

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري كآلية قانونية لحماية المقتني - قراءة في ضوء أحكام القانون 04-11

*criminal responsibility for real Estate promoter as a legal
mechanism for the protection of the contractor
Read in the light of the provisions of law 11-04*

تاريخ القبول: 2025/03/09

تاريخ الإرسال: 2024/09/18

تربطه بالمرقي العقاري، خاصة في ظل التجاوزات الصادرة عن هذا الأخير، كرس المشرع الجزائري بموجب القانون 04-11 "قواعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري"، وذلك في حالة مخالفته لالتزاماته المهنية أو في حالة مخالفته لالتزاماته التعاقدية، إلا أن هذه القواعد تبقى قاصرة عن توفير الحماية الكافية للمقتني، الأمر الذي يفرض على المشرع الجزائري إقرار قواعد قانونية أخرى من شأنها ضمان حماية كاملة للمقتني.

الكلمات المفتاحية: المسؤولية الجزائية؛

المرقي العقاري؛ المقتني؛ الترقية العقارية.

Abstract:

Real estate promoter is the person qualified to carry out the real estate promotion activity, it is the main driver of the sale of upscale housing, In order to ensure adequate protection for the contractor as the vulnerable party in the acquisition's contractual relationship with real estate promoter; especially in the

ZIANI Mounir

زياني منير*

جامعة باتنة 1

University of Batna1

mounir.ziani@univ-batna.dz

MAKHOLOUFI

مخلوفي عبد الوهاب

Abdelouhab

جامعة باتنة 1

University of Batna1

abdelouhab.makhloufi@univ-batna.dz

ملخص:

يعتبر المرقي العقاري الشخص المؤهل للقيام بنشاط الترقية العقارية، فهو المحرك الرئيسي لعملية بيع السكن الترقوي، وفي سبيل ضمان حماية كافية للمقتني باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية التي

light of the latter's abuses, the Algerian legislature has enshrined under law 11-04 "Rules on criminal responsibility of real estate, in the event that they violate their professional obligations or breach their contractual obligations, However, these rules fall short of providing adequate protection to the contractor, which requires the

* - المؤلف المراسل.

Algerian legislature to adopt other legal rules that would guarantee the full protection of the contractor.

Keywords: criminal

responsibility; real estate promoter; the contractor; real estate promotion.

مقدمة:

يعتبر مجال السكن وتطويره من مهام المرقي العقاري باعتباره الخول للقيام بنشاط الترقية وكل الأعمال التجارية المرتبطة به، فهو المحرك الأساسي لعملية بيع السكن الترقوي سواء في إطار بيع عقار منجز أو في طور الإنجاز.

وقصد ردع التجاوزات غير القانونية الصادرة عن بعض المرقين العقاريين والتي تؤثر على استقرار المعاملات في إطار نشاط الترقية العقارية، وضمان حماية كافية للمقتني من تعسف المرقي العقاري، كرس المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11⁽¹⁾ قواعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، وذلك في حالة مخالفته لالتزاماته المهنية أو التعاقدية.

إن الهدف من دراسة موضوع المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري كآلية قانونية لحماية المقتني يتجلى في ضبط شروط الالتحاق بمهنة المرقي العقاري، وكذا ضبط مختلف الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري، وترتيب جزاءات رادعة عليه في حالة مخالفتها من أجل تكريس حماية للمقتني، وهذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال إصداره للقانون رقم 0411-، ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية: هل وفق المشرع الجزائري في ضمان حماية كافية للمقتني عند تكريسه لقواعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ضمن القانون رقم 04-11؟

هذا ما سنحاول الإجابة عليه معتمدين في ذلك على المنهج التحليلي، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالقانون رقم 04-11، والمراسم التنفيذية التابعة له.

وقد تم تقسيم الدراسة إلى محورين، نتناول المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري



المرتبة على مخالفته التزاماته المهنية (المحور الأول)، ثم نتناول المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المرتبة على مخالفته لالتزاماته التعاقدية (المحور الثاني)، لنختم الدراسة بخاتمة تتضمن جملة من النتائج والاقتراحات.

المحور الأول: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المرتبة عن مخالفته لالتزاماته

المهنية

لضمان حماية كافية للمقتني من مختلف الممارسات الاحتيالية التي يقوم بها المرقين العقاريين قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 04-11، والذي كرس من خلاله قواعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، وذلك في حالة مخالفته لالتزاماته المهنية، سواء تلك المتعلقة بشروط ممارسة مهنته (أولاً)، أو تلك المتعلقة بكيفية ممارسة نشاطه (ثانياً).

أولاً- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المرتبة عن مخالفته لشروط ممارسة مهنته:

لرد الاعتبار لمهنة المرقى العقاري وضمان حماية كافية للمقتني رتب المشرع الجزائري المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، وذلك في حالة ارتكابه لجنة ممارسة مهنة دون الحصول على اعتماد (1)، كما رتب هذه المسؤولية على المرقى العقاري في حالة ارتكابه لجنة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (2).

1- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المرتبة على ارتكابه لجنة ممارسة مهنة دون

الحصول على اعتماد: إن ممارسة مهنة المرقى العقاري يتطلب الحصول على الاعتماد الذي يعتبر بمثابة ترخيص إداري مسبق يمنح من قبل وزارة السكن بعد موافقة لجنة الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، مع الالتزام بالإجراءات الشكلية والإدارية المحددة قانوناً⁽²⁾، وقد نص المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 77 من القانون رقم 04-11 على ردع المرقين العقاريين الذين يمارسون المهنة دون الحصول على الاعتماد تحت طائلة العقوبات الجزائية، ومن ثمة فإن ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول

على اعتماد تحيلنا إلى نص المادتين 243 و 372 من قانون العقوبات⁽³⁾، واللتين تنصان على جنحتي انتحال الألقاب (أ)، والنصب (ب).

أ- جنحة انتحال الألقاب: أدرج المشرع الجزائري ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد في القسم الثامن من الباب الثاني من قانون العقوبات، ضمن الجرائم المتعلقة بانتحال الوظائف والألقاب أو الأسماء أو إساءة استعمالها⁽⁴⁾. وعليه سنتطرق إلى تعريف جنحة انتحال الألقاب (أ.1)، وتحديد أركانها (أ.2) والعقوبة المقررة لها (أ.3).

أ.1- تعريف جنحة انتحال الألقاب: "يقصد بانتحال الألقاب التسمي باسم أو لقب ليس له الحق فيه، سواء كان اللقب خيالي أو لشخص آخر معلوم، كأن يدعي شخص أنه موظف كبير بأحد فروع الحكومة وما هو إلا موظف صغير"⁽⁵⁾، كما أن انتحال الألقاب لا يقتصر فقط في التسمي باسم ما، وإنما يكون أيضا باتخاذ صفة كاذبة خيالية، كأن يقدم شخص نفسه باسم غيره وينتحل مهنة المرقى العقاري، وهو في الحقيقة لا علاقة له بها⁽⁶⁾.

أ.2- أركان جنحة انتحال الألقاب: لجنة انتحال الألقاب ركنين، ركن مادي (أ.2.1)، وركن معنوي (أ.2.2).

أ.2.1- الركن المادي لجنحة انتحال الألقاب: يراد بالركن المادي لجنحة انتحال الألقاب السلوك الإيجابي الذي يقوم به شخص، والمتمثل في ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد الذي يمنحه الوزير المكلف بالسكن، كما يندرج ضمن الركن المادي حالة مواصلة الشخص ممارسة مهنة المرقى العقاري بعد سحب الاعتماد منه من طرف السلطة الوصية⁽⁷⁾.

أ.2.2- الركن المعنوي لجنحة انتحال الألقاب: يتمثل الركن المعنوي لجنحة انتحال الألقاب في القصد الجنائي الذي يتمثل في اتجاه إرادة الجاني إلى ممارسة مهنة المرقى العقاري على الرغم من عدم استيفائه الشروط المحددة قانونا لممارستها⁽⁸⁾.



أ.3- العقوبة المقررة لجنحة انتحال الألقاب: حدد المشرع الجزائري في المادة 243 من قانون العقوبات المقررة لجنحة انتحال الألقاب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ب- جنحة النصب: إذا مارس المرقي العقاري مهنته دون الحصول على اعتماد، وترتب على هذه الممارسة غير القانونية نصب على المقتني، فإنه يعد بذلك مرتكبا لجنحة النصب، وتطبق عليه أحكام المادة 372 من ق.ع.ج.⁽⁹⁾ وعليه سنتطرق إلى تعريف جنحة النصب (ب.1) وتحديد أركانها (ب.2) والعقوبة المقررة لها (ب.3).

ب.1- تعريف جنحة النصب: عرف الفقهاء النصب على أنه: "اتخاذ المتهم اسما كاذبا أو صفة غير صحيحة، ولو لم يصحب ذلك استعمال مناورات احتيالية، ويتم النصب بانتحال شخصية الغير أو اسم الغير بحيث تنخدع الضحية، فيكون للدعاء أثر في نفسها يدعوها للتصديق"⁽¹⁰⁾.

ب.2- أركان جنحة النصب: لجنحة النصب ركنين ركن مادي (ب.1.2) وركن معنوي (ب.2.2)

ب.1.2- الركن المادي لجنحة النصب: يقوم الركن المادي لجنحة النصب على فعل الاحتيال والاستيلاء على مال الغير، إضافة إلى العلاقة السببية بين الاحتيال والاستيلاء.

ب.1.2.1- فعل الاحتيال: تعرف الطرق الاحتيالية التي يستعملها المرقي العقاري لإيهام الغير بأنها "وقائع خارجية تعتمد على الكذب، تسعى لتوليد الاعتقاد لدى الضحية بصدق هذا الكذب مما يدفعه لتسليم الشيء طواعية واختيارا، حيث يقوم الجاني بإقناع الضحية بوجود مشروعات، وهي في الحقيقة كاذبة، كأن يقوم

المرقي العقاري بتكوين شركة ترقية عقارية، ويستعين بمقاول وعمال لإقناع المقتني بجدية البناء، بينما في حقيقة الأمر يهدف للاستيلاء على أمواله⁽¹¹⁾.

