جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية

إعداد الطالب :إشراف الأستاذ :

زايدي محمد إسلام أ–د الوافي فيصل

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة)	الرتبة العلمية	الصفة
د–إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	رئيسا
ا–د الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي	مشرفا
ا–نورة منصوري	أستاذ مساعد أ	مناقشا

السنة الجامعية : 2023–2024

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية

إعداد الطالب :

زايدي محمد إسلام

إشراف الأستاذ :

أ–د الوافي فيصل

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة)	الرتبة العلمية	الصفة
د–إلهام بخوش	أستاذ محاضر أ	رئيسا
ا–د الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي	مشرفا
ا–نورة منصوري	أستاذ مساعد أ	مناقشا

السنة الجامعية : 2023–2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء



الشكر و العرفان

بسم الله الرحمان الرحيم، وصلاة و السلام على البشير النذير محمد خاتم الأنبياء و المرسلين، الحمد لله الذي بارك لنا و قدرنا و فقنا لإنجاز هذه المذكرة،

و أريد أن أشكر الأستاذ الكريم المشرف (الوافي فيصل) الذي ساعدني و كان له دور جد مؤثر في كتابة هذه المذكرة من خلال الإرشادات و النصائح القيمة و النقد البناء .

وأتقدم بكامل الشكر و التقدير لأعضاء اللجنة العلمية الموقرة، من كل من إطلاع و القراءةو المناقشة لرسالتي، وأسأل الله العظيم أن يوفقهم للمزيد من العلم النافع .

كما أتوجه بشكر و إحترام خاص لعائلتي الذي لا يمكن تلخيص أو وصف دعمهم لي في بعض كلمات، وأشكر أحبتي و كل شخص قدم لي يد العون.

إهـــــــداء

أهدي هذا العمل إلى أقرب الناس، أبي و أمي الذين سخرهما الله سبحانه و تعالى ليكونا سبب في نجاحي و سداد خطاي.

إلى إخوتي و أخواتي

وإلى كل من مد لي يد العون في السراء و الضراء.

قائمة المختصـــــرات

صفحة	ص
مرقي العقاري	م ع
ترقية العقارية	ت ع
مشرع جزائري	م ج

مقدمـــــــــة

تصنف الترقية العقارية ضمن المسؤوليات و الأولويات التي ركز و سلط عليها المشرع الجزائري نظره و تعتبر من القطاعات الحيوية في الإقتصاد، حيث تلعب دورا بالغ الأهمية في تقوية و تعزيز النمو الإقتصادي و الإجتماعي و تطوير البنية التحتية، و كما تزايدت أهميتها تزايدت أيضا التحديات التي تواجه هذا القطاع و من بين هذه التحديات برزت الجرائم الخاصة التي ترتكب في سياق القوانين المتعلقة بالترقية العقارية.

تعتبر الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية من أبرز المسائل التي تثير الإهتمام القانوني و العلمي، حيث تمثل و تشكل هذه الجرائم تحديا كبيرا يعرض هذا المجال للخطر، وتشمل هذه الجرائم مختلف التجاوزات و الإنتهاكات التي ترتكب من قبل الأفراد أو الجهات المعنية بنشاط الترقية العقارية، مثل الغش و التلاعب بالوثائق الرسمية، وإخفاء و تغيير الأسعار، و الإحتيال بجميع أساليبه و غيره من السلوكيات الغير القانونية.

نص المشرع في قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد و نصوص التي تنضم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011، على جميع ما هو متعلق بالنشاط و المتدخلين فيه و إلتزاماتهم و شمل أيضا الإنتهاكات التي يمكن أن تحدث أو الأخلالات التي يمكن أن تقع .

ولا شك أن موضوع الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية يعد من الدراسات المتعلقة بالجانب العقاري، حيث سهر المشرع على ضمانية حماية المتصرفين و المتدخلين في نشاط ت ع و الأشخاص الواقع عليهم فعل التصرف مثل المقتنين و حماية حقوقهم .

أهمية دراسة الموضوع :

إن موضوع الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية و نشاط الترقية العقارية محل إهتمام كبير في نظر المشرع الجزائري و في الدراسات القانونية لأنه موضوع ذو أهمية و قيمة علمية و عملية.

حيث أن الأهمية العلمية بأنه أساس ومصدر لكل نشاط عقاري أو عمل تجاري في الترقية العقارية، كما أن تطرق إلى الجرائم يؤدي إلى تبيان كيفية التصرف و وضوح حدوده في الإطار القانوني بتطبيق القواعد و الأحكام المنصوص عليها و عدم فعل الإخلالات و كل هذا من أجل تحسين و تطوير النشاط .

أما من الناحية العملية فتتمثل في تطبيق النصوص و السهر على حماية حقوق المقتنين و ثبوت إحترافية المختصين و أصحاب تطبيق التصرف في الترقية العقارية و كل ما أمر به المشرع الجزائري .

أسباب إختيار الموضوع :

أما بالنسبة لأسباب إختيار الموضوع فكانت لأسباب ذاتية و أسباب موضوعية :

الأسباب الذاتية: الرغبة و الميول الشخصي كان سبب لتطرق لموضوع الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية و التطرق إلى الترقية العقارية و المتدخلين في النشاط.

الأسباب الموضوعية: مكانة و أهمية التي تقع على هذا الموضوع و ندرة البحوث و الدراسات المرتبطة بهذا الموضوع، فتكون هذه الدراسة كخطوة و محاولة مني لمحاولة إثراء هذا الموضوع و تدعيم المكتبة القانونية .

أهداف الدراسة :

تهدف دراسةموضوع الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية إلى تحقيق الكثير من الأهداف و التي يمكن تلخيصها كالآتي :

- التعرف على نشاط الترقوي العقاري و تسليط الضوء على كل ما يعنيه.
- إطلاع على الأفراد أو الأشخاص المتدخلين في النشاط و كيفية تعامل المشرع معهم .
- دراسة الإخلالات و الجرائم الخاصة المرتكبة في ت ع و الجزاءات المترتبة عليها.

إشكالية الموضوع :

بناء على ما سبق ذكره من التفاصيل نطرح الإشكال التالي :

كيف عالج المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة بنشاط الترقية العقارية ؟

المنهج المتبع :

تم الإعتماد في هذه الرسالة على منهجين، الأول و هو المنهج الوصفي لكونه هام في تعريف النشاط الخاص بالترقية العقارية و الثاني هو منهج التحليلي لدراسة جرائم التي إعتمد المشرع على النصوص القانونية و نجد أبرزها قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية و كل نشاطاتها.

الدراسات السابقة :

هنالك بعض الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الترقية العقارية و المتدخلين فيها لكن نادرا ما تم تطرق إلى ما يتعلق بجرائمها الخاصة.

و بهدف الإجابة عن الإشكال المطروح و معالجة الموضوع قسمت هذه الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول : تحت عنوان " الإطار القانوني لترقية العقارية " و تم تقسيمه إلى مبحثين حيث عالجت في المبحث الأول " نشاط الترقية العقارية " و في المبحث الثاني تم تطرق إلى " تدخل المرقي العقاري في نشاط الترقية و أهم إلتزاماته".

الفصل الثاني : المعنون بـ "إخلالات المرقي العقاري و جزاءات المترتبة عليه" و تم تقسيمه إلى مبحثين حيث المبحث الاول تم تطرق في "مخالفات المرقي العقاري و العقوبات المقررة فيها" و المبحث الثاني " الجرائم المرتكبة عند تنفيذ عقود ترقية العقارية ".

الفصل الأول : الإطار القانوني للترقية العقارية

تعتبر الترقية العقارية من المسائل الحيوية التي تتعلق بالتنمية العمرانية و الاقتصادية في الجزائر و يشكل هذا الإطار أساسا هاما لتحديد القوانين و اللوائح التي ترسم الضوابط و الإجراءات اللازمة لتسهيل عمليات التطوير و الإشهار في هذا القطاع، ونجد أن المشرع الجزائري يعمل على تنظيم عمليات الترقية العقارية من خلا الضوابط البيئة و الإجتماعية، وتقديم التسهيلات اللازمة للمستثمرين.

ولدراسة الإطار القانوني سيتم تناول من خلال هذا الفصل نشاط الترقية العقارية، كما سنستعرض أيضا المتدخلين في نشاط الترقية العقارية و أهم إلتزاماتهم.

وعليه فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول : نشاط الترقية العقارية.

المبحث الثاني : المتدخلون في نشاط الترقية العقارية و أهم إلتزاماتهم.

المبحث الأول : نشاط الترقية العقارية

تعتبر الترقية العقارية مفهوما أساسيا في ميدان و مجال التطوير العمراني، حيث نجد أنها تعكس جهودا مستدامة لتحسين و تطوير العقارات بأنواعها المختلفة من حيث تحسين بنية المدن و المناطق و تعزيز و تدعيم جودة الحياة للفرد و المجتمع.

يتضمن نطاق الترقية العقارية تحسين المرافق العامة و الخاصة و تطوير البنية التحتية و إزدهار و تنويع قي الإستثمارات ما يسهم في التنمية المستدامة و تحقيق توازن إقتصادي و إجتماعي .

المطلب الأول : مفهوم الترقية العقارية

تأتي الترقية العقارية في إطار السعي المتواصل لتحسين و تطوير البيئة العقارية في الجزائر وهي تحظى بأهمية كبيرة في السياق القانوني الذي يحكم العقارات، يعرف مصطلح الترقية العقارية في القانون الجزائري بأنه مجموعة تدابير و إجراءات ترمي و تهدف إلى تحسين إستغلال و إدارة الأملاك العقاريةسواء كانت ذات طابع سكني أو طابع تجاري .

الفرع الأول : تعريفها

أولا : التعريف القانوني

عرفت المادة 14 من القانون الجزائري نشاط المتعلق بالترقية العقارية و في هذه المادة تم تحديد الأنشطة التي يسمح بها في إطار الترقية العقارية و نصت على شروط و ضوابط التي يجب أن تتوفر لممارسة هذا النشاط، تشمل هذه الأنشطة البناء و التطوير العقاري[1]، و ذلك ملم أيضا ببناء المباني السكنية و التجارية و التي تستخدم في مجال

[1] عربي باي يزيد، النضام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009،2010، ص 13.

الصناعي أيضا، و تطوير المساحات العامة و المناطق الحضرية و تحسين البنية التحتية مثل الطرقات و المرافق الصحية و كثير من الخدمات العامة الأخرى .

تتطلب ممارسة نشاط الترقية العقارية حصول و توافر التراخيص و الموافقات من السلطات المختصة بالإضافة إلى تقيد و الإلتزام بمعايير البيئية و التخطيطية و الإنشائية المعتمدة و الموافق عليها.

