الملتقى الوطني الحضوري الأول حول

التّرقية العقارية في الجزائر بين واقع التشريعات ومتطلبات التّنمية المستدامة سكيكدة

المنعقد ب 17 نوفمبر 2025.

1_ الاسم واللقب: **د/ بن طاية زوليخة.**

الرتبة العلمية: **أستاذ محاضر ب.**

التخصص الدقيق: **قانون الأعمال.**

مؤسسة الانتساب: **المركز الجامعي نور البشير البيض**

البريد الإلكتروني: **z.bentaya@cu-elbayadh.dz**

رقم الهاتف:**06.74.48.43.93**

محور المداخلة: **المحور الخامس.**

عنوان المداخلة: **الإشكالات القانونية والعملية لعقود الترقية العقارية في ظل القانون 04/11.**

ملخص:

تعدّ الترقية العقارية من الأنشطة الاقتصادية ذات الأهمية المتزايدة في الجزائر، نظرًا لدورها المحوري في تحقيق السياسة السكنية والتنمية الحضرية. وقد تدخل المشرّع الجزائري بإصدار القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، لتأطير هذا النشاط وتحديد التزامات وحقوق المرقّين العقاريين والمستفيدين. غير أن التطبيق العملي لأحكام هذا القانون كشف عن العديد من الإشكالات القانونية والواقعية والّتي أثّرت على فعالية النظام القانوني المنظم للترقية العقارية.

تتمثل أبرز هذه الإشكالات في تعدد أنواع عقود الترقية العقارية، حيث يميز القانون 04/11 بين عدة صيغ تعاقدية تختلف من حيث طبيعتها وآثارها القانونية. من أهمها **عقد البيع على التصاميم، عقد حفظ الحق عقد البيع النهائي**، إذ يثير هذا التعدّد إشكالًا يتمثل في **تشابك آثارها** وما يترتب عن ذلك من صعوبات في تحديد المسؤوليات، كما يطرح **توازن الالتزامات بين المرقّي والمستفيد** إشكالا حقيقيا، خاصة عندما يتعلق الأمر بآجال الإنجاز وجودة البناء والضمانات المقدّمة للمستفيدين، فضلا عن غياب آليات فعالة لمراقبة المرقين العقاريين وضمان تمويل المشاريع. وتنعكس هذه الإشكالات على الأمن القانوني للعقار وعلى ثقة المتعاملين في السوق العقارية مما يستدعي إعادة النظر في بعض أحكام القانون السالف الذكر. كما أن **نقص الرقابة المسبقة واللاحقة** على المرقّين العقاريين ساهم في ظهور ممارسات غير قانونية تمسّ بثقة المتعاملين في السوق العقارية. إلى جانب ذلك، تبرز **إشكالات أخرى متعلقة بتنفيذ الضمانات القانونية** التي نص عليها القانون 04/11، لا سيما ما يتعلق بالضمان العشري والتأمين الإجباري على المشاريع، وهي ضمانات لا تطبق دائما بالصرامة المطلوبة. كما أن **الغموض في بعض المصطلحات القانونية** مثل "إنجاز المشروع" و"تهيئة العقار" فتح الباب أمام تأويلات مختلفة في العمل القضائي، مما أدى إلى تضارب الأحكام واجتهادات المحاكم. أمام هذه التحديات تهدف الورقة البحثية إلى تحليل الإطار القانوني المنظم لعقود الترقية العقارية وتقييم مدى نجاعته في الممارسة العملية واقتراح إصلاحات تضمن توازن العلاقة التعاقدية وتحقيق التنمية العقارية المستدامة.

الكلمـــات المفتاحيـــة: مرقـــي عقـــاري_ ترقيـــة عقاريـــة_ المســـتفيد_ الإشـــكالات القانونيـــة_ السياسة السكنية.