ب.2.1.2- الاستيلاء على مال الغير: تتم جريمة النصب بتمام نيتها والمتمثلة في الاستيلاء على مال الغير⁽¹²⁾، واستيلاء الجاني على مال الضحية يتطلب تسليم هذا المال، سواء كان في يد مالكه أو في يد الغير، فإذا كان الضحية وقع في غلط وانتهت إرادته إلى التسليم، وطلب من شخص يعمل لصالحه أن يناول المال إلى الجاني، فإن ذلك يكفي لتحقيق جريمة النصب⁽¹³⁾.

ب.3.1.2- علاقة السببية بين الاستيلاء والاحتيال: إن جريمة النصب تتطلب وجود علاقة سببية بين فعل الاحتيال والاستيلاء على مال الضحية، فلو لا وسائل الاحتيال التي استعملها الجاني لم يكن الضحية ليسلم ماله⁽¹⁴⁾.

ب.2.2- الركن المعنوي لجنحة النصب: إن جنحة النصب من الجرائم العمدية التي تقوم على القصد الجنائي، الذي يراد به انصراف إرادة الجاني إلى إتيان الفعل الإجرامي مع العلم بتوفر أركانه التي يشترطها القانون، وبالتالي فإن الجاني يجب أن يكون على علم باحتياله وأن تنصرف إرادته إلى استعمال الطرق الاحتيالية والاستيلاء على مال الضحية⁽¹⁵⁾.

ب.3- العقوبة المقررة للجنحة النصب: طبقا لنص المادة 2/77 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإنه في حالة ما إذا أدت ممارسة المرقي العقاري لمهنته إلى النصب تطبق المادة 372 من ق.ع.ج التي تعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

2- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على ارتكابه جنحة عدم الانتساب
لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: ألزم المشرع الجزائي انتساب المرقي العقاري في إطار ممارسته لمهنته لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك بموجب المادة 55 من القانون رقم 04-11 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180⁽¹⁶⁾ لأجل



ضمان حماية للمقتني⁽¹⁷⁾، وإذا ثبت إخلال المرقي العقاري بالتزامه، يعد مرتكباً لجنحة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الأمر الذي يستوجب مسألته جزائياً.

وعليه سنتطرق إلى أركان جنحة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (أ)، والعقوبة المقررة لها (ب).

أ- أركان جنحة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: لجنحة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادل ركنين؛ ركن مادي (أ.1) وركن معنوي (أ.2).

أ.1- الركن المادي لجنحة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: يستوجب الركن المادي لجنحة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عدم قيام المرقي العقاري الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أ.2- الركن المعنوي لجنحة عدم الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: تعتبر جنحة عدم انتساب المرقي العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، من الجرائم العمدية التي تستلزم توافر القصد الجنائي، لأن نشاط المرقي العقاري فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدي أو عدم الاحتياط والاحتجاج بعدم العلم بمضمون التأمين، ذلك أن عدم العلم الفعلي لا ينفي العلم القانوني بمضمون التأمين⁽¹⁸⁾.

ب- العقوبة المقررة لجنحة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: تعاقب المادة 74 من القانون رقم 04-11 المرقي العقاري عند إخلاله بالتزام الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.00 دج إلى 2.000.000 دج.

ثانيا- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة عن مخالفته لكيفية ممارسة نشاطه:

رتب المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11-04 المتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 85-12⁽¹⁹⁾ مجموعة من الالتزامات على عاتق المرقي العقاري لدى ممارسته لنشاطه، والمتمثلة في ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل الشروع في الأشغال، وكذلك الالتزام بالشروط القانونية لكيفيات البيع والإدلاء بمعلومات صحيحة للهيئات المختصة، وفي حالة مخالفة المرقي العقاري لهذه الالتزامات، فإنه يكون بذلك قد ارتكب جنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق (1) وجنحتي مخالفة كيفيات البيع والإدلاء بمعلومات خاطئة (2)، وقد رتب المشرع الجزائري على ذلك قيام مسؤوليته الجزائية، وذلك لأجل ضمان نزاهة الممارسة التجارية في مجال الترقية العقارية، وتكريس حماية كاملة وفعالة للمقتني.

1- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على ارتكابه جنحة الشروع في

الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق: إذا شرع المرقي العقاري في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق، يعد في هذه الحالة مرتكبا لجنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق، وسنتطرق إلى أركان هذه الجنحة (أ) والعقوبة المقررة لها (ب).

أ- أركان جنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق:

لجنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق ركنين، ركن مادي (1.أ) وركن معنوي (2.أ).

1.أ- الركن المادي لجنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري

مسبق: يتمثل الركن المادي لجنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق في عنصرين هما البناء (1.1.أ) وعدم وجود ترخيص (2.1.أ).

