

الاسم و اللقب : شعابنة إيمان.

الرتبة العلمية: أستاذة محاضرة - قسم أ-

التخصص الدقيق: قانون عقاري - فرع قانون توثيق-

مؤسسة الانتساب: جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة

البريد الالكتروني : i.chaabna@univ-skikda.dz

واقع الانسجام بين النشاط الترقوي و مخططات التهيئة و التعمير بالمدن الجزائرية.

مقدمة:

يعد التنسيق و الانسجام بين النشاط الترقوي ومخططات التهيئة والتعمير من القضايا الجوهرية في ميدان القانون العمراني بالجزائر، نظراً لارتباطه المباشر بالضبط الرشيد للتوسع العمراني في إطار متوازن ومستدام و تسيير محكم للقطاع الحضري . فقد لوحظ في السنوات الأخيرة بالمدن الجزائرية موجة عمرانية كبيرة رافقتها نشاط مكثف في مجال الترقية العقارية ، سواء العمومية منها أو الخاصة، ما جعل مسألة التوفيق بين حاجات السوق العقارية ومتطلبات التخطيط الحضري تكتسي طابعاً استراتيجياً يرتبط بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدن.

إذ أن مخططات التهيئة والتعمير هي أدوات قانونية وتنظيمية تعمل على ضبط استعمالات الأراضي وتوجيه التنمية الحضرية وفق منظور متناسق يدعم تنفيذ أمثل للمصلحة العامة، في حين يهتم النشاط الترقوي بتحقيق الطلب المتزايد على السكن والعقار في ظل تحديات ديموغرافية واقتصادية متصاعدة. غير أن الواقع العملي يكشف عن فجوة قائمة بين الأهداف المسطرة في مخططات التهيئة والتعمير وبين النشاط الترقوي الممارس فعلا على ارض الواقع . تتجلى أهمية هذا الموضوع في كونه يلامس عصب أساسي في السياسة الحضرية للدولة الجزائرية، ويعالج علاقة متداخلة و متشابكة و متكاملة بين التنمية العقارية والتخطيط العمراني

ما يثير تساؤلات قانونية حول مدى فعالية الإطار القانوني والتنظيمي المؤطر لهذا المجال في ضمان انسجام الجهود العمومية والخاصة داخل النسيج الحضري. انطلاقاً من ذلك، نطرح في تدخلنا الإشكالية القانونية المتمثلة في:

ما مدى تحقيق النصوص التشريعية و كفايتها في خلق التناسق و ضبط العلاقة بين الترقية العقارية وأدوات التعمير؟

إن الإجابة على هذه الإشكالية يتطلب منا التطرق بالدراسة و التحليل لـ:

أولاً: الأسس القانونية و التنظيمية التي تربط النشاط الترقوي بمخططات التهيئة و التخطيط العمراني.

ثانياً: نقاط التداخل و التعارض بين النصوص القانونية و الواقع العملي.

ثالثاً: مقترحات قانونية ومؤسسية لتحقيق انسجام فعلي بين مختلف الجوانب المتدخلة في المجال العمراني.

أولاً: الأسس القانونية و التنظيمية التي تربط النشاط الترقوي بمخططات التهيئة و التخطيط العمراني.

يحتل النشاط الترقوي مكانة مهمة الان أكثر من السابق، نظراً لتقدم عالم التكنولوجيا ، حيث توسعت

المدن الحضرية بسرعة فائقة يصعب التحكم فيها، إذ يعد ذلك من الرهانات و التحديات التي تسعى لها

الدولة من خلال مخططات التهيئة و التعمير فهي أدوات تهدف الى ضبط توسع المجال العمراني.

لدى نجد الأطر القانونية المنظمة للنشاط الترقوي ترتبط بصورة ملحوظة مع المخططات التوجيهية

للتهيئة و التعمير .

وتهدف هذه الجزئية من مداخلتنا إلى تحديد الرابطة القانونية و التنظيمية بين النشاط الترقوي والتهيئة

والتعمير .

01- مطابقة النشاط الترقوي للقواعد العامة الخاصة بالتهيئة و العمر.

