

الملتقى الوطني الحضوري الأول حول
الترقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات ومتطلبات التنمية
المستدامة

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

الإسم واللقب : عبد العالي بوصنوبرة

الرتبة العلمية : أستاذ محاضر قسم أ

التخصص الدقيق : القانون الجنائي والعلوم الجنائية

مؤسسة الإنتساب : جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

البريد الإلكتروني :

رقم الهاتف : 06.61.77.67.45

محور المداخلة : عنوان المداخلة : المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في التشريع
الجزائري

ملخص المداخلة :

يُعدّ قطاع الترقية العقارية من القطاعات الحيوية التي تشهد تطوراً متزايداً في الجزائر، نظراً لدوره المحوري في تلبية حاجات المجتمع في السكن والمرافق العمرانية. غير أنّ هذا النشاط، بما يتضمنه من تعاملات مالية وتقنية وقانونية معقدة، قد يشهد تجاوزات أو مخالفات تمسّ حقوق المستهلكين أو النظام العام الاقتصادي، وهو ما استدعى من المشرّع الجزائري وضع إطار قانوني يحدّد مسؤولية المرقي العقاري، سواء المدنية أو الجزائية منها.

وتبرز المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري عندما يرتكب هذا الأخير أفعالاً مجرّمة بمقتضى القوانين المنظمة للمهنة أو التشريعات العقابية العامة، كالإخلال بشروط التعمير أو الغش في إنجاز المساكن أو التلاعب في العقود، على أن دراستنا تقتصر على الأفعال الجرمية بمقتضى القانون 04-11 فقط.

لذلك، تكتسي دراسة هذه المسؤولية أهمية خاصة، إذ تهدف إلى تحديد الأساس القانوني لها في التشريع الجزائري، وبيان صور الجرائم والعقوبات المقرّرة، بما يحقق التوازن بين حماية المستهلك وتشجيع الاستثمار في المجال العقاري.

مقدمة

يحتل قطاع السكن مكانة متميزة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر، إذ تبذل الدولة جهودا معتبرة لتنمية هذا القطاع، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية.

وإن كانت الدولة منذ الاستقلال وإلى غاية منتصف الثمانينات قد أخذت على عاتقها بناء وتمويل السكن في ظل الإيديولوجية الاشتراكية التي انتهجتها الدولة خلال تلك الحقبة، على أساس مبدأ * لأكرامة للمواطن بدون سكن لائق *. فإنها أدركت في مرحلة لاحقة أنه لا يمكنها لوحدتها تلبية الاحتياجات المتزايدة للمواطنين في ذا القطاع، مما حتم عليها إشراك الخواص بما لديهم من إمكانيات مادية وبشرية وتقنية لتلبية تلك الاحتياجات، فظهر بذلك نظام الترقية العقارية لأول مرة بموجب القانون رقم 86-07 ثم تم إعادة صياغة أحكامه تماشيا مع نظام اقتصاد السوق بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-032 المتعلق بالنشاط العقاري، والملغى بموجب القانون رقم 11-043 الذي جاء لوضع ضوابط أكثر صرامة في مجال التزامات المرقين وزبائنهم، وتحديد مسؤولياتهم بصفة متكاملة ومنسجمة بما تقتضيه ضوابط النشاط ومتطلبات العمرانية وعصرنة المدن.

وتعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري من أهم المجالات التي عنى بها المشرع ضمن القوانين المشار إليها أعلاه، وذلك للتصدي إلى مختلف صور التعدي والتجاوزات الممارسة ضد مصلحة مقتني السكنات والقوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية ومع ذلك فإن الملاحظ من خلال استقراء هذه القوانين اختلاف سياسة المشرع الجزائري في مساءلة المرقي العقاري جزائيا.

وقد يعزى هذا الاختلاف إلى التحول الإيديولوجي والاقتصادي الذي شهدته البلاد، بالانتقال من النهج الاشتراكي في ظل القانون 86-07 إلى خيار اقتصاد السوق وتشجيع القطاع الخاص في مجال السكن من خلال المرسوم التشريعي 93-03، إلا أن الملاحظ وجود تحول جذري في سياسة المشرع الجزائري بتبنيه القانون رقم 11-04 خصوصا في مجال المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري.

من خلال هذا الطرح يمكن طرح إشكالية الموضوع المتمثلة في: ما هي السياسة التي إتبعها المشرع الجزائري في إطار مساءلة المرقي العقاري جزائيا عن الأفعال التي يرتكبها؟ وكيف يمكن تقييمها؟ وماهي حدود وضوابط هذه المسؤولية في ظل أحكام القانون 11-04؟ وللإجابة عن هذا الإشكال ستقسم الدراسة إلى محورين أساسيين على النحو التالي:

المحور الأول: تأثير المشرع بتقنيات القانون الجزائي للأعمال في مساءلة المرقي العقاري.

1- القانون رقم 86-06 المؤرخ في 23 جمادى الآخر 1406هـ الموافق لـ 4 مارس 1986م المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، ع.10، س.1986.

2- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان 1413هـ الموافق لـ 1 مارس 1993م، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، ع.14، س.1993.

3- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432هـ الموافق لـ 17 فيفري 2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، ع.14، س.2011.

4- كلمة وزير العدل أثناء تقديم مشروع القانون رقم 11-04 أمام المجلس الشعبي الوطني، بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 26 ديسمبر 2010، ج.ر.م.ش.و، ع.195، بتاريخ 11 ربيع الأول 1432هـ الموافق لـ 14 فيفري 2011م، ص.14.

من خلال استقراء النصوص الجزائية الواردة بالقانون رقم 04-11، يلاحظ أن المشرع الجزائري قد استعار تقنيات القانون الجزائي للأعمال في مساءلة المرقى العقاري، وذلك باعتباره من رجال الأعمال الملزمين باحترام قواعد تنظيم نشاط المشروع، ويظهر هذا التأثير من خلال اعتماد أسلوب الإحالة في التجريم، وكذا المخالفات المجنحة، إضافة إلى تبني نظام العقوبات الإدارية والغرامة المالية دون عقوبة الحبس قصير المدة.

1- اعتماد أسلوب الإحالة في تجريم مخالفات المرقى العقاري:

يعتبر التجريم عن طريق الإحالة أو ما يعرف بالنص الجزائي على بياض، من أهم خصوصيات التجريم في القانون الجزائي للأعمال،⁵ وقد اعتمد المشرع على هذه التقنية في تجريم مخالفة بعض النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وذلك بالنص على العقوبة المرصودة لمخالفة نص قانوني معين مع الإحالة في تحديد عناصر التجريم إلى نص آخر.

وقد يكون هذا النص أحد النصوص القانونية ذات الطابع المدني الواردة بالقانون رقم 04-11، كما هو الحال مثلا في المادة 73 التي عاقبت على مخالفة أحكام المادة 33 من نفس القانون والمتعلقة بالزامية إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة خلال ثلاثة أشهر من استلام المرقى العقاري للبناية أو لجزأ منها أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق، ونفس الأمر بالنسبة للمادة 74 التي أحالت إلى المادة 55 المتعلق بالزامية انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

وقد تكون الإحالة إلى نص من نفس القانون، الذي هو بدوره يحيل إلى التنظيم لتحديد كفاءات وشروط تطبيقه، ويعبر عن هذه التقنية في مجال القانون الجزائي للأعمال بالتفويض التشريعي، حيث يفوض المشرع للسلطة التنفيذية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة سلطة تحديد بعض عناصر التجريم،⁶ إذ لا يراد به إنشاء الجرائم وإنما تحديد التجريم وفق النص المفوض،⁷ وهو الأسلوب الذي اعتمده المشرع من خلال المادة 69 مثلا من القانون 04-11 التي نصت على تجريم الشروع في أي صنف من أشغال الترقية العقارية بمخالفة نص المادة 6 من نفس القانون، والتي نصت على إجبارية الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل الشروع في الأشغال، وبالرجوع إلى المادة 6 المذكورة نجدها قد أحالت إلى التنظيم لتحديد كفاءات تطبيقها، الأمر الذي يعطي للسلطة التنفيذية دورا في تحديد عناصر الركن المادي لهذه الجريمة، وهو الأمر الذي فيه خروجا عن القاعدة العامة في التشريع الجزائي الذي يحصر مصادر التجريم في النصوص التشريعية دون النصوص التنظيمية.

5- إيهاب الروسان، خصائص الجريمة الاقتصادية - دراسة في المفهوم والأركان، مجلة دفاثر السياسة والقانون، ع.7، جوان 2012، ص.83.

6- محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات، ج1 القسم العام، دار النهضة العربية، القاهرة-مصر، ط.6، 1989، ص.76.

7- حسن عز الدين دياب، تدخل القانون الجزائي في النشاط الاقتصادي، ملتقى العدالة الجزائية: أي تطور، جندوبة طبرقة- تونس، أيام 9-10-8 مارس 2007، ص.116.

وقد تكون الإحالة إلى نصوص التجريم العامة الواردة بقانون العقوبات، وهو ما قضت به المادة 77 من القانون رقم 11-04، التي أحالت في فقرتها الأولى إلى تطبيق أحكام المادة 243 من قانون العقوبات التي تجرم ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على اعتماد، كما أحالت الفقرة الثانية إلى تطبيق أحكام المادة 372 من قانون العقوبات المتعلقة بالنصب والاحتيال.