أ-1-1- البناء: يشمل فعل البناء كل ما يخص التشييد، الترميم وإعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، التدعيم، التجديد.⁽²⁰⁾

أ.1.2- عدم وجود ترخيص إداري مسبق: يشترط لقيام جنحة عدم وجود ترخيص إداري مسبق أن يكون المرقي العقاري غير حائز على الترخيص الإداري الذي يخوله القيام بالأشغال، حيث ألزمته المادة 6 من القانون رقم 04-11 أن يتحصل على الترخيص قبل أن يشرع في الأشغال، وذلك تحت طائلة العقوبات الجزائية.

ب- الركن المعنوي لجنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق: تعتبر جنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق من الجرائم العمدية التي تستلزم توفر القصد الجنائي الذي يتحقق بمجرد أن يبدأ المرقي العقاري بالأشغال، بمعنى آخر اتجاه إرادته إلى القيام بتلك الأشغال مع العلم بعناصر الجريمة⁽²¹⁾.

ب- العقوبة المقررة لجنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق: تتمثل العقوبة المقررة لجنحة الشروع في الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق في عقوبة الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽²²⁾.

2- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على ارتكابه جنحتي مخالفة كفايات البيع والإدلاء بمعلومات خاطئة: يتعامل المرقي العقاري لدى ممارسته لمهنته مع المقتني في إطار عقد البيع، الذي يتقيد من خلاله بالشروط والتقنيات النموذجية للبيع، وفي الوقت نفسه يقع على عاتق المرقي العقاري التزام بالإدلاء بمعلومات صحيحة وكاملة في مواجهة الهيئات المكلفة بتنظيم مهنة المرقي العقاري، وفي حالة مخالفة المرقي العقاري لهذه الالتزامات، فإنه يكون بذلك قد ارتكب جنحة مخالفة كفايات البيع^(أ)، وجنحة الإدلاء بمعلومات خاطئة^(ب)، وفي سبيل حماية المقتني رتب المشرع الجزائي على المرقي العقاري عند ارتكابه لهاتين الجنحتين مسؤوليته الجزائية.

أ- **جنتة مخالفة كفيات البيع:** نص المشرع الجزائري على جنتة مخالفة كفيات البيع في المادة 70 من القانون 04-11 المتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، وعليه سنتطرق إلى أركان هذه الجنتة (أ.1) والعقوبة المقررة لها (أ.2).

أ.1- أركان جنتة مخالفة كفيات البيع:

لجنتة مخالفة كفيات البيع ركنين ركن مادي (أ.1.1) وركن معنوي (أ.2.1).
أ.1.1- **الركن المادي لجنتة مخالفة كفيات البيع:** يشترط لقيام الركن المادي لجنتة مخالفة كفيات البيع توفر عنصرين هما⁽²³⁾:

- عرض الأملاك العقارية من طرف غير المرقي العقاري

- إنجاز المشروع العقاري بطريقة مخالفة للقانون

أ.2.1- **الركن المعنوي لجنتة مخالفة كفيات البيع:** تعتبر جنتة مخالفة كفيات البيع من الجرائم العمدية التي تتطلب توافر القصد الجنائي الذي يتحقق باتجاه إرادة المرقي العقاري لعرض الأملاك العقارية مع العلم أنه قام بإنجازها بطرق مخالفة للقانون.

أ.2- **العقوبة المقررة لجنتة مخالفة كفيات البيع:** أقر المشرع الجزائري للمرقي العقاري المرتكب لجنتة مخالفة كفيات البيع عقوبة تتمثل في الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽²⁴⁾.

ب- **جنتة الإدلاء بمعلومات خاطئة:** نص المشرع الجزائري على جنتة الإدلاء بمعلومات خاطئة في المادة 75 من القانون رقم 04-11 المتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، وعليه سنتطرق إلى أركان هذه الجنتة (ب.1)، والعقوبة المقررة لها (ب.2).

ب.1 **أركان جنتة الإدلاء بمعلومات خاطئة:** لجنتة الإدلاء بمعلومات خاطئة ركنين ركن مادي (ب.1.1) وركن معنوي (ب.2.1).

ب.1.1- الركن المادي لجنة الإدلاء بمعلومات خاطئة: يتثل الركن المادي لجنة الإدلاء بمعلومات خاطئة في عنصرين هما:

- إدلاء المرقي العقاري بمعلومات خاطئة، وذلك بتقديم وثائق أو مستندات غير حقيقية إلى الجهات الإدارية المختصة بمنح الاعتماد من أجل الحصول على اعتماد ممارسة المهنة⁽²⁵⁾.

- أن يكون الإدلاء بالمعلومات الخاطئة في إطار الترقية العقارية⁽²⁶⁾ كأن يقوم المرقي العقاري بتقديم معلومات خاطئة لأجل الحصول على رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو شهادة التعمير⁽²⁷⁾.