Abstract :

Real estate development is one of the increasingly important economic activities in Algeria, given its pivotal role in achieving housing policy and urban development. The Algerian legislator intervened by issuing Law No. 11-04 dated February 17, 2011, to regulate this activity and define the obligations and rights of real estate developers and beneficiaries. However, the practical application of the provisions of this law revealed many legal and factual issues that affected the effectiveness of the legal system regulating real estate development.

The most prominent of these issues lies in the multiplicity of types of real estate promotion contracts, where Law 11/04 distinguishes between several contractual forms that differ in their nature and legal effects. Among the most important are the sale contract based on designs, the right preservation contract, and the final sale contract. This multiplicity raises an issue related to the overlap of their effects and the resulting difficulties in determining responsibilities. Additionally, the balance of obligations between the developer and the beneficiary poses a real problem, especially when it comes to completion deadlines, construction quality, and the guaranties provided to the beneficiaries. Furthermore, there is a lack of effective mechanisms to monitor real estate developers and ensure project financing. These issues reflect on the legal security of real estate and the trust of stakeholders in the real estate market, necessitating a reconsideration of some provisions of the aforementioned law. The lack of prior and subsequent oversight of real estate developers has contributed to the emergence of illegal practices that undermine the trust of market participants in the real estate market. In addition, other issues related to the implementation of the legal guaranties stipulated by Law 11/04 emerge, particularly concerning the ten-year guaranty and mandatory insurance for projects, which are not always applied with the required rigor. Moreover, the ambiguity in some legal terms such as "project completion" and "property preparation" has opened the door to various interpretations in judicial practice, leading to conflicting rulings and court precedents. In light of these challenges, the research paper aims to analyze the legal framework governing real estate promotion contracts, assess its effectiveness in practical application, and propose reforms that ensure a balanced contractual relationship and achieve sustainable real estate development.

Keywords : Real estate developer_ real estate promotion_ beneficiary_ legal issues_ housing policy.

مقدّمة:

عرفت الترقية العقارية في الجزائر تطورا تشريعيا ملحوظا، ارتبط بتحول الدولة من نظام اقتصادي موجه إلى نظام اقتصادي حر يقوم على تشجيع المبادرة الخاصة وحرية الاستثمار العقاري. فبعد أن كانت الدولة تحتكر على كل القطاعات بما فيها قطاع

البنـــاء والســـكن، فـــتح المجـــال أمـــام الخـــواص بدايـــة مـــن ســـنة 1986بموجـــب القـــانون رقـــم 86-07المتعلـــق بالترقيـــة العقاريـــة، غيـــر أن هـــذا الأخيـــر فشـــل فـــي ضـــبط الترقيـــة العقاريـــة ولـــم يحـــدد بدقـــة الالتزامـــات التـــي تقـــع علـــى عـــاتق المرقـــي العقـــاري، ممـــا أدى إلـــى انتشـــار عـــدة ممارســـات مخالفة لأحكام القانون.

ومـــع بدايـــة التســـعينيات، وبالضـــبط ســـنة 1993، حـــاول المشـــرع الجزائـــري جاهـــدا فـــي تصـــحيح الوضـــع مـــن خـــلال إصـــداره للمرســـوم التشـــريعي رقـــم 93-03الـــذي وسّـــع مجـــال نشـــاط الترقيـــة العقاريـــة وفـــتح البـــاب أمـــام المســـتثمرين، لكـــن لـــم تكـــن تلـــك النصـــوص كافيـــة مـــن الناحيـــة الميدانيـــة فـــي ردع كـــل المخالفـــات والتجـــاوزات، أو فـــي بســـط الحمايـــة للمكتتبـــين، فـــي ظـــل غياب تنظيم مهني فعّال وغياب آليات رقابية فعالة على المشاريع.