ثانيا : التعريف الفقهي

تم تعريف الترقية العقارية على أنها عملية إنجاز أو تجديد للبنايات من قبل المختصين ذوي الإحتراف في مجال البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تتمثل هذه البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات التجارية أو الصناعية أو الحرفية [1]، و تم تعريفها أيضا بأنها نشاط عقاري يقوم به شخص طبيعي أو معنوي في أي طريقة أو شكل لأجل تجديد أو إنجاز مباني بغرض بيعها أو تأجيرها أو يكون الإستعمال إستعمالا خاصا مع إلتزام بالمبادرة الشخصية في عملية الإنجاز و التجديد الذي يكون في بداية العملية.

الفرع الثاني : مراحل الترقية العقارية

مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة تطورات و مراحل ساهمت و غيرت في سياقها و حسنت في نشاطها كحال أي موضع يسقط في الإطار الزمني فهو ملزم بتغييرات المناسبة و اللازمة لتلبية متطلبات و إحتياجات الإجتماعية و الإقتصادية و غيرها .

المرحلة الأولى :

بعد إستعادة سيادة الدولة الجزائرية مباشرة، بدأت المرحلة الأولى من عمليات الترقية العقارية التي إمتدت حتى عام 1986 خلال هذه المرحلة، استمر سريان مفعول التشريع

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق ص 13

الموروث عن السلطة الإستعمارية في تنظيم عمليات و التدخلات و معاملات الترقية العقارية، كانت هذه العمليات ضئيلة نسبيا نظرا لعدة أسباب و من أهم هذه العوامل تواجد الأملاك الشاغرة التي تركها الإستعمار عند خروجه من التراب الجزائري، وكذلك قلة عددية لسكان المقيمين في ذلك الوقت مقارنة بعددهم في الوقت الحالي.[1]

المرحلة الثانية :

كانت المرحلة الموالية للمرحلة الأولى من عام 1986م إلى عام 1993م، و شهدت الجزائر في المرحلة الثانية تطور قانوني في مجال الترقية العقارية، حيث تميزت هذه المرحلة بالطابع الإداري بكثرة حيث تم تطبيق قواعد قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، يرتبط هذا القانون بتنظيم عمليات البناء التي نفذها الصندوق الوطني لتوفير و الإحتياط في ذلك الوقت لصالح المدخرين.

المرحلة الثالثة :

إستمرت المرحلة الثالثة من عام 1993م إلى عام 2011م، تميزت هذه المرحلة بتطور التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية، حيث تم تحديد قواعد الترقية العقارية بواسطة المرسوم التشريعي 11-03 ، و قد شهدت هذه المرحلة تطورا نسبيا ملحوظ في قواعد و اللوائح المتعلقة بالترقية العقارية، و رغم كل هذا التطوير و التحسين كانت هنالك صعوبات و عوائق في تطبيق هذا التشريعات في أرض الميدان ، مما أدى إلى تصاعد التوتر بين المرقي العقاري و المقننين و كل هذا بسبب عدم ظبط و صرامة نصوص هذا التشريع .

[1] محمدي قديرة، نشاطات و مجالات الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة زيان عاشور، جلفة، سنة 2015/2014 ، ص 20

المرحلة الرابعة :

إمتدت هذه المرحلة من عام 2011م إلى وقتنا الحالي، شهدت الترقية العقارية في الجزائر عدة مراحل مرت بها و عدة تطورات و تحديثات، حيث تم تركيز على تحسين البيئة العمرانية و تطوير البنية التحتية بما يتناسب مع إحتياجات و تطلعات المجتمع و الإقتصاد الوطني، تضمنت هذه المرحلة في هذه الفترة عدة مبادرات و سياسات تهدف إلى تنظيم و تنمية القطاع العقاري و من بينها[1] :

1) **إصدار قوانين و تشريعات جديدة** : تم إصدار قوانين و تشريعات جديدة من قبل السلطات المختصة لتنظيم عمليات الترقية العقارية و تحديد الإجراءات و الضوابط المتعلقة بها.
2) **تطوير البنية التحتية** : تم تركيز على تطوير البنية التحتية مثل شبكات الطرق و المياه و الكهرباء، و تحسين خدمات العامة في المدن و مناطق الحضارية.
3) **تشجيع الإستثمار العقاري** : بما في ذلك توفير التسهيلات و الحوافز للمستثمرين.
4) **الإهتمام بالإسكان الإجتماعي** : تم تركيز على توفير الإسكان الإجتماعي و التخفيف من الضغط السكني عبر تنفيذ مشاريع سكنية للطبقات الإجتماعية ذات الدخل المحدود.
5) **تعزيز شفافية و حماية حقوق الملاك** : تم إتخاذ إجراءات لضمان الشفافية في عمليات الترقية العقارية و حماية حقوق الملاك و المقتنين.

[1] محمدي قديرة ، المرجع السابق ، ص 21

المطلب الثاني : مجالاتها

لترقية العقارية مجالات تم أخذها من طرف المشرع الجزائري و شملها في المادة 15 من القانون 11-04 و هي كالآتي :

الفرع الأول : البناء و التهيئة

أ) البناء

يشير مصطلح " البناء" في الترقية العقارية إلى كل عملية لشروع في تشييد بناية أو مجموعة بنايات، سواء كانت لأغراض سكنية أو تجارية أو حرفية أو مهنية كانت. وتشمل هذه العمليات أيضا إنشاء البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة اللازمة لتسيير هذه المجمعات و المرافق بسهولة.

يعتبر البناء تجسيد الحق الملكية العقارية فوق أرض معينة، حيث يتمتع مالك الأرض بالحقوق الكاملة فوقها و تحتها حتى الحد المفيد و مع ذلك يتم تقييد إستخدام هذه الحقوق بموجب القوانين الحديثة التي تحدد الإستعمال المناسب للأرض و وفقا لوضيفتها الإجتماعية.

تنظم القوانين الحديثة إستعمال حق ملكية الأرض و البناء عليها، مع مراعاة أهمية الأرض كمورد نادر يحتجه السكان لتلبية إحتياجاتهم المتزايدة سواء في إقامة مساكن أو مصانع أو مرافق عمرانية و مع ذلك يجب أن يتم ذلك بدون المساس بالبيئة أو تعريضها لخطر و دون المساس أيضا بالبيئة الثقافية التاريخية. [1]

[1] إنتصار مجوج، مفهوم الإصلاح و الترميم العقاري في القانون 11-04 و أثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في قانون 01-07 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص3-4.

يعتبر التوازن بين العرض و الطلب من الأراضي لتلبية الإحتياجات المختلفة و موازنة بين الوظائف المتعددة للأرض ضروريا لتنظيم حق البناء و ضمان إستخدام الأراضي بشكل مستدام وفقا للمتطلبات الإجتماعية و الإقتصادية و البيئية.

يتدخل قانون التهيئة و التعمير بهدف تنظيم عمليات بناء المباني على الأراضي القابلة للبناء و التعمير، من خلال تحديد و دراسة وجهة الأرض و تحديد القواعد و الأدوات المتاحة لتهيئتها و تعميرها.

في حالة عدم وجود أو توفر الأدوات اللازمة يتم الإعتماد على قواعد العامة للتهيئة و التعمير و نجد أن هذه القواعد تقوم بتحديد حقوق البناء على كل قطعة أرض بنسب مختلفة،و يتم إخضاع عملية البناء لنظام الترخيص المسبق قبل البدء و الشروع في عملية البناء و يهدف ذلك إلى تمكين و إتاحة الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء وفقا لقواعد شغل الأراضي.

ب) التهيئة

إقتناء وتهيئة الأراضي بهدف و غرض البناء يعد جزءا أساسيا من مجالات الترقية العقارية. يشير مصطلح "التهيئة" إلى العمليات التي تشمل إنشاء و تهيئة البنية التحتية اللازمة، بما في ذلك الفضاءات المشتركة الخارجية، يتم تخصيص و تهيئة الأراضي وفقا لمستندات التخطيط العمراني و التهيئة، و بناء على متطلبات حماية البيئة.

يفرض القانون على كل مالك أو حائز لعقار داخل الأراضي القابلة للتطوير و تحسين أن يستخدم و يهيئ ممتلكاته وفقا للمعايير و المتطلبات المحددة في أدوات التهيئة و التعمير [1].

[1] إنتصار مجوج، المرجع السابق، ص 4

في حالة عدم وجود الأدوات يخضع المالك أو الحائز للعقار للقواعد العامة المتعلقة بالتهيئة و التعمير، هذا النهج يهدف إلى تحقيق أهداف التخطيط العمراني و ضمان إستخدام الأراضي بطريقة مستدامة وفقا للمصلحة العامة وحماية البيئة.

1) مفهوم التهيئة

يشير مفهومها إلى مجموعة الأعمال المدروسة التي تهدف إلى إنشاء نظام محكم و متناسق لتوجيه توزيع السكان و الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية و وسائل الإتصال على مساحة معينة من الأرض، و بالتالي فإن التهيئة تمثل جهودا متعمدة يتم تنفيذها بواسطة السلطات العامة أو بتوجيه منها.

وتشمل مستويات مختلفة من التدخل، بدأ من المستوى بلد إلى مستوى مدينة إلى الحي السكني غلى مستوى محلي داخلي (تهيئة مسكن أو منشأة).

2) التهيئة العمرانية

تطبيق تهيئة العمرانية يقتصر على المناطق الحضرية و التجمعات السكنية حيث تتضمن سلسلة من الإجراءات و التدابير التقنية و التشريعية و العقارية و الجمالية بهدف تنظيم و تصميم المحال العمراني و إدارته بشكل فعال و متكامل شبه خالي من العيوب مثل ما جاء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير[1], يهدف ذلك إلى تحقيق نفس الأهداف المذكورة في تعريف التهيئة الإقليمية، بما في ذلك تحسين إستغلال الفضاء العمراني و تحسين ظروف الملائمة للسكن و العمل وجميع متطلبات السكان و رفيع و تحسين أداءاتهم و إنتاجيتهم مع حفاظ على الموارد الطبيعة.

الفرع الثاني : عملية التدخل

[1] كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة مالية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر، سنة 2011-2012 ص 17

تكلمت و نصت المواد 03 و06 و 08 و المادة 09 من قانون 11-04 عن عملية التدخل و و التي هي تتمثل في مجموعة من الأعمال أو الأشغال مثل إعادة التأهيل و إعادة هيكلة و إصلاح و الترميم و كذلك عملية التدعيم أو ترميم البنايات و تعريفها كالآتي :

يتضمن مفهوم الإصلاح كل ما هو فعل إستعادة أو تجديد أجزاء معينة من البناية و هي عادة تتعلق بأعمال الثانوية، أما الترميم العقاري فيشمل تأهيل البنايات أو مجموعات المعمارية أو التاريخية دون المساس بالأحكام المتضمنة في قانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 [1]، أما التجديد العمراني فيشمل تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود دون تغيير طابع المنطقة أو الحي، و قد يتضمن هدم البنايات القديمة و إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

أما إعادة التأهيل فتتضمن التحسينات و التطويرات في البناية أو مجموعة بنايات مقامة لتحسين شروط الرفاهية و إستخدام تجهيزات الإستغلال[2].