2- اعتماد أسلوب تجنب المخالفات:

من خلال استقراء النصوص الجزائية الواردة بالقانون رقم 11-04 نلاحظ أن الجرائم لا يعاقب عليها القانون بالعقوبة المقررة للمخالفات، وإنما بعقوبة الجرح، بيد أنها تتفق مع المخالفات في طبيعة ركنها المعنوي، وغالبا ما يكون ذلك في جنح الحظر والتي تكمن علة تجريمها في الحيلولة دون وقوع خطر معين.⁸ إذ ما يميز الجرائم التي يتابع بها المرقى العقاري أن معظمها من الجرائم الشكلية التي تقع بمجرد ارتكاب السلوك المادي الذي ينبئ بوجود خطر يهدد المصلحة المحمية، وهي مصلحة مقتني السكن غالبا الذي يعد طرفا ضعيفا في عقد البيع بناء على التصاميم.⁹ حيث يلاحظ أن المشرع لم يشترط تحقق ضرر فعلي بالمصلحة المحمية، فمجرد ارتكاب المخالفة لأحكام النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالترقية العقارية يؤدي إلى قيام مسؤولية المرقى العقاري، ومجرد الشروع في الأشغال دون الحصول على رخصة يعاقب عليها المرقى العقاري بالعقوبات الواردة بالمادة 69 من القانون 11-04، كما أن مجرد عرض أملاك عقارية للبيع في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 يعرض المرقى العقاري للعقوبات المنصوص عليها بالمادة 70، ولو لم يتم البيع فعلا، وهو ما ينطبق أيضا في حال مخالفة الأحكام المتعلقة بأجال تحويل الملكية وفقا للمادة 73، وغيرها.

كما أنه وبمجرد ارتكاب المرقى العقاري الأفعال أي الركن المادي للجنح الواردة بالقانون 11-04 تقوم الجريمة وتسند إليه دون حاجة إلى اشتراط تحقق الركن المعنوي، أي أن مسؤوليته تقوم على مجرد الإسناد المادي دون التشدد في وجوب الإسناد المعنوي، فالخطأ مفترض في هذه الجنح بمجرد ارتكاب عناصرها المادية،¹⁰ وهو ما يجعلها جرائم مادية بامتياز.¹¹

8- محمد سمير، الجرائم الاقتصادية في التشريعين المصري والإماراتي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015، ص. 51.

9- عواطف زرار، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 11/04، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، منشور، ص. 86.

10- وذلك باستثناء جرائم النصب والاحتيال التي تطبق عليها الأحكام العامة الواردة بقانون العقوبات، وذلك بناء على ما قضت به المادة 77 فقرة 2 من القانون 11-04.

11- نشأت فكرة إقصاء الركن المعنوي والاكتفاء بالركن المادي في بداية القرن التاسع عشر، وقد كانت هذه الفكرة من صنع محكمة النقض الفرنسية، حيث اعتبرت بعض الجرائم الاقتصادية من قبيل الجرائم المادية، إذ لا يشترط لوجودها إثبات خطأ في حق مرتكبها، فمجرد تحقق الواقعة الإجرامية ماديا يكفي لقيام الجريمة. أنور صدقي المساعدة، المسؤولية الجزائية عن الجرائم الاقتصادية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط. 1، 2006، ص. 252، محمد عبد اللطيف عبد العال، الجرائم المادية وطبيعة المسؤولية الناشئة عنها، دار النهضة العربية، القاهرة - مصر، 1997، ص. 68.

3- تبني المشرع لنظام العقوبات الإدارية في مجال الترقية العقارية :

خلاف لما انتهجه المشرع في القوانين السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية، تبني المشرع الجزائي في القانون 11-04 صراحة نظام العقوبات الإدارية من خلال الفرع الأول من الفصل السادس المتعلق بالعقوبات، والتي تعد من أهم مظاهر التحول عن العقوبات الجزائية والمعبر عنه بظاهرة الحد من العقاب التي تقتضي وتهدف إلى إقرار جزاءات من طبيعة مختلفة عن الجزاءات الجزائية، والهدف من وراء إتباع هذا النهج هو توفير الحماية الشاملة من كل صور السلوك التي تصيب بالضرر أو تعرض للمصالح الاجتماعية أو الفردية،¹² ويطلق على القانون المنظم لتلك الأمور قانون العقوبات الإداري أو القانون الإداري العقابي¹³.

حيث نص المشرع بموجب المادة 64 من القانون رقم 11-04 على إمكانية معاقبة المرقى العقاري بعقوبة السحب الإداري للاعتماد والذي بموجبه إكتسب صفة المرقى العقاري وهي عقوبة إدارية، إذ نصت المادتين 20 و21 على الشروط العامة للحصول على الإعتماد، فيما تولى المرسوم التنفيذي رقم 84-12 تحديد كيفية منح¹⁴.

فسحب الاعتماد يترتب عنه فقدان صفة المرقى العقاري وبالتالي عدم إمكانية مزاولة نشاط الترقية العقارية، وفي حال المخالفة يتعرض المرقى العقاري الذي سحب إعتماده للعقوبات المنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات المحال إليها بموجب المادة 77 من القانون 11-04، مع الإشارة إلى أن السحب الإداري للاعتماد يتم على في ثلاث صور حسب خطورة الفعل،¹⁵ فقد يكون سحبا مؤقتا للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة 6 اشهر في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين، أو لعدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة، أو نظرا لتقصيره لالتزاماته المنصوص عليها في القانون أو النصوص المطبقة له، وقد يكون السحب نهائيا للاعتماد وذلك في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد، أو نظرا لتجاهله عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة لالتزاماته، أو إذا أنهى نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد، أو إذا قصر في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة أو المقتنين وشركائه، وقد يكون السحب تلقائيا للاعتماد وذلك في حالة وفاة المرقى العقاري أو إذا أصيب بعجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، أو إذا كان موضوع حكم بسبب الغش الضريبي، أو إذا كان موضوع تسوية قضائية.