إن أول ما ملاحظة تصادفنا أثناء تحليل المواد القانونية لقانون 11-04¹ خاصة المواد 05 و 11 منه هو ضرورة خضوع و التزام المرقى العقارى أثناء تنفيذه لمشروع الترقية العقارية من حيث تصاميم البنايات و تهيئته و بنائه لقواعد التهيئة و التعمير المعمول بها لاسيما المخططات مخطط شغل الأراضى (POS)² و مخطط التوجيهى للتهيئة و التعمير (PDAU)³ مع ضرورة قيامه بكل الإجراءات التى تسبق بداية الاشغال من رخص كرخصة البناء بالنسبة لانجاز البنايات ، أو التراخيص المتعلقة بالتجديد و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة أو الترميم أو تدعيم البنايات.⁴

02- دفتر الشروط لنموذجى للترقية العقارية.

ان المرسوم التنفيذى رقم 12-85⁵ فى المادة 10 منه أكد على ما تم ذكره سابقا فى قانون 11-04 حول مطابقة النشاط الترقوى لأحكام قواعد التهيئة و التعمير، الا ان الإضافة الجوهرية فيه تتعلق بالتزامات إضافية للمرقى العقارى و هى مرتبطة باحترام التهيئة و التعمير تتمثل فى:

أ- الحفاظ على المظهر العام و الطابع الجمالى للمباني.

حيث نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذى 12-85 على ضرورة التزام المرقى العقارى أثناء إنجاز المشروع الترقوى بالحفاظ على المظهر العام و الطابع الجمالى للمباني ، و ذلك من خلال اعتماده

¹ قانون 11-04 المؤرخ فى 06 مارس 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية. عدد جريدة رسمية 11 .

² مخطط شغل الأراضى يحدد قواعد و حقوق استخدام الأراضى و البناء من حيث الشكل الحضري للبنايات و مظهرها الخارجى و حقوق الارتفاق الواردة عليها ، و الكمية القسوى و الدنيا من البناء المسموح به و تلمساحات العمومية و الخضراء و ارتفاعات الشوارع و مواقع الأراضى الفلاحية الواجب حمايتها و المناطق الصناعية و الغابية . انظر منصور مجاى ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة فى التشريع الجزائرى ، رسالة دكتوراه ، جامعة بليدة 02 ، سنة 2008، ص 119 .

³ المادة 16 من قانون 90-29 المؤرخ فى 01 ديسمبر 1990 ، عدد الجريدة الرسمية 52 ن المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ب القانون رقم 04-05 المؤرخ فى 14 أغسطس. عرفت مخطط التهيئة و التعمير على انه أداة التخطيط المجالى و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية و يضبط التوقعات المستقبلية للتعمير و ذلك مع الاخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصبغ المرجعية لمخطط شغل الأراضى.

⁴ المادة 14 قانون 11-04 ، المصدر نفسه.

⁵ المرسوم التنفيذى 12-85 المؤرخ فى 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجى الذى يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقارى.

على دراسات معمارية من طرف مهندس معماري يعمل أثناء ممارسة مهنته على إحترام المحيط و المناظر الطبيعية و الحضرية.⁶

ب- الضمان العشري لعيوب البناء الترقوي.

حيث ورد في نص المادة 46 من القانون الذي ينظم نشاط الترقية العقارية⁷ على أن المرقى العقاري يتحمل المسؤولية العشرية المقدرة بـ 10 سنوات متضامن مع مكاتب الدراسات و المقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض. كما أكد المشرع ذلك في المرسوم التنفيذي 12-85 السابق ذكره في المادة 30 منه⁸. وإن كان هذا النص هو قاعدة عامة تتعلق بالضمان العشري الموجود والمنظم بموجب القواعد العامة، تطبيقاً لأحكام المادة 554 من القانون المدني الجزائري.

ثانياً: إشكالية التعارض بين نشاط الترقوي العقاري و مخططات التهيئة و التعمير.