وقـــد ترتـــب عـــن ذلـــك بـــروز شـــركات تمـــارس نشـــاط الترقيـــة العقاريـــة دون اعتمـــاد قـــانوني أو تأهيـــل، بـــل إن بعـــض المـــرقين تورطـــوا فـــي عمليـــات نصـــب واحتيـــال عبـــر مشـــاريع وهميـــة ممـــا مـــسّ بمصـــداقية القطـــاع وأحـــدث اخـــتلالا فـــي الســـوق العقاريـــة. وهـــذا مـــا دفـــع بالمشـــرع الجزائـــري إلـــى إصـــدار **القـــانون رقـــم 11-04 المـــؤرخ فـــي 17 فيفـــري 2011** الـــذي جـــاء ليعيـــد تنظـــيم النشـــاط ويضـــع الإطـــار القـــانوني والمؤسســـاتي الأشـــد صـــرامة، مـــن خـــلال تحديـــد شـــروط الاعتمـــاد والتزامـــات المرقـــي العقـــاري ومســـؤوليته المدنيـــة والجزائيـــة وتنظـــيم علاقته مع المكتتبين.

ورغـــم كـــل الجهـــود المبذولـــة فـــي تغييـــر المنظومـــة القانونيـــة للترقيـــة العقاريـــة، إلا أن تطبيـــق القـــانون 11-04 مـــن الناحيـــة الميدانيـــة كشـــف عـــن اســـتمرار النقـــائص التشـــريعية والثغـــرات الميدانيـــة، تتعلـــق بـــالغموض الـــوارد فـــي بعـــض النصـــوص القانونيـــة، إلـــى جانـــب ضـــعف آليـــات التمويـــل والضـــمان، وغيـــاب الهيئـــات الرقابيـــة التـــي تمـــارس الرقابـــة التأديبيـــة علـــى المـــرقين، إضـــافة إلـــى تعقيـــد الإجـــراءات الإداريـــة وتـــداخل الاختصاصـــات بـــين مختلـــف الجهات.

كـــل هـــذه التحـــدّيات تجعـــل مـــن موضـــوع الترقيـــة العقاريـــة ميـــدانا خصـــبا للنقـــاش القـــانوني والعملـــي، خاصـــة فـــي ظـــل ســـعي الدولـــة إلـــى تحقيـــق تنميـــة عمرانيـــة متوازنـــة وخلـــق مـــدن جديـــدة تواكـــب متطلبـــات جمهـــور المســـتهلكين. ومـــن هنـــا، تبـــرز أهميـــة دراســـة الإشـــكالات القانونيـــة والعمليـــة لعقـــود الترقيـــة فـــي ظـــل القـــانون رقـــم 11-04، ومحاولـــة إيجـــاد حلـــول واقعيـــة وتشـــريعية كفيلـــة بتطـــوير هـــذا النشـــاط وضـــمان توازنـــه بـــين المصـــلحة العامـــة وحقـــوق المستثمرين والمواطنين.

وتأسيســـا علـــى مـــا تقـــدم يمكـــن طـــرح الإشـــكالية الآتيـــة: مـــا مـــدى توفيـــق المشـــرع الجزائـــري فـــي ضـــبط نشـــاط الترقيـــة العقاريـــة والحـــد مـــن التجـــاوزات التـــي عرفهـــا القطـــاع؟ وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، تم تقسيم الموضوع إلى المحاور الأساسية الآتية:

المحور الأول: الإشكالات المرتبطة بعقود الترقية العقارية

المحور الثاني: الإشكالات المرتبطة بالضمانات القانونية وعقود التأمين

المحور الثالث: الإشكالات المرتبطة بتمويل نشاطات الترقية العقارية

المحور الرابع: الإشكالات المرتبطة بمسؤولية المرقي العقاري

المحور الخامس: الإشكالات الميدانية المستحدثة في تطبيق القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية

المحور الأول: الإشكالات المرتبطة بعقود الترقية العقارية:

بالرجوع إلى القانون رقم 11/04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1]، نجد أنّه لم يعرف عقد الترقية العقارية، وإنّما اكتفى فقط بتحديد الأنشطة التي يشملها هذا النشاط وهذا ما قضت به المادة 14 من خلال نصها على ما يلي: ***"نشاط الترقية العقارية يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة...."*** .