وان كان المشرع لم يحدد الجهة الادارية المخولة قانونا بتوقيع هذه العقوبات الإدارية المتمثلة في سحب الإعتماد، فانه وتطبيقا لقاعدة توازي الأشكال تكون الجهة الإدارية

12- فتوح عبد الله الشاذلي، التحول عن المجال الجنائي في جرائم الأعمال في ضوء الأنظمة السعودية، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق-جامعة الاسكندرية، ع.1، 2010، ص.15.

13- أمين مصطفى محمد، النظرية العامة لقانون العقوبات الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية-مصر، 2008، ص.39.

14- المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ع.11، س.2012.

15- المادة 64 من القانون 11-04.

المصدرة للاعتماد هي الجهة التي تسحبه، وبالرجوع إلى المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 يكون الوزير المكلف بالسكن هو الجهة التي تصدر مقرر السحب. 16

4- الاعتماد على عقوبة الغرامة المالية والحد من العقوبة السالبة للحرية:

الطابع المميز للعقوبات في مجال المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري أن معظم الجرائم معاقب عليها بالغرامة المالية دون العقوبة السالبة للحرية، حيث يعتمد المشرع على فرض غرامات مالية ذات قيمة عالية مقارنة بالغرامة في جرائم قانون العقوبات، وهو ما يعد من أهم تقنيات القانون الجزائي للأعمال في مجال العقاب، حيث إن فكرة ضمان نجاعة السياسة الاقتصادية قد فرضت على المشرع اعتماد مفاضلة بين العقوبات التي تخدم مصلحة المجتمع الاقتصادية، فاتجه إلى إعطاء الأولوية للعقوبات المالية دون العقوبات السالبة للحرية، 17 ولعل ذلك راجع إلى أن غالبية جرائم الأعمال ترتكب بدافع الطمع والربح غير المشروع، فكان من المناسب أن تكون الغلبة لعقوبة تصيب الجاني في ذمته المالية. 18

فالمركبي العقاري مهما كان يعد من رجال الأعمال، وبالتالي فهو يسعى إلى تحقيق أقصى قدر من الربح، وقد يدفعه هذا الحرص إلى مخالفة القواعد التنظيمية للنشاط، إما استعجالاً منه لتحقيق الربح أو تفادياً لتكاليف يراها مثقلة لكاهله ومفكرة لذمته المالية، لذا فقد رصد المشرع عقوبات مالية ثقيلة عساها تكون رادعة ومحجمة لأي مخالفة لأحد الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

فمخالفة الحصول على رخصة انجاز المشروع تكلف المركبي العقاري غرامة تتراوح بين 200.000 د.ج إلى 2.000.000 د.ج، 19 ونفس المبلغ يتحمله في حال عدم تبليغ المقتني بنظام الملكية المشتركة، 20 وكذا عن عدم إبلاغه بالمعلومات المنصوص عليها بالمادة 30، 21 وأيضاً عن عدم احترام المرقية العقاري لأجل تحويل الملكية. 22

ويظهر بوضوح أن هذه الغرامة جد ثقيلة على المركبي العقاري، خاصة إذا كان شخصياً معنوياً، إذ إن الغرامة تضاعف بالنسبة إليه بخمس مرات من الحد الأقصى للغرامة المفروضة على الشخص الطبيعي.

إذا ومن خلال ماسبق يلاحظ أن المشرع الجزائري قد تأثر كثيراً بتقنيات القانون الجزائي للأعمال في مساءلة المركبي العقاري جزائياً، سواء من حيث التجريم أو من حيث العقوبة وذلك نظراً لما تنتجه هذه التقنيات من حماية قصوى للحقوق والمصالح المحمية والتي يبدو

16- بالرجوع إلى المادة 65 من القانون 04-11 نجدها تنص على امكانية الطعن في العقوبات الادارية التي تعرض لها المركبي العقاري أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران مع امكانية اتباع طرق الطعن القضائي امام القضاء الاداري.

17- ايهاب الروسان، المرجع السابق، ص. 101.

18- محمود محمود مصطفى، الجرائم الاقتصادية في القانون المقارن، ج. 1 الاحكام العامة والاجراءات الجنائية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر، ط. 2، 1979، ص. 156.

19- المادة 69 من القانون 04-11.

20- المادة 72 من نفس القانون.

21- المادة 76 من نفس القانون. وتتمثل هذه المعلومات في: اصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

22- المادة 73 من نفس القانون.

أن الحماية المقررة بالنصوص المدنية في نظر المشرع غير كافية، مما دفع به إلى تقرير الحماية الجزائية لها بصورة أكثر مرونة وفاعلية، وإن كان ذلك على حساب مصلحة المرقى العقاري الذي أصبح مطلوباً منه أن يكون أكثر احترازية وحذراً حتى لا يقع تحت طائلة المساءلة الجزائية .

المحور الثاني : صور المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري طبقاً للقانون 11-04.