في الأساس نجد أن الترقية العقارية مرتبطة ارتباطاً وثيقاً تكاملياً مع مخططات التهيئة و التعمير ، حيث أن نجاحها المجال الترقوي متعلق بالتزام الفاعلين على مجال الترقية العقارية بكل ضوابط و قواعد و إجراءات الخاصة بمخططات التهيئة و التعمير . لكن الممارسة الميدانية تظهر تعارض كبير في كثير من الأحيان ، وذلك من حيث:

⁶ المادة 02 المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسته مهنة المهندس المعماري ، عدد الجريدة الرسمية 32 سنة 1994.

⁷ قانون رقم 11-04 ، مصدر سابق.

⁸ عمر الشريف اسية ، علاقة قواعد التهيئة و التعمير بالترقية العقارية، مخبر القانون العقاري ، مجلة القانون العقاري ، جامعة بليدة 02 ، الجزائر ، ص 22.

01- الأهداف:

يعد المرقى العقاري وكيلا اقتصاديا، يقوم بإنجاز بناء أو عدة بناءات تكون ملكيته لواحد أو عدة أشخاص يطلق عليهم ملتقي الملكية⁹. نظرا للتوجه السياسي و الاقتصادي الجديد في أواخر الثمانينات نجد ان المشرع الجزائري أقر نوعين من المرقين العقاريين هما : مرقى عقاري عام و مرقى عقاري تابع للخواص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي و اصف عليه صفة التاجر و النشاط الذي يمارسه يعد تجاريا¹⁰. و عليه فالمرقى العقاري يهدف الى تحقيق الربح عبر المشاريع الترقية التي يجزها سواء سكنية أو تجارية لبيعها أو تأجيرها، مع السعي لتلبية احتياجات السوق العقاري . و تحقيق هذه الأهداف الخاصة يتعارض مع المصلحة العامة التي تهدف الى تحقيقها مخططات التهيئة والتعمير حيث تفرض هذه الأخيرة الكثير من الالتزامات و الإجراءات المفروضة على المرقى العقاري قبل و اثناء و بعد تنفيذ المشروع الترقوي ضمانا للتوازن العمراني ، حفاظا على البيئة ، و تحقيقا للنظام العام (الامن العام ، الصحة العامة ، السكنية العامة) و كذا الامن العام الجمالي بمعنى الرونق العام للمدينة.

02- الوعاء العقاري.

يعد نشاط الترقوي العقاري العام او الخاص نشاطا اقتصاديا يهدف إلى إنجاز مشاريع سكنية و خدماتية ، فهو نشاط استثماري يخضع لقانون الاستثمار. وعليه يحق للمرقى العقاري الحصول على وعاء عقاري يستقبل مشاريعه الاستثمارية إما باكتسابه من العقارات الخاصة التابعة للخواص الذي لا

⁹ معمري أمينة ، بودرعات نوال ، دور المرقى العقاري في تحقيق البعد البيئي الحضري ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، المجلد 18 ، العدد 01 ، الصادر في 2025 /04/20 ، ص 290.

¹⁰ المادة 25 من القانون 04-08 المؤرخ في 14 اوت 2008 المعدل بموجب القانون 18-08 المؤرخ في 10 جوان 2018 المتضمن يحدد شروط ممارسة الأنشطة التجارية، بما في ذلك السجل التجاري.

يثار من خلالها إشكالية التنازل عن ملكية الوحدات السكنية لمالكها بعد انجاز المشروع . بينما يطرح الاشكال بالنسبة للأوعية العقارية التي يتم الحصول عليها من الحقيبة العقارية الحضرية المملوكة ملكية خاصة للدولة سواء واقعة في القطاع العمراني او قابلة للتعمير¹¹، حيث شدد المشرع على ضرورة التزام المرقى العقاري بإنجاز المشروع الترقوي على أرضية ذات طابع عمراني محدد و مرخص¹² و الامتناع عن تغيير طابعه ، كما يمنع عليه انجاز مشاريع عمرانية على أراضي فلاحية او غير قابلة للتعمير¹³. و هذا يتعارض مع أهدافه الربحية و كذا انجاز أكبر عدد ممكن من المشاريع الاستثمارية في مجال الترقية العقارية. فهو ملزم ببناء على مخططات التهيئة و التعمير على انهاء مشروعه مطابقا لما تم الاتفاق عليه¹⁴ و كذا دفتر الشروط الخاص به¹⁵.

