أكثر من نشاط، و هناك لا يتضرر المرفي العقاري كثيرا في حالة السحب المؤقت للاعتماد، مقتبس من هامش الدكتور مسكر سهام، مرجع سابق، ص 408
- 8-راجع المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرفي العقاري، جريدة رسمية، عدد 11 المؤرخة في 2012/02/26
- 9- بن تريعا مها، مسؤولية المرفي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق سنة 2014، ص 76.
- 10- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12، مرجع سابق.
- 11- لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في اطار القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 سنة 2012، ص 137.
- 12- راجع في ذلك، أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2012، ص 434.
- 13- راجع المواد من 215 إلى 230 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.
- 14- لكرون سيد أحمد، مرجع سابق، ص 137.
- 15- د. محمد الصغير سعداوي، المسؤولية الإدارية و الجزائرية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، كتاب المؤتمر الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع و افاق ، يومي 28/27 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص 214.
- 16- أنظر المادة 66 من القانون 04/11، مرجع سابق.

- 17- راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 2012/02/26.
- 18- المادة 01 من القرار المؤرخ في 2012/10/29 متضمن أعضاء لجنة اعتماد المرقيين العقاريين، ج ر، عدد 64 المؤرخة في 2012/11/29.
- 19- المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12، السالف الذكر.
- 20- د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 422.
- 21- راجع المادة 67 من القانون 04/11، مرجع سابق.
- 22- المادة 68 فقرة أولى و ثانية من القانون 04/11، السالف الذكر.
- 23- المادة 68 فقرة ثالثة من قانون 04/11.
- 24- راجع المادة 65 من قانون 04/11.
- 25- حيث أن قرار سحب الاعتماد صادر من وزير السكن، و على اعتبار أنه سلطة إدارية مركزية فإن مجلس الدولة المختص ابتدائيا و نائيا في موضوع النزاع عملا بنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مقتبس من هامش الدكتور مسكر سهام، مرجع سابق، ص 423.
- 26- المادتين 04، 05 من القانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية، عدد 51 المؤرخة في 15/08/2004.
- 27- لم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في تنفيذ الحكم القضائي بدم البناء المخالفة، في حالة عدم امتثال المخالف لتنفيذ الحكم الذي قد يوقعنا في تداخل الاختصاص.
- 28- راجع المادتين 12 و 13 من القانون 05/04، مرجع سابق.
- 29- راجع المادة 05 من القانون رقم 18/15 المؤرخ في 30/12/2015، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية، عدد 72 مؤرخة في 31/12/2015.
- 30- د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 424.
- 31- لكرتون سيد أحمد، مرجع سابق، ص 138.
- 32- راجع ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2012، ص 268.
- 33- د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 426.
- 34- راجع المادة 10 من القانون رقم 06/13 المؤرخ في 14/08/2004، المعدلة للمادة 37 من القانون 08/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلقة بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، جريدة رسمية، عدد 39، الصادرة في 31/07/2013، ص 35.
- 35- أنظر المادة 09 المعدل لنص المادة 35 مكرر من القانون رقم 06/13، مرجع سالف الذكر.