بعد أن تم بيان مدى تأثير المشرع بالأحكام الخاصة للقانون الجزائي للأعمال في مساءلة المرقى العقاري، سيتم التعرض إلى تفصيل الجرائم التي يسأل عنها، والأحكام الخاصة بكل جريمة وما تثيره من إشكالات ، وذلك وفقاً لما يلي:

1- جريمة مباشرة الأشغال دون رخصة مسبقة:

نصت المادة 69 من القانون 11-04 على جريمة مباشرة الأشغال دون رخصة، أين تقوم هذه الجريمة بمجرد شروع المرقى العقاري في أشغال الترميم العقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على رخصة مسبقة. هذا وقد نصت المادة 6 من نفس القانون على وجوب خضوع كل عمليات الترقية العقارية إلى ترخيص إداري مسبق مع منع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على هذا الترخيص.

وهذا خرساً من الشرع على تفادي البناءات الفوضوية أو العشوائية التي لا يستجيب للمعايير والمقاييس المعتمدة في تنظيم النسيج العمراني.

وبالرجوع إلى نص المادة 6 نجدها لم تبين أحكام رخصة البناء وكيفية منحها واكتفت بالإحالة إلى التنظيم، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-1923 نجد أنه يستلزم للحصول على رخصة البناء تقديم طلب وفق النموذج المحدد بنفس المرسوم وموقع عليه، ويكون الطلب مدعوماً إما بعقد الملكية أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك شخصاً معنوياً. 24.

هذا ويستوجب أن يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية وهي : الملف الإداري، والملف المتعلق بالهندسة المعمارية، والملف التقني، 25 على أن يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثمانية 26 نسخ (08) بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ومنها مشاريع الترقية العقارية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إستلام. إذا فالرخصة الإدارية المسبقة أو رخصة البناء هي شرط أساسي لابد من الحصول عليه قبل بدء المرقى العقاري في أي نوع من أنواع نشاط الترقية العقارية، وعدم إحترام هذا الشرط يرتب مسؤوليته الجزائية وبالتالي يتحمل المخالف العقوبة المقررة بموجب المادة 69 من

23- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

24- المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19.

25 المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.

26- أما بالنسبة للمشاريع الخاصة بالسكنات الفردية فيتم إرسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ إلى نفس الجهة.

القانون 11-04، والمتمثلة في الغرامة المالية التي تتراوح بين مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج.

2- جريمة بيع أملاك عقارية دون مراعاة الكيفيات المحددة قانوناً:

وهي الجريمة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 70 من القانون 11-04، أين تقوم الجريمة إذا قام المرقى العقاري ببيع أملاك عقارية تم انجازها ولم يراعي في عملية البيع الإجراءات والصيغ المنصوص عليها في المواد 27 و 28 و 29 من نفس القانون وهي عقد حفظ الحق ز عقد البيع على التصاميم. 27

ويتعلق الأمر بعقد حفظ الحق المنصوص عليه بالمادة 27، 28 والذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء فور إنهائه إلى صاحب حفظ الحق وذلك مقابل دفع هذا الأخير لتسبيق مالي في حساب المرقى العقاري الذي يفتح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، فعقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي سابق لعقد بيع نهائي ناقل لملكية عقار محل إنجاز، 29 ويعد هذا العقد بمثابة بيع أجل لمحل غير موجود وقت التعاقد، 30 فهو عقد خاص نظمه القانون لاحتواء مشكلة تمويل الترقية العقارية المتعلقة بالبنائات الجديدة، وحاول إحاطة أطرافه بنوع من الحماية وذلك من خلال إخضاعه لشرط الكتابة الرسمية من طرف موثق.

أما الصيغة الثانية فتتعلق بعقد البيع بناء على التصاميم، ورغم أن المشرع قد تصدى لتعريف هذا العقد بموجب المادة 28 من القانون 11-04 إلا أنه يلاحظ عليه عدم الدقة وعدم تحديد طبيعة هذا العقد وخصوصيته، التي تميزه عن عقد بيع العقار المنظم بأحكام القانون المدني. 32

فاذا ما قام المرقى العقاري بعرض الأملاك العقارية المنجزة للبيع دون مراعاة هذه الكيفيات، أو اذا ما أبرم عقد البيع شخص آخر غير المرقى مخالفة لأحكام المادة 29 تقوم الجريمة ويعاقب الفاعل بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200.00 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج.

27- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالاتها وكيفيات دفعها.

28- تم تعريف عقد حفظ الحق لأول مرة في القانون رقم 86-07 في المادتين 29 و 30 منه، أين أوجب القانون أن يسبق عقد التنازل في إطار البيع الأجل عقد حفظ الحق، وبصدور المرسوم التشريعي 93-03 الذي ألغى القانون 86-07 زال معه هذا العقد، ليعود المشرع من جديد إلى هذا العقد في القانون 11-04 أين عرفت المادة 27 عقد حفظ الحق بأنه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

29- حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود المسؤولية المدنية، جامعة الحاج لخضر، بسكرة، 2013-2014، ص. 53.

30- شعبان عياشي، بيع العقار بناء على التصاميم- دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص. 72.