ب.2.1- الركن المعنوي لجنة الإدلاء بمعلومات خاطئة: تعتبر لجنة الإدلاء بمعلومات خاطئة من الجرح العمدية التي تشترط توافر القصد الجنائي الذي يتحقق من خلال اتجاه إرادة المرقي العقاري إلى الإدلاء بمعلومات مع العلم أن تلك المعلومات خاطئة.

ب.2- العقوبة المقررة لجنة الإدلاء بمعلومات خاطئة: يتعرض المرقي العقاري الذي يدلي بمعلومات خاطئة لعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽²⁸⁾.

المحور الثاني- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة عن مخالفته لالتزاماته

التعاقدية:

أقر المشرع الجزائري المسائلة الجزائية للمرقي العقاري متى ثبت إخلاله بالالتزامات التعاقدية المترتبة عن عقود الترقية العقارية، وذلك لأجل استقرار المعاملات في نطاق الترقية العقارية وحماية المقتني، وسواء تقرر المخالفة عند تكوين العقد (أولا)، أو عند تنفيذه (ثانيا).

أولا- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة عن مخالفته لالتزاماته التعاقدية عند تكوين العقد:

جرم المشرع الجزائري بموجب القانون 04-11 الأفعال المترتبة على مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته التعاقدية عند تكوين عقد البيع بينه وبين المقتني، ورتب المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في حال ارتكابه لجنة عدم الالتزام بالإعلام (1)، كما رتبها في حالة ارتكابه لجنة قبول التسبيقات قبل توقيع العقد (2).

1- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على ارتكابه لجنة عدم الالتزام بالإعلام: إن عدم التزام المرقي العقاري بإعلام المقتني بكل المعلومات المتعلقة بالعقار يعتبر لجنة، وقد نص عليها المشرع الجزائري ضمن أحكام المادة 76 من القانون رقم 04-11، وعلى أساسها تقوم مسؤولية المرقي العقاري الجزائية، وعليه سنتطرق إلى أركان لجنة عدم الالتزام بالإعلام (أ) والعقوبة المقررة لها (ب).

أ- أركان لجنة عدم الالتزام بالإعلام: لجنة عدم الالتزام بالإعلام ركنين، ركن مادي (1.أ) وركن معنوي (2.أ).

أ.1- الركن المادي لجنة عدم الالتزام بالإعلام: يتحقق الركن المادي لجنة عدم الالتزام بالإعلام متى ثبت عدم التزام المرقي العقاري بإعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالمعلومات المذكورة في المادة 30 المتمثلة في أصل الملكية الأرضية، رقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة، والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء⁽²⁹⁾.

أ.2- الركن المعنوي لجنة عدم الالتزام بالإعلام: تعد لجنة عدم الالتزام بالإعلام من الجرائم العمدية التي يشترط لقيامها توفر القصد الجنائي الذي يتحقق من خلال انصراف إرادة المرقي العقاري إلى عدم إعلام المقتني بالمعلومات المتعلقة بالعقار، مع العلم أن العمل الذي امتنع عنه يشكل جريمة بنظر القانون.

ب- العقوبة المقررة لجنحة عدم الالتزام بالإعلام: يتعرض المرقي العقاري الذي لا يبلغ المقتني بجميع المعلومات المتعلقة بالعقار إلى غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽³⁰⁾.

2- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على ارتكابه جنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد: لا يجوز للمرقي العقاري قبول التسيبقات قبل توقيع العقد، وإذا ثبت قيامه بذلك عد مرتكباً لجنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد، والتي تستوجب مسأئلته جزائياً، وعليه سنتطرق إلى أركان جنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد (أ) والعقوبة المقررة لها (ب).

أ- أركان جنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد: لجنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد ركنين، ركن مادي (أ.1) وركن معنوي (أ.2).

أ.1- الركن المادي لجنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد: لقيام الركن المادي لجنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد، لابد من توفر عنصرين هما⁽³¹⁾:
- المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سند تجاري، فلا يأخذ بعين الاعتبار طريقة الحصول على التسبيق، فالعبرة بالحصول عليه وليس بطريقة الحصول عليه.

- عدم توقيع العقد، أي عدم تحريره لدى الموثق.
والجدير بالملاحظة أن المشرع الجزائري لم يشترط لقيام هذه الجريمة أن يكون المرقي العقاري قد قبض التسبيق المالي أو غيرها من وسائل الدفع، بل يقوم بمجرد مطالبة هذا الأخير أو قبوله لهذه التسيبقات حتى ولو لم يقبضها⁽³²⁾.

أ.2- الركن المعنوي لجنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد: تعتبر جنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد من الجرائم العمدية التي يشترط فيها توفر القصد الجنائي الذي يستوجب انصراف إرادة المرقي العقاري إلى قبول التسيبقات، مع علمه أن الفعل الذي قام به يعد جريمة.

ب- العقوبة المقررة لجنحة قبول التسيقات قبل توقيع العقد: يعاقب المرقي العقاري المرتكب لجنحة قبول التسيقات قبل توقيع العقد بالحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽³³⁾.