بحيث أعادة الهيكلة تكون شاملة أو جزئية و تشمل شبكات التهيئة و البنايات أو مجموعات البنائية لإعادة تخصيص لأغراض جديدة .

و بالنسبة لتدعيم فيتضمن إستقرار بناية معينة لتكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة .

[1] قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ، يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر رقم 14 ، صادرة بتاريخ 6 مارس 2011

[2] مادة 03 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

المبحث الثاني : تدخل المرقي العقاري في الترقية العقارية و أهم إلتزاماته

يهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء و الإنتباه على المتدخلين في نشاط الترقية العقارية وفقا للمادة 6 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بنشاط العقاري، نجد ان ممارسة النشاطات المنصوص عليها في المواد 2،3،4،5 وفقا للشروط المحددة لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية، حيث يشارك في عملية البناء مجموعة متنوعة من الأطراف أطلق عليهم المشرع الجزائري تسمية المتدخلين و من الأطراف الأصلية هنالك يوجد المرقي العقاري و أنواعه [1].

المطلب الأول : المرقي العقاري

تلقى المرقي العقاري إهتمام بعض الفقهاء الذين ساهموا في إعطاء تعريف دقيق لتسمية المطلقة عليه، وقد عرفه المشرع الجزائري بموجب قانون رقم 11-04، سوف يتم تناول التعريف الفقهي و التعريف القانوني في هذا المطلب لكي يم تعرف و فهم دور الذي يقوم به المرقي العقاري و ما يترتب عليه في المجال العقاري.

الفرع الأول : التعريف الفقهي للمرقي العقاري

وفقا لآراء العديد من الفقهاء و من ضمنهم فقهاء فرنسيين قاموا بتعريف المرقي العقاري بأنه الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بتجميع الأموال اللازمة لتنفيذ عملية بناء معينة و متحملا تكاليف جميع مراحل عملية الشروع في البناء بما في ذلك الأعمال التقنية و الإدارية و القانونية، و يكون له الحق في تسليم المبنى النهائي إلى المالك او المستفيد من المشروع.

[1] المادة 06 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1-03-1993 المتعلق بنشاط العقاري

المرقي العقاري هو الوكيل الإقتصادي الذي يقوم بإنجاز عملية بناء وحدة البنايات لكي يكسب ملكية واحدة أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم مصطلح متلقي الملكية، هذا رأي الأستاذ فيليب حيستان و فيليب مالينقود.

في الفقه العربي قام الأستاذ عبد الرزاق حسين بتعريف المرقي العقاري بأنه شخص يتم تولي عملية عقارية المعهدة إليه مقابل مبلغ مالي معين و متفق عليه و يكون مسؤولا عن إدارة جميع جوانب هذه العملية بما في ذلك جانب التمويل و الإدارة و التسيير و التصرفات القانونية المعهدة إليه.[1]

أما في الفقه الجزائري قام بعض الأساتذة متخصصين في القانون الجزائري بمحاولات عديدة لتعريف المرقي العقاري و من بينهم الأستاذة بوسنة إيمان حيث أشارت و نصت بأن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام الأمور و العناية الرئيسية من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية يتم تعيينها و تخصيصها للسكن أو لغرض تجاري أو مهني أو حرفي بغرض بيعها أو حتى يمكن تأجيرها أو أيضا إستغلالها لتلبية حاجيات خاصة.[2]

الفرع الثاني : التعريف القانوني

عند قراءة للمواد المنصوص عليها في قانون 86-07 يظهر لنا أن المشرع الجزائري لم يستخدم مصطلح "المرقي العقاري" بل نص على أشخاص و حدد بأنهم مخول لهم و مصرح لهم بفعل أو ممارسة عملية الترقية العقارية و هذا موجود في المادة 06 من القانون نفسه، وهنا يكون حصر المعنى بأنه في القطاع العام بجد على سبيل

---

[1] حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء، شروطها و نطاق تطبيقها و الضمانات المستحدثة بها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، مصر، 1981، ص582

[2] بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة محمد خيضر، بسكرة ص 30

المثال أشخاص مصرح لهم و يسموا ب الجماعات المحلية مثل (الولاية، البلدية)، في القطاع الخاص يتمثل المرقي العقاري في أفراد الذين يقومون ببناء الممتلكات بشكل ذاتي، سواء كانوا أفراد أو عائلات في صورة تعاونية إلى تحقيق أهداف مشتركة.

المطلب الثاني : إلتزاماته

من الواضح أن للمرقي العقاري إلتزامات واقعة عليه و نجد بأنها تنقسم إلى قسمين، فنجد أن هناك إلتزام قبل مرحلة التعاقد و هو الإلتزام الأساسي تجاه ممارسة وظيفة أو مهنة المرقي العقاري يعرف بالإلتزام المهني، و نجد أن الإلتزام الآخر فعلاقته علاقة ترابطية تجاه مرحلة إنشاء العقود الترقوية وما يليها، و سيتم تطرق لهما بتفاصيل أكثر في الفرعين المواليين :

الفرع الأول : إلتزام قبل مرحلة التعاقد

تنص المادة 30 من قانون 11-04 على إلزامية التحصل على رخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة، ينبغي أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع التصاميم الأصلية للملكية العقارية و رقم سند العقاري عند الإقتضاء، و مراجعة رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات و كذلك التاريخ و رقم حصة البناء.[1]

وفقا لقانون التهيئة و التعمير رقم 09-29، نجد أيضا أن على المرقي العقاري الحصول على رخصة البناء و رخصة التجزئة عند عملية التي يتم فيه تقسيم العقار بموجب المادة 57، كما يتعين عليه الحصول على شهادة المطابقة و هذا ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، الموضح و المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعميير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و أيضا

[1] المادة 30 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

لرخصة البناء و شهادة المطابقة, و إلى جانب ذلك نرى أن رخصة الهدم هي الوثيقة التي تسمح بتقسيم الملكية العقارية غير مبنية إلى أجزاء عدة لإستخدامها في عملية تشييد بناية.

أ) إلزامية أخلاقية المهنة

نجد أن المجلس الأعلى لعمل المرقي العقاري تم تكليفه بجملة من المهام و هي كالآتي :

- تقديم الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة سواء كانت على طلب أو اقتراح.
- عدم طلب أو موافقة على تسديد مقدم أو إلتزام بإيداع أو إكتتاب أو موافقة على أي نوع من السندات التجارية، بأي شكل كانت، قبل توقيع عقد للبيع على التصاميم أو قبل موعد إستحقاق الدين.
- عدم التطرق إلى الإعلانات الزائفة أو الإستفادة من ثقة و حسن نية المشتري أو المقتني بل الحرص على تقديم معلومات صحيحة و كامل شركائه أيضا.
- إتخاذ جميع الإجراءات التقنية و القانونية اللازمة لتسيير إدارة العقار المكتمل و ضمانية المحافظة عليه.
- تحمل العقوبات الناتجة على كل تأخير يكون في تسليم العقار المشمول بعقد البيع على التصاميم.

1) إلتزام الضمان

بإضافة إلى التأمينات الإلزامية المشمول بها المرقي العقاري وفقا لأمر 95-07 المعدل و المتمم[1]، يجب على المرقي العقاري الذي يبدأ في تنفيذ مشروع عقاري الإكتتاب في ضمان الترقية العقارية و فورا لضمان و تأكيد تسديد الدفعات التي تمت من قبل

[1]قانون رقم 06-04 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يعدل و يتمم الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 و المتعلق بالتأمينات.

المكتتبين وذلك يشمل تطبيقات الضمان الإكمال الأعمال و ضمان تلبية الإلتزامات المهنية و التقنية بشكل كامل و شامل.

يتم إكتتاب ضمان الترقية العقارية من خلال صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط ت ع و الذي نجد أنه يكلف بوضع ضمانات و التأمينات المطلوبة للمرقيين العقاريين عند عملية الإكتتاب[1].

2)الإلتزام بنقل الملكية و تسليمها في الأجل

أوضحت المادة 26 من قانون 11-04 عقد بيع عقار مبني على أنه يتضمن تحويل المرقي العقاري للملكية الكاملة للعقار المبني المشمول بالصفقة، مقابل تسديد الثمن من طرف المشتري، بالإضافة إلى إتفاق الطرفين على الشيئ المباع و سعر البيع، كما أنه يجب على العقار أن يخضع و يستجيب للشروط التقنية و الوظيفية المنصوص عليها فيما يتعلق بقابليته للإستخدام السكني أو الإستخدام التجاري أو الحرفي و إلا العقد يتم إبطاله على الرغم من حيازة المرقي العقاري و حصوله على شهادة مطابقة وذلك لا يعفيه من المسؤولية المدنية و الضمانات لإكمال الأعمال في العقار خلال الفترة المحددة و التي تقدر بسنة واحدة [2] .

يتم التأكيد في المادة 361 من القانون المدني أنه يلزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار المباع إلى المقتني و لحقه بتعهد بعدم القيام بأي تصرف يجعل النقل أمرا صعبا أو غير قابل للتنفيذ، كما أشارت أيضا المادة 167 من القانون المدني إلى أن نقل الملكية هو إلتزاما بطبيعة الحال و أيضا هو أمر مقرون بمحافظة على العقار إلى حين تسليمه[3].

[1] أنظر مادة 55، فقرة 2 من قانون 11-04 السابق ذكره

[2] أنظر مادة 26، من قانون 11-04 السابق ذكره

[3] أنظر مادة 24، فقرة 01 من القانون 11-04 السابق ذكره

وفقا للمادة 43 الفقرة الأولى من قانون 11 ، يعتبر كل تأخير في التسليم الفعلي للعقار المشمول بعقد بيع على التصاميم سببا لتطبيق عقوبات التأخير إثر المرقي العقاري.

3) إلتزام بضمانية الإنهاء التام للأشغال

وفقا للمادة 3 من القانون 11-04، يعرف الإنتهاء الكامل للأشغال عند رفع التحفظات التي أبديت بعد الإستلام المؤقت للأعمال و تصليح عيوب البناء التي تمت ملاحظتها قبل الإقتناء النهائي للمشروع العقاري، ونجد أن هناك تأكيد من قبل المادة 26 في فقرتها الثالثة من القانون نفسه على الإلتزام الذي يقع على المرقي العقاري بإلتزام بالحيازة وشهادة المطابقة غير أنهما لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يمكن أن يتحملها المرقي العقاري و لا من ضمانية الإنتهاء الكامل لأعمال الإنشائية خلال سنة واحدة، يلاحظ أن هذا الإلتزام كان موجودا في التشريع السابق تحت إسم "ضمان حسن الإنجاز" الذي تم نص عليه في المرسوم التشريعي 93-03 الذي صدر في 1 مارس 1993 والمتعلق بنشاط العقاري، ولكن لم يكن مطبقا و لا ساري المفعول إلا بعد تسليم شهادة المطابقة كما هو محدد في القانون رقم 90-29 الصادر في ديسمبر 1990، يلاحظ أن هذا النوع من الضمانات ظهر في فرنسا بموجب تعديل قانونها المدني في عام 1978، و المادة 1792 تنص على أن المقاول المسؤول خلال سنة واحدة عن إصلاح العيوب المكلفة إليه من قبل مرؤوسيه و تكون بطريقة التحفظات المذكورة في محضر التسليم و طريقة أخرى بالإخطار الكتابي[1].