و الهدف من ذلك نجد عدم احترام مبالغ فيه لقواعد التهيئة و التعمير نتج عنها عدت ظواهر تناسف على حدوثها و انتشارها و توسعها بسرعة فائقة منها:

- التلوث البصري والذي أثر على تحقيق مخططات التهيئة و التعمير لهدف الحفاظ على الرونق الجمالي للمدن.

- توسع و انتشار البناءات الفوضوية مما أد الى تدخل الدلو بسن نصوص قانونية تسعى الى تسوية الوضعية العقارية لهذه المنشآت التي لا تخضع للمعايير القانونية منها قانون 08-15 .

11 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لاجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، عدد الجريدة الرسمية 58، الصادرة في 04 نوفمبر 2015.

12 العياشي سراتي: إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للاملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، عدد خاص بالملتقى الدولي حول الترقية العقارية و سياسة السكن: رهانات و تحديات يومي 1 و 2 مارس 2017 ، مخبر- القانون و العقار - جامعة البليدة 02. ص 377.

13 المادة 110 من قانون البلدية

14 المرسوم التنفيذي 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنجازها ، عدد الجريدة الرسمية 44 ،الصادرة في 03 أوت 2008.

15 المرسوم التنفيذي 15-281 ، مصدر سابق.

- نقص في الاوعية العقارية التي تتوفر على الشروط القانونية المتلائمة مع المشاريع الترقية.

03- العوائق:

و هنا يمكن تقسيمها الى : ضوابط تتعلق بالنشاط الترقوي ، و ضوابط تتعلق بمخططات التهيئة و التعمير .

أ- عوائق اجرائية.

إن الرؤية التي ركزها عليها الدولة في إنجاح سياستها العمرانية تقوم على فرض قيود و ضوابط قانونية و إجرائية على الفاعلين في نشاط الترقية العقارية ، الا ان هذا الامر ينعكس سلبا على تقدم المستثمرين في مجال الترقية العقارية من اجل تحقيق أهدافهم الربحية الخاصة و كذا بطء تنفيذ مشاريعهم و عدم الالتزام بالآجال المفروضة عليهم قانونا . حيث نجد ان القائم على الترقية العقارية او المرقى العقاري خصوصا يتقيد بـ:

- الإجراءات المعقدة للحصول على الوعاء العقاري الموجه لمشروع الترقية العقارية:

حيث يقدم المرقى العقاري مطالب بتقديم:

- ملفا به وثائق كثيرة اقتناء العقار محل المشروع الترقوي مستوفيا لجميع الشروط القانونية

مع توقيعه لدفتر الشروط¹⁶.

¹⁶ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 ، يحدد شروط و كفايات التنازل عن قطع الأرضية تابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، عدد الجريدة الرسمية 51 ، سنة 2011.

- ملف للحصول على رخصة بناء قبل بداية المشروع¹⁷، الا أن ذلك يحتاج الى الكثير من الوثائق و طول أجال دراسة الملف¹⁸ مع تدخل العديد من الهيئات كمديرية التعمير ،

البلدية مديرية السكن ، الحماية المدنية...الخ

– الإجراءات المعقدة لتسجيل العقاري للمشروع الترقوي.

بعد تنفيذ المشروع يواجه المرقى العقاري صعوبات و طول إجراءات من أجل تسجيله و شهره حتى يكون جاهزا للتسليم للمستفيدين ، و ذلك تطبيقا للنصوص القانونية التي تنظم و تضبط هذه العملية حيث يتم ابرام العقد النهائي للبيع امام الموثق طبقا للشكل الرسمي¹⁹ تحت طائلة البطلان المطلق ثم يسجل و يشهر حتى تنتقل الملكية بقوة القانون.

ب- عوائق قانوني.