31- حيث عرفت المادة 28: *عربلقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز.*

32- الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع بناء على التصاميم طبقاً للمرسوم 93-03، مجلة العلوم القانونية، المجلد 37، العدد 02، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 51.

3- جريمة المطالبة أو قبول تسبيقاً أو سندات تجارية قبل إبرام عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق:

وهي الأفعال المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 71 من القانون 11-04، حيث تقوم الجريمة إذا طلب المرقى العقاري من المكتتب في عقد البيع بناء على التصاميم أو من صاحب حفظ الحق حسب الحالة أو قبل منه تسبيقاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سندا تجارياً وذلك قبل توقيع العقد.

وبالرجوع إلى المادة 42 من القانون 11-04 نجد أنها تمنع على المرقى العقاري المطالبة ولا قبول أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ إستحقاق الدين، مع إشتراط أن يكون المرقى العقاري قد قام بالإكتتاب المسبق للضمان المنصوص عليه بالمادة 55 من نفس القانون قبل عملية التوقيع. من خلال هذه النصوص يتضح وأن المشرع قد قيد تقديم الأقساط أو أي إكتتاب أو سندا تجارياً بوجوب إبرام وتوقيع عقد الترقية العقارية بصورتيه في شكل رسمي طبقاً لنص المادة 324 من القانون المدني ناهيك عن شرط الإكتتاب المسبق للضمان، ويبدو أن غاية المشرع من هذا النص تقرير حماية للطرف الضعيف في العقد وهو المقتني حتى لا يستغل المرقى العقاري حاجته الماسة للسكن من أجل الحصول على أموال أو سندات مالية قبل أوانها أو بدون وجه حق، على أنه يفترض أن يكون التسبيق والإيداع نقداً، أما الإكتتاب والسند التجاري فيفترض أن يكونا سنداً مكتوباً، وبالتالي فإن الرهن الحيازي أو العقاري مثلاً يخرج من نطاق الأموال والسندات التي تقوم بها الجريمة، وهذا ما قد يستغله المرقى العقاري للحصول على أموال من المتعاقد دون أن يكون تحت طائلة المساءلة الجزائية. ويتعرض المرقى العقاري الذي يرتكب الأفعال المبينة أعلاه إلى عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج.

4- جريمة عدم تبليغ المقتني لنظام الملكية المشتركة:

يعتبر تعيين نظام الملكية المشتركة من أهم الالتزامات الملقة على عاتق المرقى العقاري، فبالرجوع إلى المادة 61 من القانون 11-04، نجد أنها تنص في الفقرة الأولى على أنه *يتعين على كل مرق عقاري اعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به*. وقد عرفت المادة 743 من القانون المدني الملكية المشتركة بقولها: * الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة*.

ومنه فالملكية المشتركة هي نظام قانوني معد لتسيير العقار المشاع في أجزاء منه بين مجموعة الملاك، والخالص في أجزاء أخرى لكل مالك على حدى. 33 وبموجب ذلك يتمتع

المقتني بأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة.

وهي الجريمة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 72 من القانون 11-04، أين تقوم الجريمة إذا إمتنع المرقى العقاري عن تبليغ مقتني العقار محل الترقية العقارية نظام الملكية المشتركة وعليه فإن عدم إبلاغ المرقى العقاري للمقتني بهذه الأجزاء الخاصة المشتركة وذلك قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم سواء لسهو منه أو عن قصد يشكل جريمة منصوص عليها بالمادة 72 من القانون 11-04 أين يعاقب عليها بغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج.

5- جريمة مخالفة آجال تحويل الملكية:

نصت المادة 33 من القانون 11-04 على *يتعين على المرقى العقاري، بعد ثلاثة أشهر (03) أشهر كحد أقصى، على إثر الإستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، بإعداد عقد البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق*.

باعتبار أن موضوع العقد يرد على عقار فإن إنتقال الملكية لا يتم إلا بإتمام إجراءات الكتابة الرسمية طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني، والشهر العقاري والتسجيل وفقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني.

وعليه إذا ما خالف المرقى العقاري هذا الإلتزام الذي يقع على عاتقه والمتمثل في إتمام إجراءات تحويل ملكية البناية المحفوظة أو جزء منها إلى المقتني خلال الأجل المحدد، يكون قد إرتكب جريمة منصوص ومعاقب عليها بالمادة 73 من القانون 11-04، فيتعرض لعقوبة الغرامة الجزائية التي تتراوح مابين مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج.

6- جريمة عدم الاكتتاب في التأمينات والضمانات ضمن صندوق الضمان:

وهي الجريمة المنصوص والمعاقب بالمادة 74 من القانون 11-04، حيث تقوم الجريمة اذا لم يتم المرقى العقاري بالانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، والذي تم إنشاؤه بموجب المادة 121 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 34.