وتجدر الإشارة إلى أنّ هذه الأنشطة ترتبط معها جملة من العقود، والمتمثلة أساسا في: **عقد البيع على التصاميم** المنظم بموجب المادة ..... من نفس القانون، **عقد حفظ الحق** المنظم بموجب المادة ..... من نفس القانون، **عقد البيع النهائي** المادة .....من نفس القانون، وكذا **عقد نظام الملكية المشتركة** المادة .... من نفس القانون.

وتأسيسا على ما تقدم توصلنا إلى جملة من الملاحظات الهامة والآتي إيرادها بالتفصيل وفق الآتي:

- إنّ عدم ضبط التعريف لعقد الترقية، يجعلنا **أمام تساؤل حول الطبيعة القانونية لهذا النوع من العقود؟** الأمر الّذي يفتح الباب أمام اجتهادات قضائية متباينة لتكييف طبيعتها عند حدوث نزاعات بين المرقّي والمستفيدين وهذا ما سيؤثر بالسلب على استقرار المعاملات العقارية.
- **إنّ تداخل العقود في نشاط الترقية العقارية** أي أنّ المرقّي العقاري يرتبط بعدة عقود مترابطة تتشابك ضمن عملية واحدة بمعنى آخر وجود عدة روابط تعاقدية: عقد البيع على التصاميم، عقد حفظ الحق، وعقد البيع النهائي، وكل منها ينشئ التزامات محددة تختلف من حيث طبيعتها وآجال تنفيذها. هذا التعدد يؤدي إلى صعوبة تحديد الإطار القانوني الدقيق لكل التزام من جهة، ومن جهة أخرى إلى احتمالية تضارب الالتزامات أو تداخل آثارها، خاصة في حال إخلال أحد الأطراف بتعهداته في مرحلة معينة من مراحل المشروع، كما يثير تداخل هذه العقود إشكالا قانونيا يتعلق بتحديد الأولوية في النفاذ وترتيب الآثار القانونية عند تعارض الالتزامات الناشئة عنها، الأمر الذي يستوجب من القاضي ضرورة تطبيق قواعد التفسير المتعلقة بالعقود المتسلسلة **بما يحقق الانسجام بين مختلف الالتزامات المتولدة عنها** ودون المساس باستقلال كل عقد من حيث آثاره القانونية، وذلك تحقيقا لمبدأ الأمن التعاقدي وضمان استقرار العلاقات التعاقدية.
- إنّ عقد حفظ الحق كآلية لضمان الحجز المسبق أو التخصيص للوحدات العقارية باسم الشخص الراغب في شرائها، يثير إشكالا من الناحية الميدانية في ظل عدم وضوح آثاره القانونية اتجاه الغير، الأمر الذي يجعل منه مصدرا لنشوب عدة

[1] جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.

نزاعات بين المرقي والمتعاملين، كما أنّه **يطرح تساؤلا مدى قابليته للتنفيذ الجبري عند إخلال أحد الأطراف بالالتزامات الملقاة على عاتقه؟**