[1] أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري ،المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، 2012، ص 151

يتم ملاحظة أن المشرع الجزائري لم يحدد طبيعة العقوبية التي تشملها أحكام هذا الضمان، و ترك مسألة تحديد المدة القانونية لإصلاح العيوب التي تنشأ عن هذا الضمان إلى العقد الذي نجد أنه تم إبرامه بين الطرفين، وذلك وفقا لأحكام المادة 44 من القانون 11-04 الذي حدد مدة تنفيذ الأعمال الضرورية لتصليح العيوب الظاهرة في البناء و تأكد من سير عناصر تجهيزات البناء وعلى وجه كامل بموجب عقد رسمي الذي تم توقيعه ما بين الطرفين كما ورد في المادة 26 من القانون.

4) الإلتزام بضمان تسيير الأملاك المنجزة وإدارتها و سريان عناصر تجهيزاتها

الضمان الذي يتلق بإدارة الممتلكات العقارية المنجزة و صيانتها يفرض على المرقي العقاري مسؤولية قانونية لضمان تنظيم و إدارة الأدوات و التجهيزات اللازمة لإدارتها بشكل سليم مع تحمل أي تكاليف مالية تظهر أثناء صيانة أي عناصر تجهيزات البنائية[1]، وهذا ما نصت عليه المادة 62 من القانون 1-04 " يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين إبتداء من تاريخ بيع جزء الأخير من البناية المعنية[2].

الفرع الثاني : إلتزام أثناء مرحلة التعاقد و ما بعدها

تفرض الإلتزامات بموجب عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق بموجب قانون 11-04 بأهمية كبيرة ، حيث سلط المشرع لهما إهتماما خاصا و كرس لهما الفصل الثالث من القانون السابق، وفقا للمادة 27 يعرف عقد حفظ الحق على أنه العقد الذي يتعهد بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناءه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق يودعه صاحب حفظ الحق في حساب بإسمه لدى

[1] أحمد دغيش ، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري ، مرجع السابق ص152

[2] أنظر المادة 62 من القانون 11-04 السابق ذكره

هيئة ضمان عملية الترقية العقارية التي نجد أن القانون 56 تكلم عنها بإيجاز، أما عقد البيع على التصاميم فقد وجد تعريفه في المادة 28 من القانون 11-04، حيث يعرف على أنه العقد الذي يحدد جزءا من البناية المقرر بناءها أو في طور عملية البناء و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من جانب المرقي العقاري لصالح المكتتب، وذلك لموازات تقدم الأعمال في مقابل نجد أن المكتتب عليه دفع الثمن كل ما كان هناك تقدم في الإنجاز[1].

الملحوظ في قانون و بتحديد في نص المادة 29 أن المشرع الجزائري منح صلاحية حصرية للمرقي العقاري في إبرام عقد البيع على التصاميم و أيضا عقد حفظ الحق في ما يخص العقار المقرر بناءه أو في طور البناء، لكن في ما يخص إلتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري فيما يتعلق بهذا النوعين من العقود فنجد أنه تم إدراجها في الفرع الثاني من الفصل الثالث من القانون 11-04، إبتداءا من المادة 42 و ما يليها و يمكن تلخيصها على النحو الآتي :

أ) طرح إجراءات اللازمة لتعزيز نشاط الترقية العقارية

و بالتالي يتعين على م ع خلال تأديته لمهامه أن يتقيد و يلتزم بأنظمة و القوانين و ضوابط الأخلاقية، و هذا ما تم تأكيده من طرف المادة 04 من المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012 الذي حدد مسؤوليات و إلتزامات المهنية خاصة بالمرقي العقاري.

ب) إنتساب إلى صندوق الضمان

[1] بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2008-2009، ص44

تنص المادة 55 من قانون 11-04 على الإلزامية إنتساب جميع المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في جدول الموطني للمرقيين العقاريين إلى صندوق ضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية[1]، وفقا لأحكام المرسوم التشريعي 93-01 الصادر في 19 يناير 1993 و المتعلق بقانون المالية لسنة 1993 الذي يعرف في صلبه بصندوق الضمان، و بناء على هذا القانون يصبح الإنتساب إلى صندوق الضمان إلزاميا لكل مرقي عقاري، بالتباين عن موقف السابق الذي كان ينظمه المرسوم التشريعي 93-03 الذي كان يعتبر هذا الإنتساب إلى صندوق مسألة إختيارية.

ج) إستخدام خدمة المقاول

نصت و أوجبت المادة 16 من قانون 11-04 في إطار تنفيذ مشروع عقاري قابل للإجار أو البيع على أن كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم بإستخدام و تطرق لحصول على خدمات المقاول و الذي يكون ذا أهلية قانونية، و يكون تأسيس العلاقة ما بين الإثنين بعد مقاولة يتم توقيعه ما بعد الحصول على عقد تعمير محدد.

[1] المادة 55 من القانون 11-04 السابق ذكره

خلاصة الفصل الأول

ما يمكن قوله بعد كل ما تم ذكره و التطرق إليه في هذا الفصل أن الترقية العقارية من الأعمدة الجد هامة و من النشاطات الفعالة في القطاع العقاري، و أن نشاطها ليس قائم و محدود فقط على الأعمال و الأشغال بل المتدخلين في النشاط لهم دور فعال فيه من حيث كل الإلتزامات القائمة عليهم و أيضا الحقوق و الحماية التي أقرها المشرع الجزائري للمقتنين أو الطرف الثاني في النشاط القائم.

كما أن الترقية العقارية تم تطويرها و تحسينها من كل نواحي من طرف المشرع الجزائري و هذا لا يعني أنها نشاط كامل لكن المشرع دائما في طور التحسين و التطوير في كل ما يعنيها.

الفصل الثاني : جرائم مرتكبة في الترقية العقارية

في عالم الترقية العقارية، تعتبر المصداقية والالتزام بالمعايير القانونية والأخلاقية عناصر جوهرية لضمان تحقيق التنمية المستدامة وتلبية احتياجات المجتمع السكنية والتجارية. ومع ذلك، فإن هذا القطاع الحيوي لا يخلو من التحديات والإخلالات التي يمكن أن تؤدي إلى مشكلات خطيرة تتعلق بالنزاهة والشفافية. تلعب إخلالات المرقي العقاري دوراً بارزاً في تعقيد مشهد الترقية العقارية، وتتراوح هذه الإخلالات بين الفشل في الالتزام بالمواصفات الفنية المطلوبة، وتأخير تسليم المشاريع، إلى التلاعب بالأسعار وتضليل المستهلكين.

إضافة إلى ذلك، توجد مجموعة من الجرائم الخاصة التي تبرز في قطاع الترقية العقارية، وهي جرائم تؤثر بشكل مباشر على ثقة المستهلكين والمستثمرين في هذا المجال. تشمل هذه الجرائم التزوير في المستندات العقارية، والرشاوى، والاحتيال المالي، واستغلال الثغرات القانونية لتحقيق مكاسب غير مشروعة. إن التعامل مع هذه الإخلالات والجرائم يتطلب نظاماً قانونياً صارماً وآليات رقابية فعالة لضمان حماية حقوق المستهلكين وتعزيز مبدأ العدالة.

في هذا الفصل، سنتناول بالتفصيل الأنواع المختلفة للإخلالات التي يرتكبها المرقي العقاري، ونستعرض الجرائم الخاصة التي يمكن أن تحدث في سياق الترقية العقارية.

و سيتم تطرق لها في هذا الفصل الذي تم تقسيمه إلى مبحثين :

المبحث الأول : مخالفات المرقي العقاري و العقوبات المقررة فيها

المبحث الثاني : الجرائم المرتكبة عند تنفيذ عقود الترقية العقارية

المبحث الأول : مخالفات المرقي العقاري و العقوبات المقررة فيها

موضوع المخالفات الصادرة و القائمة عن فعل من المرقي العقاري و ما يترتب عليها من عقوبات يمثل محور إهتمام كبير في مجال القانون العقاري، حيث يتناول تحليلا شاملا للمخالفات التي قد يرتكبها المرقي العقاري و يعد هذا الأمر جوهر مهم لتأثيره على الإستقرار العقاري و سلامة العقارات و حقوق الأفراد أو المقتنين، سوف يتم تفصيل و تسليط الضوء على أنواع المخالفات التي يمكن أن يرتكبها المرقي العقاري و التي تعتبر من الجرائم في الترقية و نستعرض العقوبات المنصوص عليها و التي يمكن أن تفرض على كل من قام بإخلال من خلال مطلبين ، المطلب الأول يعالج فيه مخالفات المرقي العقاري و المطلب الثاني فيه عقوبات المقررة في حالة المخالفة أو إخلال.

المطلب الأول : مخالفات المرقي العقاري

يشير الإطار القانوني الذي يت وضعه في قانون 11-04 و اللوائح التنظيمية التي لها علاقة به إلى أهمية تنظيم مهنة المرقي العقاري، فهي لم تقتصر على تحديد قواعد و إجراءات الإعتماد المهني للمرقي العقاري، بل إتبعت أيضا قواعد تحديد المهنية للمرقي العقاري و ما يحدث إذا تم إخلال بالقواعد أو تقصيرها.

تنص المادة 47 من القانون المذكور أعلاه على أن الإلتزامات و المسؤوليات الخاصة بالمرقي العقاري يجب أن تحدد في دفتر الشروط الذي يحدد محتواه من خلال التنظيم[1].

[1] دبار محمد أمين، الحماية القانونية في البيع على التصاميم ، دكتوراه في الطور الثالث ، تخصص قانون خاص الأساسي، جامعة سيدي بلعباس، 2020، 2021، ص 139

سعي م ع لإتمام وظيفته على أكمل حال من ضمن مسؤولياته، ونجد أن الإخلال بإحدى مسؤولياته هو مخالفة أوجب المشرع الجزائري تسليط عليها عقوبات كما تم نص عليها في قانون 08-15، و ما هو مذكور في المرسوم التنفيذي رقم 12-85 أيضا المحدد للمسؤوليات المتعلقة بالمرقي العقاري[1].