ثانيا- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على مخالفته لالتزاماته التعاقدية

عند تنفيذ العقد:

أقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، عقوبات جزائية تترتب في حالة مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته التعاقدية عند تنفيذ عقود الترقية العقارية، حيث اعتبر المشرع الجزائري مخالفة المرقي العقاري لآجال تحويل الملكية جنحة (1)، كما اعتبر مخالفته لأحكام عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين جنحة كذلك (2)، ورتب على ارتكابهما من طرف المرقي العقاري قيام مسؤوليته الجزائية.

1- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على ارتكابه جنحة مخالفة آجال

تحويل الملكية: نص المشرع الجزائري على جنحة مخالفة آجال تحويل الملكية في المادة 73 من القانون رقم 04-11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، ورتب على ارتكابه من طرف المرقي العقاري قيام مسؤوليته الجزائية، وعليه سنتطرق لأركان هذه الجنحة (أ) والعقوبة المقررة لها (ب).

أ- أركان جنحة مخالفة آجال تحويل الملكية: جنحة مخالفة آجال تحويل الملكية

ركنين، ركن مادي (أ.1) وركن معنوي (أ.2).

أ.1- الركن المادي لجنحة مخالفة آجال تحويل الملكية:

يتمثل الركن المادي لجنحة مخالفة آجال تحويل الملكية في استلام المرقي العقاري للعقار مؤقتا من طرف الما قول (أ.1.1)، والامتناع عن تحويل الملكية لفائدة المقتني (أ.1.2).



أ.1.1- استلام المرقى العقاري للعقار مؤقتا من طرف الماقل: لم يعرف المشرع الجزائي الاستلام، غير أنه حدد القالب الذي يصب فيه قانونا أي في محضر، تاركا تحديد بياناته للأطراف المتعاقدة الموقعة عليه⁽³⁴⁾، ومن ثمة فالاستلام المؤقت هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه من طرف المرقى العقاري والمقاقل بعد انتهاء الأشغال⁽³⁵⁾، بمعنى استلام المرقى العقاري للأعمال المنجزة من طرف الماقل بتحفظات، أي أنه يقبل العمل بصفة مؤقتة، إلى حين إصلاح العيوب المعاينة من طرفه عند الاستلام⁽³⁶⁾، في مدة معينة تكون خاضعة في أغلب الأحيان إلى اتفاق الأطراف.

أ.1.2- امتناع المرقى العقاري عن تحويل الملكية لفائدة المقتني: بعد أن يستلم المرقى العقاري العقار محل عقد حفظ الحق استلاما مؤقتا، وبعد ثلاثة أشهر من قيام صاحب حفظ الحق بتسديد السعر الكامل، يمتنع المرقى العقاري عن إبرام عقد البيع النهائي واستكمال الإجراءات القانونية لنقل الملكية، وبالتالي مخالفة أحكام المادة 31 من القانون رقم 04-11 التي تنص على ما يلي: " يتم تحويل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به"، وكذلك مخالفة أحكام المادة 33 من نفس القانون التي تنص على ما يلي: " يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو جزء منها، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

أ.2- الركن المعنوي لجنحة مخالفة آجال تحويل الملكية: يتمثل الركن المعنوي لجنحة مخالفة آجال تحويل الملكية في ضرورة توفر القصد الجنائي، أي اتجاه إرادة المرقى العقاري إلى مخالفة آجال تحويل الملكية للمقتني، مع العلم أن العمل الذي قام به يشكل جريمة.

ب- العقوبة المقررة لجنحة مخالفة آجال تحويل الملكية: في حالة الاستلام المؤقت للبناء وبعد ثلاثة أشهر ولم يتم المرقي العقاري بإعداد عقد البيع النهائي للمقتني، يتعرض المرقي العقاري لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽³⁷⁾.

2- المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري المترتبة على ارتكابه جنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني: ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بضرورة تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني قبل تسليم البناء في الآجال المحددة، وفي حالة عدم قيامه بذلك، يعد مرتكباً لجنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني المنصوص عليها في المادة 72 من القانون رقم 04-11، والتي يترتب عليها قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، وعليه سنتطرق لأركان جنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني (أ)، والعقوبة المقررة لها (ب).

أ- أركان جنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني: لجنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني ركنين، ركن مادي (أ.1) وركن معنوي (أ.2).

أ.1- الركن المادي لجنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني: يتمثل الركن المادي لجنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني في إعداد نظام الملكية المشتركة (أ.1.1)، وامتناع المرقي العقاري عن تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني قبل تسليم البناء (أ.2.1).

أ.1.1- إعداد نظام الملكية المشتركة: يلتزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة طبقاً لما نصت عليه المادة 60 من القانون رقم 04-11، وذلك طبقاً لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁽³⁸⁾، ويجب أن يخضع نظام الملكية المشتركة لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين⁽³⁹⁾.