إن الغموض الذي يحيط بالنصوص القانونية المتنوعة التي تحكم مجال الترقية العقارية خاصة مخططات التهيئة و التعمير هو الامر الذي يخلق عرقلة و عائقا دون نجاح نشاط الترقية العقارية و تحقيق تنمية حضارية مستدامة. حيث يعترى هذا النظام القانوني مجموعة من الصعوبات التي تؤثر سلبا على التقدم نحو نجاح الاستثمار الترقوي في الجزائر نذكر منها:

- تأخر في عمليات تحيين مخططات التهيئة و التعمير : حيث يعاني الكثير من المرقين العقاريين من تأجيل مشاريعهم ، تجميدها او تأخيرها بسبب عدم إمكانية التحديد الدقيق لموقع و مساحة و حدود الوعاء العقاري المخصص لإنجاز المشروع الترقوي .

¹⁷ المادة 06 من القانون 04-11 ، مصدر سابق.

¹⁸ عبد الرحمان عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص 577.

¹⁹ المادة 31 من القانون 04-11 ، مصدر سابق.

• **صرامة الرقابة و العقوبات:** حيث أن مختلف التزامات الفاعلين في الترقية العقارية يترتب عن مخالفتها عقوبات إدارية المتمثلة في السحب المؤقت و النهائي²⁰ و جزائية حيث استعار المشرع تقنيات القانون الجزائي لمسائلة المرقى العقاري من خلال اعتماد أسلوب الإحالة في التجريم و كذا الجرح المخالفية و المخالفات المجنحة و الغامات المالية دون عقوبة الحبس قصيرة المدى²¹ ، صرامة مما قد يترتب عنه عزوف المرقين عن انجاز هذا النوع من المشاريع.

• **انعدام التحفيزات المالية و الجبائية:** حيث يجد المرقى العقاري صعوبات في الواقع من أجل تمويل مشروعه الاستثماري خاصة فيما يخص القروض البنكية و إجراءاتها التي لا تنتهي و التي لا تتميز بالسلاسة و المرونة. ضف الى ذلك فالمرقى العقاري بحسب نظرتي محاط بجملة من الرسوم الجبائية مرتقعة كلها تصب في عرقلة المرقى في تنفيذ المشروع بالجودة المعايير المطلوبة.

²⁰ المادة 64 من قانون 04-11 ، مصدر سابق.
²¹ إيهاب الروسان، خصائص الجريمة الاقتصادية – دراسة في المفهوم والأركان- مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، الصادرة في جوان 2012 ، ص83.

خاتمة :

من خلال تدخلنا هذا بالدراسة و التحليل لواقع العلاقة بين النشاط الترقوي العقاري ومخططات التهيئة والتعمير بالمدن الجزائرية، تبين أن هذه العلاقة ما تزال تعاني من عدم الانسجام والتكامل المطلوبين رغم الجهود التشريعية والتنظيمية المبذولة. فالنشاط الترقوي العقاري ، رغم انه الأداة الفعالة التي تعتمها الدولة لتنفيذ السياسة العمرانية ، إلا أنه يُمارس في كثير من الأحيان بعيدا و في بعض الأحيان مناقضا للأهداف التي تسعى الى تحقيقها مخططات التهيئة التعمير، مما يؤدي إلى ظهور نقاط تعارض متعددة بين منطق الهدف الربحي للاستثمار في المجال الترقوي ومتطلبات التنظيم العمراني العام.

و قد توصلنا من خلال البحث في هذه النقطة المهمة الى مجموعة من النتائج أهمها:

1. غياب عنصر الحوار و التواصل بين الهيئات العمومية المعنية للتهيئة و التعمير و فاعلي الترقية العقارية .

2. تنوع النصوص القانونية فتح مجال كبير لتداخل الصلاحيات بين قوانين الترقية العقارية وقوانين التهيئة والتعمير، مما يخلق غموضاً و كذا تناقضا في تحقيق الرقابة على المشاريع و في تنفيذها.

3. عدم مواكبة مخططات التهيئة و التعمير لمستجدات النشاط الترقوي و التحولات الاقتصادية.

4. العراقيل الإجرائية و الإدارية في التصريح و الترخيص والمصادقة على المشاريع، وهو ما ينفر الفاعلين من الاستثمار في المجال الترقوي.

5. غياب آليات فعّالة لتقييم المشاريع الترقية ومدى انسجامها مع الأهداف الحضرية العامة.