الفرع الأول : مخالفة التراخيص الإدارية متعلقة بالبناء

في الفترة الأخيرة نلاحظ أن عملية البناء الغير المنظم إزدادت بكثرة في التراب الجزائري، مما أدي إلى إنتهاك و خرق خطير للقوانين المتعلقة بتنظيم المدن و حرص على تطبيق قواعد البناء المنصوص عليها من قبل م ج ، وهذا الوضع تسبب في تأثير سلبي في البيئة العمرانية و أدى إلى حرمان مواطنين من شتى حقوق المتعلقة بالسكن الصحي و إستقرار و العيش في مجتمع ملبيا إحتياجاتهم و متطلباتهم الإجتماعية و البيئية و الصحية[2]، ونتيجة على ذلك قام المشرع بتشديد الرقابة على أنشطة المرقي العقاري و ذلك يتمثل في أي بناء بدون رخصة أو عدم وجود شهادة ضمان أو رخصة تجزئة يؤدي مباشرة لعقوبات جزائية التي نص عليها قانون 08-15.

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 بأنه " يتعين على المرقي العقاري في إطار تصميم و إنجاز مشاريعه العقارية، إحترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به والإلتزام بمضمون مخططات التهيئة و العمران "، مع العلم أن ما يحدد التوجهات التي هي أساس تهيئة العمرانية للبلدية هو

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 ، المتضمن دفتر شروط النموذجي المحدد لمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري المعدل و المتمم ، ج ر عدد 11 صادرة في 11 فيفري 2012

[2] كمال محمد الأمين، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، المجلد 11 ، العدد 1، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، 2014، 513

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع مراعات تصاميم و مخططات التنموية[1]، أي مشروع عقاري لا يتماشى مع مخططات التعمير فهو ملغى[2].

الفرع الثاني : مخالقة المرقي العقاري لإلتزامات المتفق عليها

ينبغي لكل عملية تجديد عمراني أن تهدف إلى تحسين جمالية المباني و تعزيز و راحة المستخدمين، بالإضافة إلى ضمان توافقها مع المعايير العمرانية الحالية[3].

أولا : مخالفة الإلتزام بالإعلام

الإلتزام بالإعلام يعتبر جزءا لا يتجزأ من الإلتزامات المتداولة حديثا، ويشكل ركنا أساسيا من الواجبات الملقاة على كل طرف من العقد.

يمكن وصف الإعلام بأنه عملية نقل الأحداث أو المعلومات الجديدة التي لم يكن لها علم من قبل الطرف الآخر للعقد، بهدف تمكينه من التعرف عللا الواقعة أو الحدث المحدد، كما يشار إلى ذلك في المادة 41 من القانون 11-04 على أنه " يلتزم المرقي بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار بالبلدية المختصة إقليميا و ذلك قبل عرض البيع".

الإلتزام بالإعلام هو الإلتزام الذي يسبق العقد و يقضي بأن يلتزم المرقي العقاري بإخطار المقتني في ظروف معينة بكامل المعلومات الصحيحة و الصادقة المتعلقة بالجوانب الأساسية للعقد و التي قد يكون المقتني غير قادر على الحصول عليها و هنا

[1]قانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، يعدل و يتمم قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير

[2]المادة 11 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

[3]المادة 08 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

يتدخل دور المرقي العقاري في الإعلام و النصح و إطلاع المقتني بجميع التفاصيل التي تعنيه و تهمه[1].

ثانيا : مخالفة الإكتتاب في الضمان

نصت المادة 55 من القانون 11-04 بأنه " يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه إكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ما يأتي على خصوص :

- سداد الدفعات التي أداها المكتتبون على شكل تسبيقات.
- توسيع نطاق الإلتزامات المهنية و التقنية.
- إكمال الأعمال.

كل مرقي عقاري معتمد ملزم بالإنتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، و نجد أنه يترتب على عدم إنتساب المرقي العقاري في غضون 6 أشهر من تاريخ حصوله على الإعتماد وقفا مؤقتا، وفي حالة عدم تسوية وضعيته لدى الصندوق في مدة إضافية تبلغ 3 أشهر يتعرض للوقف النهائي[2].

يتعين على الشخص أو الجهة المعنية دفع الضرائب المستحقة عليها، ويعتبر أي تخفيض أو محاولة للتلاعب بالضرائب أو تجنبها أو تصفيتها أو دفعها بطرق غير

---

[1] عيوب زهيرة ، حق المستهلك في الإعلام ، مقال منشور، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف ، العدد 1، لسنة 2015 ، ص 38

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو 2014، المحدد لشروط وكيفيات تسديد الإشتراكات و الدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، جر عدد 27 ، صادرة في 19 يونيو 2014

قانونية كممارسة الغش الضريبي و عند إستخدام مناورات للغش فعل يؤدي إلى تطبيق عقوبات قانونية تشمل فرض غرامة مالية [1].

ثالثا : مخالفة المرقي العقاري لإلتزاماته في مواجهة زبائنه

يتعين على المرقي العقاري الإمتثال للإلتزامات الأخلاقية تجاه زبائنه و قد جاء في القانون 11-04 عدة من هذه الإلتزامات و منها :

- ضمان تأدية واجباته في جميع الظروف.
- عدم تسديد أي مستحقات مالية أو تقديم تمويل يؤدي إلى تكديس الديون.
- السهر على الإعلام الحقيقي و إبداء حسن النية و ثقة تجاه المقتني وعدم تطرق إلى الإشهار الكاذب أو الإستغلال بأنواعه.
- ضمان دقة المعلومات الموجودة في الوثائق و العقود و القرارات المقدمة.

المطلب الثاني : العقوبات المقررة

أنشأ المشرع الجزائري نظام رقابة مسبقة بموجب القانون 11-04 للمرقين العقاريين الذي يقصرون في إلتزاماتهم تجاه المقتنين، يعتبر هذا النظام ضمان فعلا لمقتنين، ويتم تعامل مع هذا الأمر من خلال فرعين، العقوبات الإدارية و العقوبات الجزائية كالآتي :

الفرع الأول : العقوبات الإدارية

أولا : السحب المؤقت لإعتماد المرقي العقاري

تم الإعتراف بصلاحية السلطة الإدارية بإستثناء تطبيق الجزاءات أو العقوبات الإدارية على الجرائم المرتكبة ضد القوانين و التنظيمات الإدارية لأن فعاليتها و قدرتها أكبر في مواجهة المخالفات الإدارية بشكل سريع و مواجهة قوية، تتباين هذه العقوبات الإدارية بين السحب للإعتماد بشكل نهائي أو إلغائه بالكامل، حيث تمتص العقوبة

[1] مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري و زراعي ،كلية الحقوق و علوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، 2015-2016، ص429

الإدارية المتمثلة في إنهاء ممارسة النشاط مصر رزق بشكل مباشر مما يؤدي إلى سحب الإعتماد من المرقي العقاري و شطبه من صندوق الضمان و هذا يعني أن المرقي العقاري يصبح خارج نطاق الترقية العقارية و ممارسة نشاطها[1].

المرقي العقاري معرض لعقوبة السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز 6 أشهر في الحالات التالية[2] :

- في حالة تقصير م ع لإلتزاماته المنصوص عليها بموجب أحكام قانون11- 04 لا يحق للمرقي العقاري الشروع في مشروع البناء إلا بعد الحصول على الترخيص الإداري، كما جاء في المادة 4 من القانون السابق ذكره "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، و تخضع جميع عمليات إعادة تأهيل أو الترميم إلى ترخيص إداري مسبق، حيث بجد أن المشرع الجزائري منع بدء هذه الإعمال بدون تراخيص الإدارية.
- تقصير في إلتزامات المتفق عليها من ناحية المرقي العقاري، أكد م ج على المرقي العقاري صفة الإحترافية و أن تكون قدرته المالية كافية كما هو منصوص في المادة 12 من القانون 11-04 "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يملكون المهارات في هذا المجال و القدرات المالية الكافية"، و أي إخلال بهذا الشرط يؤدي إلى جزاءات مترتبة عن الإخلال.

[1] منصوري نادية، الترقية العقارية الخاصة، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، فرع قانون الإدارة و المالية، الجزائر، 2012 ، ص68

[2] المادة 64 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

- تقدير المخططات العمرانية و الإستعانة بمقاول مؤهل في مشروع البناء لضمانية جودة في العمران من الأمور التي إستوجبها المشرع على المرقي العقاري و تدرج ضمن أخلاقيات المهنية.

و شرع القانون في المادة 24 من قانون 11-04 هيئة رقابية لأخلاقيات المهنة يطلق عليها المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري إختصاصها هو إقتراح التدابير و التنظيمات التي تدعم النشاط الترقوي العقاري، و مشاركة آراء في كل ما يتعلق بالمهنة[1].

ثانيا : السحب النهائي للإعتماد

تم تكليف وزير السكن و التعمير بسحب النهائي و هذه الحالة إستثنائية صرح بها قانون 11-04 في حالة عدم إستيفاء المرقي العقاري لشروط التي كانت ضرورية للحصول على الإعتماد، و من أجل ضمان حقوق المقتنين و توفير حصانة لهم فرض المشرع على جميع المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في جدول الوطني للمرقين العقاريين الإنضمام لصندوق الضمان، و الذي أنشأ من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-01 و الذي يعرف بإسم صندوق الضمان.

تم تكليف هذا الصندوق بمسؤولية مراقبة و تنظيم وضع الضمانات و التأمينات الواجبة على إي مرقي عقاري تحملها أثناء تأدية مهامه، و يتابع صندوق عمليات الإنتهاء من بناء العقارات و تحقق من إلتزام المرقين العقاريين بضمانية إدارة الأملاك لأجل يقدر بسنتين من تاريخ البيع للجزء الأخير من المشروع المعني.

- أي إهمال من طرف المرقي العقاري و بصفة متعمدة و متكررة لإلتزاماته المفروضة و المقررة عليه وفقا لأحكام المادة 549 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن المقاولة هي عقد إنجاز شيء أو تنفيذ عمل محدد مقابل أجر يؤديه المتعاقد الآخر.

[1] المادة 24 من القانون 11-04 ، مصدر سابق

- تقصير مرقي العقاري تجاه السلطة المتعامل معها أو أشخاص عملية الإقتناء، أكد المشرع الجزائري في صريح المادة 324 المكررة من القانون المدني بأن عملية نقل ملكية عقار معين يكون دائما عبر عقد رسمي يتم فيه إتفاق و رضا الطرفين على الشيء المباع و تحديد سعر له ، و نجد أن المادة 554 من القانون المدني سلطت إهتمام كبير على مبدأ الضمان، أي سلامة و خلو المنشآت و المباني المقامة من أي عيب يؤدي إلى تهدم كلي أو جزئي، و يبدأ الضمان لمدة 10 سنوات من وقت تسليم العمل نهائيا[1].