ويهدف هذا الصندوق حسب الفقرة الثانية من المادة 121 من المرسوم أعلاه، إلى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية، وكل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق، في حالة طلبه من الصندوق، حيث بينت الفقرة الثانية من المادة 55 من القانون 11-04 أن الصندوق يسهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

ويترتب عن عدم اكتتاب المرقى العقاري ضمن هذه التأمينات والضمانات قيام مسؤوليته الجزائية، وبالتالي تحمل عقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج

7- جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة :

وهي الجريمة المنصوص والمعاقب عليها بالمادة 75 من القانون 11.04، والملاحظ أن هذه الجريمة لا تفترض ارتكابها من قبل المرقى العقاري، إذا أنها تشمل كل أطراف العلاقة التعاقدية سواء كان مرقيا عقاريا أو مكتبيا في عقد البيع بناء على التصاميم أو صاحب حفظ الحق أو أي شخص آخر ليس طرفا في العقد .
وتقوم الجريمة إذا أدلى المتعاقد أو أي شخص آخر في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق أو العقود أو الصفقات الخاصة بهذه العملية .
وقد شدد المشرع في عقوبة الجريمة، حيث يعاقب الفاعل بالحبس من شهر 1 إلى خمس 5 سنوات والغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين وان كانت هذه العقوبة تبدو اخف مقارنة بالعقوبة التي نصت عليها المادة 217 من قانون العقوبات ، التي تعاقب كل شخص ليس طرفا في المحرر العمومي أو الرسمي بعقوبة الحبس من سنة 1 إلى خمس 5 سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، إذا أدلى بتقرير يعلم انه غير مطابق للحقيقة أمام الموظف .
إذ أن العقوبة السالبة للحرية الواردة بالمادة 75 من القانون 04-11 تعد اخف في حدها الأدنى ، كما أن المادة منحت القاضي الخيار بين توقيع العقوبة السالبة للحرية وعقوبة الغرامة المالية أو توقيع إحدى العقوبتين، في حين منحت لم تمنحه المادة 217 ق.ع هذا الخيار ، وهو أمر يبدو غير منطقي ، فكيف يعاقب أطراف العلاقة التعاقدية الذين لهم مصلحة مباشرة في الإدلاء بمعلومات خاطئة أو ناقصة في إطار الترقية العقارية، بعقوبة اخف من العقوبة التي يتعرض إليها من ليس طرفا في العقد وفقا لأحكام العامة .
ولعل هذا ما يدعو إلى ضرورة اعتماد المشرع على سلم أو معيار معين لتحديد العقوبات ، وفقا لمبدأ تناسب العقوبة وجسامة الفعل ، ولضمان تناغم العقوبات المرصودة للجرائم الواردة بقانون العقوبات وصورها الخاصة الواردة بباقي فروع القانون، التي تعتبر بمثابة قوانين جزائية مكملة لقانون العقوبات .

8- جريمة عدم الإبلاغ بالبيانات الإلزامية لعقود الترقية العقارية: وتندرج هذه الجريمة ضمن الجرائم السلبية التي قد يرتكبها المرقى العقاري ، والتي تهدف إلى تقرير حماية جزائية للنصوص المدنية التي تدعو المرقى العقاري إلى الالتزام بتضمين عقد البيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق بعض البيانات والمعلومات الجوهرية ، والتي تهدف إلى حماية مصالح الطرف الضعيف في العقد ، وهو المقتني أو صاحب حفظ الحق حتى لا يكون ضحية التلاعب أو الاستغلال .

وقد حددت المادة 30 من القانون 11-04 هذه البيانات والمعلومات على سبيل الحصر، وتتمثل في: أصل ملكية الأرضية، ورقم السند العقاري يعند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

ويعاقب المرقى العقاري وفقا للمادة 76 من القانون 11-04 على عدم تبليغه هذه البيانات بالغرامة التي تتراوح ما بين مائتي ألف دينار 200.00 دج إلى مليوني دينار 2.000.000 دج. ويلاحظ أن هذه الجريمة تتشابه من حيث الطبيعة والأركان والعقوبة مع جريمة عدم تبليغ المقتني لنظام الملكية المشتركة، الواردة بالمادة 72 من القانون 11-04، وبالتالي كان حريا بالمشروع أن يدمج الجريمتين في نص واحد، تفاديا لكثرة النصوص، وللتفضيل غير المبرر للجرائم التي يسأل عنها المرقى العقاري.

ويضاف إلى ماسبق من جرائم خاصة بالمخالفات المرتكبة من قبل المرقين العقاريين، والتي تقوم عليها مسؤوليته الجزائية بناء على الأحكام الخاصة الواردة بالقانون 11-04، فإن المادة 77 من نفس القانون أحالت إلى تطبيق نص المادة 243 من ق.ع على كل شخص يمارس مهنة المرقى العقاري دون الحصول على الاعتماد، 35 ويتعلق الأمر بجريمة انتحال مهنة أو صفة / والمعاقب عليها بعقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وإذا أدت الممارسة غير القانونية لمهنة المرقى العقاري إلى النصب فانه وفقا للفقرة الثانية من المادة 77 يعاقب الفاعل بالعقوبات المقررة لجريمة النصب، المنصوص عليها بالمادة 372 من ق.ع، والمتمثلة في العقوبة السالبة للحرية التي تتراوح بين الحبس لمدة سنة على الأقل إلى خمس سنوات على الأكثر، وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج.