و عليه نقترح مجموعة من الحلول العملية التي يمكن ان تساعد في دفع الاستثمار الترقوي

نحو الامام منها:

1. تحيين منتظم لمخططات التهيئة والتعمير لتواكب النمو الديموغرافي والتحولت العقارية في

المدن.

2. رقمنة الإجراءات الإدارية الخاصة بالمشاريع الترقية من طلبات و دراسة الى و منح

الرخص ومتابعة المشاريع الترقية ، الى غاية تسليم الشروع.

3. اشراك المرقين العقاريين في وضع و ضبط اليات النشاط الترقوي و المخططات العمرانية.

4. إزالة الغموض من النصوص القانونية المنظمة للنشاط الترقوي بما يوضح الصلاحيات

والمسؤوليات ويضمن الشفافية في منح الرخص.

5. تقديم حوافز و امتيازات للمرقين تتماشى و الهدف من المخططات الحضرية.

و الأخير أوصي بـ:

- نشر الفكر التشاركي بدل الفكر الرقابي بي الفاعلين في مجال الترقية العقارية و الهيئات

المؤطرة و المشرفة على هذا النشاط.

- تشجيع على استعمال تقنيات الرقمنة و التطور التكنولوجي للتسريع و ضمان الشفافية في

المشاريع الترقية.

- التركيز على الدراسة المسبقة و الفعلية لمدى تناسق و انسجام المشاريع الترقية مع أدوات

التهيئة والتعمير.

- وضع الخطط المسبقة لضمان تحقيق سليم و فعلي للتنمية الحضرية المستدامة.

و عليه نجد أن تحقيق الانسجام الحقيقي بين النشاط الترقوي ومخططات التهيئة والتعمير في الجزائر يقوم على أسس مترابطة و متكاملة ، تتعلق بالإصلاح الإداري و الاجرائي يخلق توازنا بين المصلحة الخاصة للمركبي العقاري والمصلحة العامة للدولة ، و بالتالي يجسد مستقبل عمراني عصري مستدام.

قائمة المصادر و المراجع.

01- قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، عدد الجريدة الرسمية 52 ن المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أغسطس.

02- قانون 08-04 المؤرخ في 14 اوت 2008 المعدل بموجب القانون 18-08 المؤرخ في 10 جوان 2018 المتضمن يحدد شروط ممارسة الأنشطة التجارية، بما في ذلك السجل التجاري.

03- 11-04 المؤرخ في 06 مارس 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية. عدد جريدة رسمية 11.

04- قانون 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية.

05- المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسته مهنة المهندس المعماري ، عدد الجريدة الرسمية 32 سنة 1994.

06- المرسوم التنفيذي 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ،الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنجازها ، عدد الجريدة الرسمية 44 ،الصادرة في 03 أوت 2008.

07- المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمركبي العقاري.

- 08- المرسوم التنفيذي 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط كفايات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، عدد الجريدة الرسمية 58، الصادرة في 04 نوفمبر 2015.
- 09- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2011 ، يحدد شروط و كفايات التنازل عن قطع الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، عدد الجريدة الرسمية 51 ، سنة 2011.
- 10- إيهاب الروسان، خصائص الجريمة الاقتصادية - دراسة في المفهوم والأركان- مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 07، الصادرة في جوان 2012
- 11- امير الشريف اسية ، علاقة قواعد التهيئة و التعمير بالترقية العقارية، مخبر القانون العقاري ، مجلة القانون العقاري ، عدد01 ، مجلد 04 ، جامعة بليدة 02 ، الجزائر. الصادر في 20 مارس 2017.
- 12- - العياشي سراتي: إجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة القانون العقاري، عدد خاص بالملتقى الدولي حول الترقية العقارية و سياسة السكن: رهانات و تحديات يومي 1 و 2 مارس 2017 ، مخبر- القانون و العقار - جامعة البليدة02.
- 13- معمري أمينة ، بودرعات نوال ، دور المرقى العقاري في تحقيق البعد البيئي الحضري ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، المجلد 18 ، العدد 01 ، الصادر في 20/04/2025.
- 14- عبد الرحمان عزاوي ،الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2007.

15- منصور مجالي ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ،

جامعة بليدة 02 ، سنة 2008.