و يكون السحب مباشرة للإعتماد في الحالات التالية :

- أي عجز عقلي أو جسدي يمنع المرقي العقاري من إتمام مهامه، يسحب الإعتماد تلقائيا في حالة عجوز جسماني مخصوص بالعقل أي السفه أو الغفلة يؤدي لنقصان الأهلية[2]، و كل من بلغ سن الرشد مع قوة عقلية و لم يحجز عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية[3].
- تهرب أو غش ضريبي من قبل المرقي العقاري.
- موت المرقي العقاري.
- تصفية قضائية كان المرقي العقاري طرف فيها، كما جاء في المادة 215 من القانون رقم 59-75 المحتوي لقانون التجاري المعدل و المتمم بأنه "يتعين على كل تاجر أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص ولو لم يكن تاجرا، إذا توقف عن الدفع يدلي بإقرار في مدة 15 يوم قصد إفتتاح تسوية قضائية أو إفلاس.

---

[1] المادة 554 من الأمر 75-58 المؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بقانون 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 ، ج ر، العدد 31

[2] أنظر المادة 43 من قانون 75-58 سابق ذكره

[3] أنظرالمادة 40 من قانون 75-58

الفرع الثاني : العقوبات الجزائية

إضافة إلى العقوبات الإدارية المفروضة من قبل المشرع الجزائري على المرقي العقاري المخالف، مثل السحب المؤقت و السحب النهائي لترخيص ، لتثبيت الردع عندما يقترف أفعالا خطيرة تنتهك إلتزاماته المهنية، ينص المشرع أيضا على عقوبات جزائية تتضمن :

أولا : العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري لإلتزاماته المهنية

عملية البيع قبل الإنجاز تتم من قبل المرقي العقاري و الذي يجب أن يكون معتمدا و ملزما بتقييد في السجل التجاري و أيضا جدول الوطني للمرقين العقاريين، و أن يكون مكتسبا لهذه الصفات نجد أنه يقع على عاتقه إلتزامات مهنية و أي إخلال لها من طرفه يؤدي ‘لى عقوبات جزائية نص عليها المشرع الجزائري لإلزامية حفاظه على همة و مهام المهنة المكلفة إليه و حماية الأطراف الذين يقعون في نطاق التعامل معه[1].

يتعين على المرقي العقاري الإلتزام بتحديث بياناته في السجل التجاري و الإعلان القانوني في حالة تعديل نشاطه التجاري أو توقفه عن مزاولته وفقا للمادة 10 من القانون 13-06 أن يتم معاقبته على عدم تحديث بيانات السجل التجاري بغرامة مالية تتراوح ما بين 10.000 ز 500.000 دينار جزائري، كما يتم فرض نفس الغرامة في حالة إنتهاء لصلاحية المستخرج التجاري و لا يزال المعني يمارس نشاطه التجاري، في حالة عدم تصحيح في مدة 3 أشهر من تاريخ التنبيه الخطأ الإداري ، يصدر و يحكم القاضي في أمر المعني بقرار شطب من السجل التجاري[2].

---

[1] مسكر سهام ، المرجع السابق ، ص 427

[2] المادة 31 من القانون 13-06 المؤرخ في 14 رمضان عام 1434 الموافق 23 يوليو سنة 2013، يعدل و يتمم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 و المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر عدد 39 الصادرة 31 يوليو سنة 2013

إضافة إلى ذلك يفرض على التجار الذين لم يقوموا بإيداع حسابات شركاتهم، غرامة مالية قدر بـ 100.000 دج من قبل المدير الولائي، مع تقديم إقتراح التسوية في مدة 07 أيام من تاريخ إصدار محضر الإنتهاك، و عندما يتم دفع الغرامة يتوقف الإجراء الجزائي.

تصريح المباشر لمزاولة النشاط المهني للمرقي العقاري خلال 10 أيام من تاريخ حصول على الإعتماد و كل تأخير شهري يدرج تحت طائلة العقوبات المالية بـ 5000 دج و تضاف إليها نسبة 20% من كل شهر تأخير و توقيع هذه الغرامة يكون من قبل هيئة الضمان

شرع المشرع الجزائري عقوبات جزائية مرتبطة بالنشاط الترقية العقارية و خالفة المرقي العقاري لإلتزاماته في مواد 69،72،73،75 من القانون رقم 11-04 أفعال يطبق عليها الجزاء و هي كما يلي :

أ) ممارسة المهنة بدون الإعتماد

وفقا للمادة 77 من القانون رقم 11-04ن يتم معاقبة المخالف الذي يمارس المهنة بدون ترخيص بنفس العقوبات المقررة في المادة 243 من قانون العقوبات المتعلقة بجريمة إنتحال المهنة أو الصفة. و تتضمن هذه العقوبة السجن لمدة تتراوح ما بين 3 أشهر إلى سنتين و غرامة مالية تقدر بـ 20.000 دج إلى 100.000 دج أو إحدى العقوبتين، خاصة عندما يؤدي الممارسة الغير قانونية إلى النصب أو الإحتيال، وفقا للمادة 372 من قانون العقوبات الجزائري يحق للقاضي حرمان المخالف من حقوقه المدنية و تشمل أيضا حقوقه الوطنية و العائلية.

شروع في عملية تجديد عمراني و إعادة هيكلة أو عملية ترميم خاضعة لترخيص إداري مسبق يعرضه إلى غرامة مالية تقدر بـ 200.00 دج إلى 200.000 دج[1].

[1] المادة 69 من قانون 11-04 ، مصدر السابق

إلزامية إنتساب لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية على كل مرقين العقاريين، وعدم الإنتساب يؤدي إلى الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة مالية تقدر بـ 200.00 دج إلى 200.000 دج[1].

أ) الإدلاء بمعلومات خاطئة

يعاقب كل من يقوم بفعل توقيع معلومات زائفة و غير كاملة في الوثائق القانونية الشاملة للعقود و صفقات بعقوبة أقرها المشرع الجزائري تقدر بشهر إلى 5 سنوات في السجن إضافة إلى غرامة مالية تتراوح ما بين 2000.00 دج إلى 20000.00 دج ، علما أن أي تزوير لوثيقة رسمية بهدف تغيير سياق الحقيقة قصد مصلحة شخصية يتم معاقبة وفقا لأحكام المادة 2016 من ق ع ج حيث يحكم عليه بسجن من 10 سنوات إلى 20 سنة مع فرض غرامة مالية 1000.00 دل إلى 20000.00 دج، و يمكن أيضا تطبيق عقوبة السجم ما بين 5 سنوات و 10 سنوات إذا تم إستخدام الوثيقة على دراية أنها مزورة وقفا لأحكام المادة 218 من قانون العقوبات الجزائري.

أي إخفاء أو عدم التصريح من قبل المرقي العقاري تجاه مقتنين لبيانات و معلومات الضرورية يعرضه إلى غرامة مالية تقدر بـ 2000.00 دج إلى 20000.00 دج[2].

الفرع الثالث : عقوبات مخالفةٍ رخص التعمير

ينبغي على المرقي العقاري في إطار تنفيذ و تصميم المشاريع العقارية إحترام و التقيد بقوانين و اللوائح العامة للتهيئة و التعمير و البناء المنصوص عيلها في القانون[3]،

[1] المادة 74 من قانون 11-04، مصدر السابق

[2] المادة 76 من قانون 11-04 ، مصدر السابق

[3] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في فبراير سنة 2012، متضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 13-96 المؤرخ في 13 فيفري 1913

و الإلتزام بمحتوى المخططات العقارية المعتمدة مع ضرورية و إلزامية الحصول على ترخيص قبل أي عملية بناء أو غير ذلك.

أولا : رخصة البناء

عملية البناء أو شروع في بناء شيء محدد دون رخصة أو إستعمال رخصة منتهية أو عدم إتمام البناء في المدة المحددة كلها مخالفات يسلط على كل من قام بفعلها عقوبة نص عليها المشرع في المواد 78،79،80 من القانون 08-15 الخاص بمطابقة البيانات و إتمامها[1]، علما أن رخصة يتم إستخراجها من الجهة المختصة و لذلك لكل إقامة أو تعديل أو بناء حائط أو تعلية جدران[2]، و العقوبات تظهر في شكل غرامات مالية قدرها المشرع من 50000 دج إلى 10000 دج.

ثانيا : شهادة المطابقة

بعد كل عملية بناء منتهية يجب على المعني بالأمر إستخراج شهادة مطابقة للأعمال المنجزة، و يتم إستخراجها من عند سلطة مختصة في مدة لا تتجاوز 3 أشهر، وهذا مندرج تحت أحكام المادة 75 من القانون 90-29، و أي شخص يخالف أو لا يستوفي شرط إستخراجها في مدة زمنية المعينة تتطبق عليه غرامة مالية قدرها المشرع الجزائري بـ 20000 دج إلى 50000 دج.

ثالثا : رخصة التجزئة

أي عملية يتم فيه تقسيم ملكية أو عقار معين أو عدة ملكيات يغض النظر عن الموقع الخاص و القائمة فيه و بغض النظر أيضا عن العدد الذي سوف يتم تقسيمها إليه

[1] القانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها ، ج ر عدد 44 الصادرة 3 غشت 2008

[2] المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضيرعقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07 الصادرة 12 فبراير 2015

أوجب و أقر المشرع الجزائري إستوفاء شطر رخصة التجزئة عليها إذا ما تم إستعمال قطعة أرضية لبناء بناية[1].

يخول إلى الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وقف أشغال التجزئة إذا كان تم شروع فيها أو قائمة بدون ترخيص[2].

رابعا : رخصة الهدم

نصت المادة 60 من القانون 90-29 بأن أي عملية أو إجراء هدم جزئي أو كلي لبناء يستلزم رخصة الهدم[3]، و أي إخلال بهذا الأمر ومخالفته يؤدي مباشرة لسقوط تكاليف الهدم على عاتق المخالف[4].

إذا كان المرقي العقاري صاحب مشروع و خالف إحدى إلتزاماته المهنية، يتم تحرير مخالفة من قبل عون مؤهل و إبلاغ رئيس مجلس الشعبي و الوالي المختصين في مدة زمنية تقدر بـ 72 ساعة و معارضة في هذا القرار تتم في جهات القضائية.

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر السابق

[2] المادة 73 من القانون 08-15، مصدر سابق

[3] المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر السابق

[4] المادة 83 من القانون 08-15، مصدر السابق

المبحث الثاني : الجرائم المرتكبة عند تنفيذ عقود الترقية العقارية

بناءا على الإهتمام و الضوء المسلط و الأهمية الكبيرة التي تلقتها العقارات الواقعة في نشاط الترقية العقارية، تدخلت السلطات لضبطها و السهر على حسن سيرها، و هذا من خلال وضع و إنشاء قوانين تهدف إلى حماية المستفيدين أو المقتنين و ضمان حقوقهم نظرا لإمكانية الوقوع في كثير من الإخلالات و التقصير التي يمكن إقترافها من طرف الأشخاص المخول لهم العمل في هذا النشاط العقاري، و يتم تحديد الجرائم المحتملة و ردعها بعقوبات تسلط على عاتق كل من يقوم بإخلال أو التطرق لجريمة و من بين هذه الجرائم نجد أن المشرع ركز على الجريمتين التي سيم التطرق لها من خلال المطلبين الآتين و يكونا على النحو التالي، المطلب الأول سيتم التكليم فيه عن جريمة "عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين"، و سيكون في المطلب الثاني " جريمة مخالفة آجال تحويل الملكية " .