- 36-المادة 07 من القانون رقم 17/04 المؤرخ في 2004/11/10، المعدل و المتمم للقانون رقم 14/83، المتضمن التزامات المطابقة في حالة التأمينات الاجتماعية، جريدة رسمية، عدد 72، المؤرخة في 2004/11/13.
- 37-راجع المادتين 10 و 13 من القانون 17/04، السالف الذكر.
- 38-أنظر المادة 59 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر، عدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.
- 39-د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 427.
- 40-راجع المادة 149 من الأمر رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، مرجع سابق.
- 41-أنظر المادة 55 من الأمر رقم 01/15.
- 42-المادة 24 من القانون رقم 14/83 المؤرخ في 1983/07/02، المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج ر، عدد 28 المؤرخة في 1983/07/05، المعدل و المتمم بموجب قانون 07/04.
- 43-المواد 13، 14، 15 من القانون رقم 13/83 المؤرخ في 1983/06/02 المتعلق بمحوادث العمل، و الأمراض المهنية، ج ر، عدد 28 المؤرخة في 1983/07/05.
- 44-راجع المادتين 26، 27 من القانون 14/83، السالف الذكر.
- 45-د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 428.
- 46-راجع المادة 51 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية، عدد 84، الصادرة في 2006/12/24.
- 47-راجع المادة 77 من القانون 04/11، مرجع سابق.
- 48-راجع المادة 243 من قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- 49- حيث ألزم المشرع بموجب القانون 04/11 الحصول على اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري بحيث نفس الفقرة الثانية من المادة 04 تنص على "لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري، أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على الاعتماد" كما نص المشرع التونسي في الفصل 6 من قانون عدد 17 لسنة 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري على "يجب على الباعثين العقاريين الحصول على ترخيص مسبق لكي يتمكنوا من ممارسة الأنشطة المحددة بالفصل الأول من هذا القانون".
- 50-راجع المادة 372 من قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- 51-راجع أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 132.
- 52- أنظر المادتين 30 و 76 من قانون 04/11، مرجع سابق.
- 53-راجع المادتين 216 و 218 من قانون العقوبات المعدل و المتمم.
- 54-أنظر المادة 06 من القانون 04/11، السالف الذكر.
- 55-المادة 69 من القانون 04/11.

- 56- سالمى عيسى، مرجع سابق، ص 130.
- 57- لم يتضمن قانون 04/11 على التزام المرقي العقاري بأخذ الاحتياطات اللازمة لتلافي الحوادث و لم يجبل لنص المادة 441 من قانون العقوبات أيضا لم يتضمنه قانون 29/90، و نحن نقترح أن يكون الربط بين القوانين من خلال إدراج الإحالات، و نلاحظ أن المشرع الفرنسي يلزم كل رب عمل بتوفير الحماية و الضمان، و شروط النظافة للعمال تحت طائلة تطبيق الغرامة، مقتبس من هامش الدكتور مسكر سهام، مرجع سابق، ص 433.
- 58-أنظر المادة 70 من القانون 04/11.
- 59-د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 434.
- 60-راجع المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق، و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، و مبلغ عقوبة تأخير، و آجالها و كفييات دفعها، ج ر، عدد 66 المؤرخة في 2013/12/25.
- 61-راجع المادة 70 من القانون 04/11، مرجع سابق
- 62-أنظر المادة 33 من القانون 04/11، السالف الذكر.
- 63-راجع المادة 73 من القانون 04/11.
- 64-راجع المادة 748 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.
- 65-المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة، المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 14 الصادر في 2014/03/16.
- 66-راجع المادة 72 من القانون 04/11، مرجع سابق.
- 67- راجع المادة 38 فقرة خامسة من القانون 04/11.
- 68-راجع المادة 71 من القانون 04/11، مرجع سابق
- 69-Ajimi Bel Hamouda, la promotion immobilière, obligation et responsabilité du promoteur, le droit de la promotion immobilière, collection forum des juristes, OP CIT, P 228.
- 70-محمد بن أحمد بونباب، البيع في طور الإنجاز، دراسة في ضوء القانون رقم 44/00، الطبعة الأولى، سلسلة آفاق القانون، مراكش، المغرب، العدد 09، سنة 2004.
- 71-راجع المادة 55 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق
- 72- أنظر المادة 45 من القانون رقم 04/11، السالف الذكر.
- 73-عملا بنص المادة 74 من القانون 04/11.
- 74-د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 436.
- 75-راجع المادة 185 من القانون رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25، المتضمن قانون التأمينات، ج ر، عدد 13 المؤرخة في 1995/03/08، المعدل بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 2006/02/20، ج ر، عدد 15 المؤرخة في 2006/03/12.

76- Christophe ponce, droit de l'assurance construction, 2éme édition Gualino lesctenso édition, Paris, 2011, P 123.