- ❖ رغم تنظيم المشرع الجزائري لعقد البيع بالتصاميم وكذا لعقد حفظ الحق، إلا أنّه لم يوفر الحماية الكافية للمستهلك المشتري في حالة التأخر أو التراجع عن إنجاز المشروع، في ظل غياب آليات فعالة تضمن له استرجاع المبالغ الكلية المدفوعة أو تعويضه عن الأضرار اللاحقة به، الأمر الّذي يخلق عدم الثّقة في السوق العقارية ويدفع بجمهور المستهلكين للعزوف عن التعامل مع المرقين.
- ❖ مكّن المشرع المرقي العقاري من بيع العقارات قبل إتمام الأشغال لكن بمراعاة مجموعة من الضمانات القانونية، غير أن التطبيق العملي أبرز العديد من الثغرات القانونية لعل أهمها ما يلي: ضعف الحماية القانونية للمكتتب رغم النص على إيداع المبالغ في حساب خاص لدى هيئة الضمان، إلى جانب غياب تحديد دقيق للشروط والبنود (محتوى العقود النموذجية)، الأمر الذي فتح الباب للمرقين من استغلال بعض ثغرات البنود لصالحهم. بالإضافة إلى عدم التفعيل الفعلي لهيئات ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من القانون السالف الذكر وذلك بسبب غياب نصوص تنفيذية فعالة.

<u>المحور الثاني</u>: الإشكالات المرتبطة بالضمانات القانونية وعقود التأمين

تجدر الإشارة بداية إلى أن جميع المرقين العقاريين ملزمين بتأمين جميع عملياتهم ضد المخاطر وكذا بتسليم شهادات التأمين للمكتتبين[1] ، لكن من الناحية الميدانية تثار العديد من الإشكالات أبرزها تقاعس شركات التأمين في تغطية المخاطر الخاصة بالتأخير أو الغش البنائي هذا من جهة، ومن جهة أخرى غياب رقابة صارمة من وزارة السكن على مدى احترام المرقين لهذه الالتزامات.

كما تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري أغفل تحديد نوع التأمين الإجباري فهل **يشمل الضمان العشري، أم عن التأخير، أم عن العيوب الخفية؟.**

هذا وأيضا، أنّ المرقي العقاري تطبق عليه أحكام الضمان المنصوص عليها في المواد من 554 إلى 560 من القانون المدني[2]، بصفته مسؤولا عن جودة البناء. لكن عمليا يتهرب العديد من المرقين من المسؤولية بحجة أن الأشغال تم تنفيذها من طرف المقاول وليس المرقي العقاري. كما أن القانون رقم 04/11 لم يتناول حدود مسؤولية المرقي تجاه المقاول، مما يخلق فراغا عند رفع الدعاوى المدنية.

<u>المحور الثالث</u>: الإشكالات المرتبطة بتمويل نشاطات الترقية العقارية

نصت المواد من 54 إلى 59 من القانون رقم 04/11 السالف الذكر على تمويل نشاطات الترقية العقارية، إذ يسمح القانون بالتمويل الذاتي، البنكي، أو عن طريق المشاركة. إلا أنّ الممارسات الميدانية أفرزت عدة قيود تمويلية تتمثل أساسا في الآتي:

---

[1] انظر المادة 55 من القانون رقم 04/11 السالف الذكر.

[2] القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.

- ❖ أن البنوك والمؤسسات المالية تتشدد في منح القروض بسبب ضعف الضمانات العقارية.
- ❖ غياب نظام رهن خاص بمشاريع الترقية العقارية قيد الإنجاز.
- ❖ صعوبة استفادة المرقين من التحفيزات الجبائية رغم النص عليها. فرغم وجود إعفاءات ضمنية، إلا أن المرسوم التنفيذي لم يحدد بوضوح النظام الجبائي المحفز للمرقين العقاريين، وهذا ما جعل تكلفة المشاريع مرتفعة وأثرت على الأسعار النهائية للمكتتبين[1].

المحور الرابع: الإشكالات المرتبطة بمسؤولية المرقي العقاري

ربط القانون مسؤولية المرقي العقاري بكل إخلال بالتزاماته المهنية أو التعاقدية، بمعنى آخر أن المرقي العقاري يسأل قانونا كلما أخلّ بالتزام من الالتزامات التي فرضها عليه القانون أو العقد. غير أنّ هذا القانون لم يحدد بدقة طبيعة المسؤولية المدنية المترتبة على حالات التأخر في الإنجاز أو الغش في البناء.