المطلب الأول : جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين

للمرقي العقاري إلتزامات عديدة نص عليها المشرع الجزائري حماية لنشاطه و حماية للمقتنين و تحسينا للترقية العقارية كما تم التطرق لها من قبل، و من ضمن الإلتزامات المذكورة نجد إلتزام إعداد نظام الملكية المشتركة و إعلام للمقتني العقاري بعد إنتهاء من الإنجاز.

نظام الملكية المشتركة هو إلزام أقره المشرع الجزائري تجاه المرقي العقاري و يشمل و يلم بجميع البيانات القانونية و التقنية و الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المقتنين أثناء الإكتتاب في عقد عقار معين[1] ، و هذا ما نصت عليه المادة 61 من القانون 11-

[1] المادة 61 من قانون 11-04 ، مصدر سابق

04، و مخالفة ما أمر به م ج ألا و هو التبليغ ، يؤدي إلى عقوبات أقرها المشرع الجزائري في المادة 72 من القانون نفسه[1].

الفرع الأول : تعريف الملكية المشتركة

أكد المشرع الجزائري في صريح العبارة بأن الملكية المشتركة هي حالة قانونية تكون في النشاط العقاري، و من مستلزماتها أن يكون وجود العقار إلزامي أي ان يكون هناك عقار مبني أو عدة عقارات مبنية و أن تكون صفة الملكية لها مقسمة بين أطراف و كل طرف يكون له حصة و كل حصة لطرف معين يكون له جزء خاص به، و إضافة لذلك يكون لكل واحد منهم نصيبا من الأجزاء التي تكون مشتركة ، و هذا ما تم قوله في المادة 743 من القانون المدني الجزائري ، و أيضا نجد أنه تم تعريفها في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 بأنها نظام يهدف لتوضيح ما سوف يكون أو يحدث لعقار فيه أجزاء مشتركة مع تحديد ما يلزم كل شخص و ما يملك من حصة في العقار المعني[2].

أولا : خصائصها

نظام الملكية المشتركة هدفه الأساسي إقامة معاملات سليمة خالية من التعسف في إستعمال الحق الغير و إضافة إلى ذلك توفير إدارة و رقابة للعقار المشترك فيه و تحسين العلاقة بين الملاك المنفردين و المجتمعين و يتميز هذا النظام بـ :

- الملكية المشتركة تهدف إلى تقسيم البناية أو العقار المعني بالأمر إلى أجزاء إما تكون خاصة أو مشتركة ، مع تحديد و تصنيف كل جزء من البناية بدقة و كيفية الإنتفاع بها
- كل المالكين معنيين بنظام الملكية المشتركة.

[1] المادة 72 من قانون 11-04 ، مصدر صابق

[2] المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 04 أفريل سنة 2014 ، المحدد لنموذج الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد 14

- يكون للمالك كل الحق و التصرف المباشر في ملكيته الخاصة و لكن في الملكية المشتركة يندرج التصرف ضمن حدود منصوص عليها دون التعدي على الملاك الآخرين.

ثانيا : شروط جريمة عدم التبليغ

لقيام أي جريمة يجب توفر أركان أو شروط لكي يصنف الفعل جريمة و لجريمة عدم تبليغ شرطين ألا و هما ، إعداد نظام الملكية المشتركة ، و إمتناع المرقي العقاري عن التبليغ تجاه المقتنين قبل تسليم البناية.

1) إعداد المرقي العقاري لنظام الملكية المشتركة

يقع على عاتق المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة كما نصت عليه المادة 60 من القانون 11-04، و من ضمن إجراء الإعداد توجد آليات و أدوات تمكن الملاك من معرفة و إطلاع على كل ما يندرج تحت حقوقهم و حدود الحصة الخاصة بهم و كيفية التصرف في الحصة المشتركة دون صعوبات أو أخطاء يمكن الوقوع فيها، و تتجسد هذه الأدوات في الجدول الوصفي للتقسيم الذي يمكن الشروع في عملية الإشهار بطريقة صحيحة، مع العلم أن وثيقة الجدول الوصفي تتم من طرف الموثق بطلب من المرقي العقاري، التي يكون فيها التعيين الدقيق و الوصفي لكل الحصص الموجودة في العقار أو البناية، مع إلزامية وجود عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ البيع أيضا، و كتابة البيانات التي تتمثل في رقم العمارة و الطابق و أرقام الحصص حسب الترتيب و نسبة الأجزاء المشتركة[1].

[1] إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية ، دراسة تحليلة، دار الهدى الجزائر، 2011، ص 83.

يجب أيضا إنشاء نظام الملكية المشتركة كما جاء في مواصفات نموذج المرسوم التنفيذي رقم 14-99 خاضعا لعقد موثق[1].

2) عدم تبليغ الملكية المشتركة للمقتني قبل التسليم

يجب على كل مرقي عقاري الإلتزام بالتبليغ تجاه المقتنين في مدة زمنية الموجودة في عقد البيع على التصاميم قبل عملية تسليم البناء، و سابقا كان هناك تأخر في تحديد مدة التسليم لكن تدخل المشرع و حدد المدة و التي تكون إبتداء من توقيع عللى عقد البيع على التصاميم و تكون مقدرة على نسبة سريان الأشغال.

أقر المشرع و نص على إلزامية تبليغ الملكية المشتركة قبل التسليم ، و عدم فعل المرقي العقاري لذلك ينتج عن إخلال و يعرضه للوقوع في مخالفة و يترتب عنا عقوبة مالية[2].

الفرع الثاني : العقوبة المقررة لجريمة عدم التبليغ للملكية المشتركة

أقر المشرع الجزائري عقوبة تسلط على المرقي العقاري في حالة عدم تبليغه نظام الملكية المشتركة للمقتني قبل التسليم بغرامة مالية تقدر بـ 200.000 دج إلى 2.000.000 دج ، و كذا عقوبة تدل على صرامة و حرص م ج على حسن سير النشاط الترقية العقارية في أفضل حال و على أكمل وجه، و صرامة مثل العقوبة المقدرة تدل على ضمان تسيير الملكية المشتركة لأن المرقي العقاري ملم على أكمل وجه بكيفية تسيير مشروعه و يجب عليه التبليغ لإعلام المقتنين .

المطلب الثاني : جريمة مخالفة آجال تحويل الملكية

[1] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مصدر السابق

[2] المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة تأخير أجال و كيفية دفعها ، ج ر العدد 66

يتحمل المرقي العقاري مسؤولية نقل ملكية العقار أو البناية المقررة للبيع للمقتني، و ذلك يكون بعد إكمال الإجراءات و إستوفاء شروط النقل كالتسجيل و الشهر العقاري و التي هي من أساسيات نقل الملكية[1].

يتم إنشاء عقد للبيع من طرف موثق قانوني مع إلزامية حضور كل من الطرفين المعنيين بالعقد غير أن المقتني واجب عليه دفع المبلغ المتفق عليه كاملا و هذا يكون في مدة زمنية تقدر بـ 03 أشهر من تاريخ إستلامه للبناية أو العقار المنجز منا جاء في نص المادة 33 من القانون 11-04 السابق ذكره بأنه "يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على أثر الإستلام المؤقت للبناية أو جزء منها، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء منها المحفوظة أمام الموثق مقابل تسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب الحق".

من المعلوم أن كل إخلال أو تجاوز يصر عنه عقوبة و لذلك ما تم نص عليه من قبل المشرع الجزائري في نقل الملكية أو تسليم للمستفيد كل تأخير يعتبر جريمة تأخير آجال تحويل الملكية جاعلا من المرقي العقاري مرتكبا لها و خالفا لأحكام تحويل الملكية، و هذا ما جاء في نص المادة 43 من القانون نفسه على أنه " يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي العقاري، و يحدد مبلغ العقوبة التأخير، أجالها و كذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم".

أي تأخير في التحويل سواء كان عن عم أو غير عمد من قبل المرقي العقاري و كان بإمكان المستفيد إثبات ذلك فهذه جريمة تأخير تحويل آجال.

[1] المادة 33 من قانون 11-04، مصدر السابق

يتعرض المرقي العقاري لعقوبة جزائية متشكلة في غرامة مالية أقرها المشرع تقدر بـ 200.000 دج و إمكانية الزيادة إلى 2.000.000 دج كما جاء في نص المادة 73 من قانون 11-04.

خلاصة الفصل الثاني

كان لإلتزامات المرقي العقاري إهتمام كبير في القانون رقم 11-04 و هذا لا يعني أن المشرع الجزائري لم يتكلم عن الجرائم بل تحدث بتفصيل عن الإخلالات التي يمكن أن تحدث في نشاط الترقية العقارية حيث جرم بعض الإخلالات المتعلقة بالإلتزامات و التي يمكن أن تؤول إلى جرائم مثل ما تم تطرق لبعضها في الفصل ، و كان للمشرع رد فعل فعال تجاه الجرائم مثل جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة و تأخير آجال تحويل حيث أنه نص على عقوبات المذكورة و لها صفة رادعة لمثل هذه الجرائم و أيضا مساهمة في تحسين النشاط الخاص بالترقية العقارية.

الخـــاتـمـــــة

في ختام هذه الدراسة، يظهر بوضوح أن الجرائم في قوانين الترقية العقارية تمثل تحديا كبيرا يستدعي تدخل الفعال و المحيط لنشاط من قبل السلطات المعنية و المجتمع بأسره، فإن تأثير تلك الجرائم لم يقتصر على القانون و الإقتصاد بل يصل أيضا إلى ثقة في النظام القانوني في مجال العقاري و تعيق سيران أحكامه و تكون عائق في تطوره و تنميته.

يحاول نشاط الترقية العقارية علاج جميع المسائل المتعلقة بصعوبات المتعرض لها المجتمع في الناحية السكنية ، من حيث تشريعات و قوانين أصرها و أقرها المشرع الجزائري من أهم هذه القوانين قانون 11-04 الذي حدد و نظم نشاط الترقية العقارية و أنشأ صورة ذاتية للمرقي العقاري من ناحيته حقوقه و كيفية ممارستها و حدود إستخدام نشاطه لأنه لم يكن له تعريف رسمي في القوانين السابق تقنينها.