ولعل نص المادة 77 أيضا يندرج ضمن التفصيل غير المحمود الذي وقع فيه المشروع، والذي يؤدي إلى تكثيف عدد النصوص دون وجود داع من وراء ذلك، فمادام أن المشروع قد أحال إلى تطبيق النصوص العامة فانه لم يضيف حكما جديدا يستدعي النص عليه، إذ إن القواعد الأصولية تقتضي تطبيق القواعد العامة الواردة بقانون العقوبات في حال عدم وجود نصوص خاصة، وبالتالي فإن المادة 77 ماهي إلا تحصيل حاصل، كان على المشروع تفادي إدراجها ضمن نصوص القانون رقم 11-04.

ويشار أخيرا إلى أنه في حالة العود وفقا للمادة 78 من القانون 11-04 تضاعف العقوبة في الجرائم المبينة سابقا

الخاتمة

وختاماً لما سبق يمكن القول بأن المشروع الجزائري قد حاول من خلال الفصل السادس من القانون رقم 11-04 المتضمن العقوبات المفروضة على المخالفات المرتكبة من قبل المرقين العقاريين- تقرير حماية جزائية للنصوص والأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وهو بذلك يدعم في كثير من النصوص مصالح الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، وهو

المقتني أو صاحب حفظ الحق،الذي قد يتم استغلال حاجته الماسة للسكن لفرض بعض الشروط،أو حرمانه من بعض الحقوق التي قرر لها القانون.

وقد استطاع المشرع بذلك فرض احترام المرقين العقاريين للقواعد المنظمة لنشاطهم إلى حد كبير ، من خلال العقوبات الثقيلة خاصة المالية منها،والتي قد تردع كل من يحاول مخالفة تلك الأحكام . وقد أحسن المشرع في اعتماده على بعض التقنيات الخاصة بالقانون الجزائي للأعمال ،لاسيما الاعتماد على العقوبات الإدارية التي أثبت الواقع العملي فعاليتها،وكذا التركيز على العقوبات المالية بدلا من العقوبات السالبة للحرية التي لا تتناسب وخطورة هذه المخالفات.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

القوانين

-القانون رقم 86-06 المؤرخ في 23 جمادى الاولى 1406هـ الموافق لـ 4 مارس 1986م المتعلق بالترقية العقارية.

-القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الاول 1432هـ الموافق لـ 17 فيفري 2011م ،يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المراسيم

-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان 1413هـ الموافق لـ 1 مارس 1993م،المتعلق بالنشاط العقاري.

- المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 20 فيفري 2012،المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ،ج.ر،ع.11،س.2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 19-15 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- المرسوم التنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق لـ 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.

- المرسوم التشريعي رقم 93-01،المؤرخ في 26 رجب 1413هـ الموافق لـ 19 يناير 1993م، المتضمن قانون المالية لسنة 1993،ج.ر،ع.4.

قائمة المراجع

المؤلفات

1- الطيب زروتي، حماية مشتري العقار في البيع بناء على التصاميم طبقا للمرسوم -93-03، مجلة العلوم القانونية، المجلد 37، العدد 02، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2000.

2- أمين مصطفى محمد، النظرية العامة لقانون العقوبات الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية-مصر، 2008.

3- أنور صدقي المساعدة، المسؤولية الجزائية عن الجرائم الاقتصادية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ط. 2006.

4- فتوح عبد الله الشاذلي، التحول عن المجال الجنائي في جرائم الأعمال في ضوء الأنظمة السعودية، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق-جامعة الاسكندرية، 2010.

5- محمد سمير، الجرائم الاقتصادية في التشريعين المصري والإماراتي، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015.

6- محمد عبد اللطيف عبد العال، الجرائم المادية وطبيعة المسؤولية الناشئة عنها، دار النهضة العربية، القاهرة-مصر، 1997.

7- محمود نجيب حسني، شرح قانون العقوبات، ج1 القسم العام، دار النهضة العربية، القاهرة-مصر، طبعة 1989.

8 - محمود محمود مصطفى، الجرائم الاقتصادية في القانون المقارن، ج1 الاحكام العامة والاجراءات الجنائية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر، ط. 1979

الرسائل العلمية

الدكتوراه

- شعبان عياشي، بيع العقار بناء على التصاميم- دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي، اطروحة دكتوراه علوم، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.

الماجستير

- حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود المسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، بسكرة، 2013-2014.

المقالات العلمية

- إيهاب الروسان، خصائص الجريمة الاقتصادية - دراسة في المفهوم والأركان، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 07، جوان 2012.

الملتقيات العلمية

- حسن عز الدين دياب، تدخل القانون الجزائي في النشاط الاقتصادي، ملتقى العدالة الجزائية: أي تطور، جندوبة طبرقة- تونس، أيام 8-9-10 مارس 2007.

- عواطف زرارة ،التزامات المرقى العقارى فى عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 11/04، الملتقى الوطنى حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية فى الجزائر، المنعقد يومى 17 و18 فىفري2013،مخبر الحقوق والحريات فى الأنظمة المقارنة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر – بسكرة.