أ.2.1- امتناع المرقي العقاري عن تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني قبل تسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم: لم تجرم المادة 72 من القانون رقم 04-11 حالة امتناع المرقي العقاري عن إعداد نظام الملكية المشتركة، مكتفية بتجريم امتناعه عن تبليغ هذا النظام للمقتني على الرغم من أنه ملزم بإعداد نظام الملكية المشتركة، إلا أنه يمكن تطبيق نص المادة 72 السالفة الذكر إذا امتنع عن إعداد نظام الملكية المشتركة كون أن إعداده لهذا النظام يجسد عدم التبليغ به⁽⁴⁰⁾.

أ.2- الركن المعنوي لجنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني: يتجسد الركن المعنوي لجنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني في ضرورة توفر القصد الجنائي، أي اتجاه إرادة المرقي العقاري إلى الامتناع عن تبليغ نظام الملكية المشتركة، مع العلم أن العمل الذي امتنع عنه يشكل جريمة.

ثانيا: العقوبة المقررة لجنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني

يخضع المرقي العقاري الذي يرتكب جنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة لعقوبة الغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج⁽⁴¹⁾.

خاتمة:

مسايرة للتطورات التي عرفها قطاع السكن، واستدراكا للنقائص التي اعترت القوانين السابقة المتعلقة بالترقية العقارية، أقر المشرع الجزائري القانون رقم 04-11، حيث نظم بموجبه شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري، كما ضبط مختلف الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري، لذلك فإن صدور القانون رقم 04-11 كان ضرورة حتمية لحماية المقتني من بعض الجرائم التي يرتكبها المرقي العقاري، والناجمة عن مخالفة هذا الأخير لالتزاماته المهنية والتعاقدية، وذلك بإقرار قواعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري.

وعليه ولتوضيح خلاصة ما اتبيننا إليه في هذه الدراسة، فإننا سنسلط الضوء على أهم النتائج والاقتراحات التي توصلنا إليها، وهي على النحو التالي؛



أولا- النتائج:

- أقر المشرع الجزائري المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري كشخص طبيعي في حالة مخالفته لالتزاماته المهنية أو التعاقدية، إلا أنه ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يتطرق للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري كشخص معنوي، وهو ما فتح المجال لبعض المرقين العقاريين لممارسة نشاطات الترقية العقارية في شكل شخص معنوي، وهذا لأجل التهرب من المسؤولية الجزائية في حالة ارتكاب بعض الجرائم.

- رتب المشرع الجزائري المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في حالة ارتكابه لجنة ممارسة المهنة دون الحصول على اعتماد، إلا أنه ما يعاب على المشرع الجزائري هو أنه عند النص على العقوبة المقررة لهذه اللجنة، أحالنا إلى نص المادتين 243 و372 من قانون العقوبات اللتين تنصان على جنحتي انتحال الألقاب والنصب، كما أن المشرع الجزائري لم ينص على هاتين الجنحتين عند ارتكابهما من طرف المرقي العقاري بعد حصوله على الاعتماد.

- رتب المشرع الجزائري المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في حالة ارتكابه لبعض الجناح كجناح عدم الانتساب لدى صندوق الضمان، وجنحتي مخالفة كيفيات البيع والإدلاء بمعلومات خاطئة، إضافة إلى جناح قبول التسيبقات قبل توقيع العقد، إلا أنه ما يؤخذ على المشرع الجزائري أن العقوبات المقررة لهذه الجناح تتراوح بين عقوبة الحبس بحد الأدنى وهو شهر أو حده الأقصى وهو خمس سنوات، وعقوبات متمثلة في الغرامات المالية التي تتراوح بين 2000.000 دج إلى 2.000.000 دج .

- رتب المشرع الجزائري المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في حالة ارتكابه لبعض الجناح كجناح عدم الالتزام بإعلام المقتني وجناح مخالفة آجال تحويل الملكية، إضافة إلى جناح عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني، إلا أنه ما يعاب على



المشرع الجزائري أن العقوبات المقررة لهذه الجنحة تقتصر على الغرامات المالية فقط التي تتراوح بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

ثانيا- الاقتراحات:

- نأمل من المشرع الجزائري التطرق للمسؤولية الجزائية للمرقي العقاري كشخص معنوي، وذلك لمنع من التهرب من المسؤولية الجزائية من جهة وحماية المقتني من جهة أخرى.

- نقتراح على المشرع الجزائري تحديد العقوبات المقررة لبعض الجنح التي يرتكبها المرقي العقاري بموجب القانون رقم 04-11 عوض قانون العقوبات.

- يستحسن على المشرع الجزائري تشديد عقوبة الحبس والغرامة لبعض الجنح المرتكبة من طرف المرقي، كجنحة عدم الانتساب لصندوق الضمان، وجنحتي مخالفة كيفية البيع والإدلاء بمعلومات خاطئة، إضافة إلى جنحة قبول التسيبقات قبل توقيع العقد، وذلك لضمان استقرار المعاملات في مجال الترقية العقارية، وضمان حماية للمقتني.