77 -Ajimi bel hamouda, OP CIT, P 228

78- د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري في بيع السكنات الترقية، مرجع سابق، ص 432.

قائمة المراجع:

باللغة العربية:

الكتب العامة:

- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، الطبعة الرابعة عشر، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2012.
- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2012.
- محمد بن أحمد بوناب، البيع في طور الإنجاز، دراسة في ضوء القانون رقم 44/00، الطبعة الأولى، سلسلة آفاق القانون، مراكش، المغرب، العدد 09، سنة 2004.
- الرسائل العلمية:
- د. مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري و زراعي جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة، سنة 2016
- بن تريعا مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق سنة 2014.
- لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في اطار القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 سنة 2012.
- القوانين و المراسيم:
- الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر، عدد 40 المؤرخة في 2015/07/23.
- قانون 04/11، المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 لسنة 2011.
- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، جريدة رسمية، عدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.
- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.

- المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، و
كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، جريدة رسمية، عدد 11، مؤرخة في 2012/02/26.
- القرار المؤرخ في 2012/10/29 متضمن أعضاء لجنة اعتماد المرقيين العقاريين، ج ر، عدد 64 المؤرخة في
2012/11/29.
- القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المؤرخ في
1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 51 المؤرخة في 2004/08/15.
- القانون رقم 18/15 المؤرخ في 2015/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، جريدة رسمية، عدد 72 مؤرخة
في 2015/12/31.
- القانون رقم 06/13 المؤرخ في 2004/08/14، المعدلة للمادة 37 من القانون 08/04 المؤرخ في
2004/08/14 المتعلقة بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، جريدة رسمية، عدد 39، الصادرة في 2013/07/31.
- القانون رقم 17/04 المؤرخ في 2004/11/10، المعدل و المتمم للقانون رقم 14/83، المتضمن التزامات المطابقة في
حالة التأمينات الاجتماعية، جريدة رسمية، عدد 72، المؤرخة في 2004/11/13.
- القانون رقم 14/83 المؤرخ في 1983/07/02، المتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، ج ر، عدد
28 المؤرخة في 1983/07/05، المعدل و المتمم بموجب قانون 07/04.
- القانون رقم 13/83 المؤرخ في 1983/06/02 المتعلق بمحوادث العمل، والأمراض المهنية، ج ر، عدد 28 المؤرخة في
1983/07/05.
- القانون رقم 23/06 المؤرخ في 2006/12/20 المعدل لنص المادة 383 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في
1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية، عدد 84، الصادرة في 2006/12/24.
- المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على
التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم، و مبلغ عقوبة تأخير، و
آجالها و كيفيات دفعها، ج ر، عدد 66 المؤرخة في 2013/12/25.
- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة، المطبق في مجال الترقية
العقارية، ج ر، عدد 14 الصادر في 2014/03/16.
- القانون رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25، المتضمن قانون التأمينات، ج ر، عدد 13 المؤرخة في
1995/03/08، المعدل بموجب القانون 04/06 المؤرخ في 2006/02/20، ج ر، عدد 15 المؤرخة في
2006/03/12.
- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44
المؤرخة في 2008/08/03.

الملتقيات العلمية:

- محمد الصغير سعادوي، المسؤولية الإدارية و الجزائرية في القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، كتاب الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وافاق ، يومي 28/27 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة .

باللغة الفرنسية:

1-Christophe ponce, droit de l'assurance construction, 2éme édition, Gualino lesctenso édition, Paris, 2011, P 123.

2-Ajimi Belhadj Hamouda, la promotion immobilière obligation et responsabilité du promoteur et de l'acquéreur, le droit de la promotion immobilière, préface de Lazhor Bouony, actes du colloque tenu les 28, 29 et 30 janvier 1998, faculté de droit et des sciences politiques de Tunis, volume 1, 1989.

3-Corinne saint, Alary-Houin, Roge saint- Alary,DROIT de la construction 10 edition DALLOZ,2013