و من هنا، فإن مكافحة الجرائم التي قد تحدث في النشاط سواء من المقتني أو من طرف المرقي العقاري أوجب المشرع الإحاطة بالإخلالات من جميع النواحي و الأوجه المتعددة، و نجد أن أصدر تشريعات فعالة و من ناحية تطبيقها كانت صارمة، و عزز الرقابة على القطاع العقاري، و ساهم في تنوير الأطراف المتدخلة في عملية الترقية العقارية، كما ساهم أيضا في التعاون و التنسيق بين القطاعات المختلفة و توفير الدعم اللازم للمؤسسات و الجهات المعنية لتنفيذ آليات و البرامج الخاصة بمكافحة الجرائم المتعلقة بالترقية العقارية.

و ختاما لهذه الدراسة و بعد البحث و التطرق لموضوع الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية تم إستخلاص جملة من النتائج و التوصيات التي هي كالآتي :

أولا : النتائج

- إلى حين صدور قانون 11-04 المحدد و المنظم لنشاط الترقية العقاري كان هناك غياب لصفة المرقي العقاري و مسؤولياته.
- قانون 11-04 سلط ضوء على المرقي العقاري بحيث جعل الحصول على الإعتماد شرط من شروط المهنة و مخالفة ذلك يعتبر جريمة يعاقب عليها المشرع.
- تشديد المشرع الجزائري من ناحية العقوبات و جعلها صارمة تجاه المرقي العقاري في حالة إرتكابها لجريمة في نشاط حيث يكون هناك غرامات مالية و حتى السجن.
- تم إنشاء قواعد تنظيمية و نصوص قانونية تسعى لتوازن العلاقات من ناحية المرقيين العقاريين و المقتنين لضمان حقوقهم و عدم التجاوز عليهم بالغش و الإحتيال.
- كل من المرقي العقاري و المقتني إلتزامات ملقاة على عاتقهم و إي إخلال يؤدي إلى عقوبات مقررة.

التوصيات :

- ندعو المشرع الجزائري إلى التسريع في عملية إنهاء إصدار المراسيم التنظيمية و التطبيقية المتعلقة بقانون 11-04، لتشديد الرقابة في القطاع المتعلق بنشاط الترقية العقارية.
- تطوير آليات و البرامج التي تساعد في الرقابة على المتدخلين في نشاط الترقية العقارية لمنع أي عملية إخلال أو إرتكاب لجريمة.
- حث و تشجيع على دراسة و التطرق للموضوع الجرائم الخاصة في قوانين الترقية العقارية من قبل مختصين و ذوي خبرة في المجال التطبيقي العقاري لندرة و قلة المراجع.

قائمة المصـــــادر و المراجـــع

أولا : المصادر

أ- القوانين

1) قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، يعدل و يتمم قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 51، صادرة في 15 غشت سنة 2004.

2) قانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006، يعدل و يتمم الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات ، ج ر العدد 15 ،صادرة في 12 مارس سنة 2006.

3) قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، يعدل و يتمم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 31، صادرة في 13 مايو سنة 2007.

4) قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008،يحدد قواعد مطابقة البنايات و إنجازها ، ج ر العدد 44، صادرة في 3 غشت سنة 2008.

5) قانون رقم 11-04 المورخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، الصادرة في 06 مارس سنة 2011.

6) قانون رقم 13-06 المؤرخ في 23 يوليو سنة 2013،يعد و يتمم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر العدد39، صادرة 31 يوليو سنة 2013.

ب- المراسيم التنفيذية

1) المرسوم التنفيذي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14، صادرة في 9 رمضان 1413.

2) المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

3) المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها، ج ر العدد 66، صادرة في 25 ديسمبر سنة 2013.

4) المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد 14 ، صادرة في 16 مارس سنة 2014 ، الصفحة 16.

5) المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014، يحدد شروط و كيفيات تسديد الإشتراكات و الدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في نظام الداخلي لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر العدد 37، صادرة في 19 يونيو سنة 2014.

6) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 07، صادرة في 12 فبراير سنة 2015.

ثانيا : المراجع

أ- الكتب

1) حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء، شروطها و نطاق تطبيقها و الضمانات المستحدثة بها، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، مصر، سنة 1981، ص 582.

ب- أطروحات الدكتوراة

1) دبار محمد أمين، الحماية القانونية في البيع على التصاميم ، دكتوراه في الطور الثالث ، تخصص قانون خاص الأساسي، جامعة سيدي بلعباس، 2020، 2021، ص 139.

2)مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري و زراعي ،كلية الحقوق و علوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، 2015-2016، ص429.

ج- المذكرات و الرسائل الجامعية

1) بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2008-2009، ص44.

2) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 30.

3) عربي باي يزيد، النضام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009،2010، ص 13.

4) كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة مالية، جامعة الحاج لخضر باتنة ، الجزائر، سنة 2011-2012 ص 17.

5) محمدي قديرة، نشاطات و مجالات الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة زيان عاشور، جلفة، سنة 2015/2014 ، ص 20.

6) منصوري نادية، الترقية العقارية الخاصة، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، فرع قانون الإدارة و المالية، الجزائر، 2012 ، ص68.

د- المقالات

1) عيوب زهيرة، حق المستهلك في الإعلام، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد 1 ، لسنة 2015، ص 38.

2) كمال محمد الأمين، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، المجلد 11، العدد 1 ، مجلة المفكر، لسنة 2014، ص 513.

هـ- مداخلات

1) أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية ، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2012، ص 151.

2) إنتصار مجوج، مفهوم الإصلاح و الترميم العقاري في القانون 11-04 و أثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في قانون 01-07 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2012، ص 3-4.

الفهـــرس

المحتوى	الصفحة
مقدمة	1
الفصل الأول : الإطار القانوني لترقية العقارية	5
المبحث الأول : نشاط الترقية العقارية	6
المطلب الأول : مفهوم الترقية العقارية	6
الفرع الأول : تعريفها	6
أولا : التعريف القانوني	6
ثانيا : التعريف الفقهي	7
الفرع الثاني : مراحل الترقية العقارية	7
المطلب الثاني : مجالاتها	9
الفرع الأول : البناء و التهيئة	10
الفرع الثاني : عملية التدخل	12
المبحث الثاني : تدخل المرقي العقاري في الترقية العقارية و أهم إلتزاماته	14
المطلب الأول : المرقي العقاري	14
الفرع الأول : التعريف الفقهي للمرقي العقاري	14
الفرع الثاني : التعريف القانوني	15
المطلب الثاني : إلتزاماته	16
الفرع الأول : إلتزام قبل مرحلة التعاقد	16
الفرع الثاني : إلتزام أثناء مرحلة التعاقد و ما بعدها	20
خلاصة الفصل الأول	23

الفصل الثاني : جرائم مرتكبة في الترقية العقارية	24
المبحث الأول : مخالفات المرقي العقاري و العقوبات المقررة فيها	25
المطلب الأول : مخالفات المرقي العقاري	25
الفرع الأول: مخالفة التراخيص الإدارية المتعلقة بالبناء	26
الفرع الثاني : مخالفة المرقي العقاري للإلتزامات المتفق عليها	27
أولا : مخالفة الإلتزام بالإعلام	27
ثانيا : مخالفة الإكتتاب في الضمان	28
ثالثا : مخالفة المرقي العقاري لإلتزاماته في مواجهة زبائنه	29
المطلب الثاني : العقوبات المقررة	29
الفرع الأول : العقوبات الإدارية	29
أولا : السحب المؤقت للإعتماد	29
ثانيا : السحب النهائي للإعتماد	31
الفرع الثاني : العقوبات الجزائية	33
الفرع الثالث : عقوبات مخالفة رخص التعمير	35
المبحث الثاني : الجرائم المرتكبة عند تنفيذ عقود الترقية العقارية	38
المطلب الأول : جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين	38
الفرع الأول : تعريف الملكية المشتركة	39
أولا : خصائصها	39
ثانيا : شروط جريمة عدم التبليغ	40
الفرع الثاني : العقوبة المقررة لجريمة عدم التبليغ لنظام الملكية المشتركة	41
المطلب الثاني : جريمة مخالفة آجال تحويل الملكية	42
خلاصة الفصل الثاني	44
الخاتمة	45
قائمة المصادر و المراجع	47

ملخص :

تعتبر الترقية العقارية نشاطًا مهمًا في قطاع البناء والتطوير العقاري، ولضمان سير هذا النشاط بطريقة قانونية ومنظمة، تم وضع قوانين صارمة تتعلق بالترقية العقارية. تتناول هذه القوانين جوانب مختلفة من النشاط العقاري، بدءًا من مراحل التخطيط والتطوير وحتى التسويق والبيع. ومع ذلك، تظهر في هذا السياق بعض الجرائم والمخالفات التي قد يرتكبها المتدخلين في هذا النشاط, و لحد الآن نجد المشرع يسعى لتحسين و تطوير البرامج و الإجراءات لمنع حدوث جرائم في نشاط الترقية العقارية و تسليط عقوبات صارمة تجاه كل من يقوم بفعل جرم في النشاط ، و ذلك أدى إلى تحسين الأداءات في النشاط و تجديد الثقة و ندرة الإخلالات التي يمكن وقوعها في النشاط.

Résumé : En Algérie, la revalorisation immobilière est une activité importante dans le secteur de la construction et de la promotion immobilière, et pour garantir que cette activité se déroule de manière légale et ordonnée, des lois strictes ont été mises en place concernant la revalorisation immobilière. Ces lois abordent divers aspects de l'activité immobilière, depuis les étapes de planification et de développement jusqu'à la commercialisation et la vente. Cependant, dans ce contexte, certains délits et violations apparaissent qui peuvent être commis par les personnes impliquées dans cette activité, et jusqu'à présent, nous trouvons le législateur cherchant à améliorer et développer des programmes et des procédures pour prévenir la survenance de délits dans l'activité de promotion immobilière et d'imposer des sanctions sévères à quiconque commet un délit dans l'activité, ce qui a conduit à une amélioration des performances de l'activité, à un regain de confiance et à une rareté des infractions pouvant survenir dans l'activité. secteur de la construction et de la promotion immobilière, et pour garantir que cette activité se déroule de manière légale

et ordonnée, des lois strictes ont été mises en place en matière de valorisation immobilière. Ces lois abordent divers aspects de l'activité immobilière, depuis les étapes de planification et de développement jusqu'à la commercialisation et la vente. Cependant, dans ce contexte, certains délits et violations apparaissent qui peuvent être commis par les personnes impliquées dans cette activité, et jusqu'à présent, nous trouvons le législateur cherchant à améliorer et développer des programmes et des procédures pour prévenir la survenance de délits dans l'activité de promotion immobilière et d'imposer des sanctions sévères à quiconque commet un délit dans l'activité, cela a conduit à une amélioration des performances dans l'activité, à un regain de confiance et à une rareté des violations pouvant survenir dans l'activité.