- يجبذ على المشرع الجزائري تشديد بعض العقوبات لبعض الجنح المرتكبة من قبل المرقي العقاري، كجنحة عدم الالتزام بإعلام المقتني وجنحة مخالفة آجال تحويل الملكية، إضافة إلى جنحة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتني، والتي اقتضت عقوبتها على الغرامات المالية فقط، لكون هذه العقوبة لا تؤدي وظيفة الردع ولا تحقق الحماية للمقتني.

وكإجابة على الإشكال الرئيس المطروح لدراسة موضوعنا، يمكن القول إن المشرع الجزائري أقر حماية للمقتني من خلال تكريس قواعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ضمن القانون رقم 04-11، إلا أن هذه القواعد تبقى قاصرة عن ضمان الحماية

الكافية للمقتني، الأمر الذي يفرض على المشرع الجزائري تكريس قواعد أخرى تضمن الحماية الكافية للمقتني.

الهوامش والمراجع:

- (1)- قانون رقم 04-11، مؤرخ في 27/02/2011، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر بتاريخ 16/03/2011، ص 04، ص.ص. 04-13.
- (2)- زيتوني زكريا: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجي فارس المدينة، المجلد 1، العدد 1، 2015، ص 18.
- (3)- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، عدد 49، صادر بتاريخ 11/06/1966، معدل ومتمم، ص 702، ص.ص. 702-756.
- (4)- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، عدد 49، صادر بتاريخ 11/06/1966، معدل ومتمم، ص 702، ص.ص. 702-756.
- (5)- فريجة حسين: شرح قانون العقوبات الجزائري: (جرائم الاعتداء على الأشخاص، جرائم الاعتداء على الأموال)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 3، 2006، ص 271.
- (6)- بن تريعة مها: مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014، ص 57.
- (7)- بن عيسى محمد: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017، ص 52.
- (8)- المرجع نفسه، ص 61.
- (9)- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، مصدر سابق.
- (10)- بوسقيعة أحسن: الوجيز في القانون الجزائي الخاص: (الجرائم ضد الأشخاص، الجرائم ضد الأموال، بعض الجرائم الخاصة)، دار هومة، الجزائر، ط 22، 2021، ج 1، ص 316.
- (11)- بن تريعة مها: مرجع سابق، ص 57، ص 58.
- (12)- بن عيسى محمد: مرجع سابق، ص 67.
- (13)- عمر فاروق الحسيني: شرح قانون العقوبات القسم الخاص: (جرائم الاعتداء على الأشخاص والأموال، الاعتداء على الحياة وعلى سلامة الجسم والقذف والسب والبلاغ الكاذب، السرقة والنصب وخيانة الأمانة وجرائم الشيك)، د.د.ن، د.ب.ن، 2010، ص 230.
- (14)- بوسقيعة أحسن: مرجع سابق، ص 324.
- (15)- عمر فاروق الحسيني، مرجع سابق، ص 230.
- (16)- مرسوم تنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 05/06/2014، يعدل ويتمم مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 13/11/1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر بتاريخ 19/06/2014، ص 05، ص.ص. 5-8.



- (17)- ريمان حسينة: التزام المرقي العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، مجلد 8، عدد 1، 2021، ص 946.
- (18)- بن عيسى محمد: مرجع سابق، ص 88.
- (19)- مرسوم تنفيذي رقم 85-12، مؤرخ في 2012/02/20، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، عدد 11، صادر بتاريخ 2012/02/26، ص 10، ص 12-10.
- (20)- المادة 69 من القانون رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.
- (21)- بن عيسى محمد: مرجع سابق، ص 112.
- (22)- المادة 69: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.
- (23)- بن عيسى محمد، مرجع سابق، ص 132.
- (24)- المادة 70: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.
- (25)- بن عيسى محمد: مرجع سابق، ص 133.
- (26)- المادة 75: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.
- (27)- دياب محمد فتحي شحنت إبراهيم: الحماية الجنائية لمشيعدي البناء، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2015، ص 160.
- (28)- المادة 75: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.
- (29)- المادة 30 من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر نفسه.
- (30)- المادة 76: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية، مصدر نفسه.
- (31)- بن عيسى محمد: مرجع سابق، ص 143، 144.
- (32)- مشتاوي سمير: الأمان المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2017، ص 174.
- (33)- المادة 71: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد النشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.
- (34)- بن عيسى محمد، مرجع سابق، ص 158.
- (35)- المادة 3: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.

- (36)- ريمان حسينة: المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 160.
- (37)- المادة 73: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.
- (38)- مرسوم تنفيذي رقم 99-14، مؤرخ في 2014/03/04، يتضمن تحديد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.رج.ج، عدد 14، صادر بتاريخ 2014/03/16، ص 16، ص.ص. 31-16.
- (39)- المادة 6 من المرسوم تنفيذي رقم 99-14، مؤرخ في 2014/03/04، يتضمن تحديد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مصدر نفسه.
- (40)- تسببة أعمر: الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019، ص 299.
- (41)- المادة 72: من القانون، رقم 04-11، مؤرخ في 2011/02/27، يتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، مصدر سابق.