أن القانون لم يحدّد بدقة المقصود من المفهوم " **الإخلال المهني الجسيم** "، وهذا ما يجعل تقدير مفهومه متروكا للاجتهاد القضائي.

أن القانون السالف الذكر نص على معاقبة كل مرق عقاري يمارس نشاطه دون اعتماد أو يقدم بيانات كاذبة ضمن تصريحاته أو عقوده. إلا أن **فعالية التطبيق الجزائي** تبقى محدودة في الواقع العملي. بالإضافة إلى غياب نصوص تجريم خاصة ببعض الممارسات الخطيرة، مثل بيع الوحدات العقارية الوهمية أو استعمال أموال المكتتبين في مشاريع أخرى.

إلى جانب ضعف آليات الرقابة التأديبية التي تمارسها وزارة السكن، نتيجة محدودية صلاحياتها وغياب هيئات مهنية متخصصة.

المحور الخامس: الإشكالات الميدانية المستحدثة في تطبيق القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية

يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري ضرورة تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد بمثابة ترخيص لممارسة المهنة مع ضرورة التقيد بكل الإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية، وذلك تحت إشراف وزير السكن[2]. لكن من الناحية الميدانية برزت عدة إشكالات ميدانية أبرزها ما يلي:

- ❖ وجود مرقين ينشطون دون اعتماد فعلي أو باستخدام اعتماد الغير.
- ❖ القانون 11-04 السالف الذكر يتقاطع مع عدة نصوص قانونية على غرار قانون التهيئة والتعمير (29-90)، قانون الأملاك الوطنية، قانون التأمينات (07-95) وقانون 08-15 الخاص بمطابقة البنايات. ويؤدي هذا التقاطع أو التداخل إلى ازدواجية في الرقابة الإدارية على المشاريع (بين السكن والتعمير والبلديات). إلى

[1] يوسفي محمد، طاهر شاوش صالح الدين، الإشكالات المتعلقة بنظام تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر، مجلة القانون العقاري، المجلد10، العدد 01، 2023، ص57 ومايليها.

[2] انظر المادة 23 من القانون 04/11 السالف الذكر.

جانب وجود تضارب في بعض المصطلحات مثل الرخصة الإدارية المسبقة أو رخصة البناء. وكذا التأخر في تسليم الرخص مما يجمّد المشاريع لعدة سنوات.

- ❖ أنّ القانون 11-04 السالف الذكر أقرّ إمكانية سحب الاعتماد أو توقيف المرقي لكنه لم ينشئ **هيئة أو لجنة مهنية أو مجلس تأديبي** مختص بمتابعة المخالفات المهنية مما جعل الرقابة حكرا على الإدارة فقط، وهي مجرد رقابة شكلية.
- ❖ أنّ الكثير من المرقين العقاريين يستعملون الاعتماد كوسيلة للمضاربة على الأراضي، وليس لممارسة نشاط بناء فعلي. بحيث يتم شراء الأراضي باسم المشروع السكني ثم إعادة بيعها بعد ارتفاع القيمة دون أي إنجاز فعلي.
- ❖ رغم أن القانون حاول حماية المكتتبين بعقدي حفظ الحق وكذا عقد البيع على التصاميم إلا أنّ غالبية المعاملات تتم خارج الأطر القانونية أي دون عقود موثقة.
- ❖ هناك إشكال بخصوص تكريس الشفافية وتزويد المستهلكين بكل المعلومات المتعلقة بالترقية العقارية، إذ لا يوجد نظام واضح يسمح لهم بمعرفة الوضعية القانونية للمشاريع العقارية أو مدى تقدمها، هذا الغموض يفتح الباب أمام النصب والاحتيال.
- ❖ غياب نصوص تنظيمية مكملة للقانون رقم 04/11 السالف الذكر خاصة فيما يتعلق بهيئة الضمان وآليات الاعتماد.
- ❖ الكثير من المشاريع العقارية تتعطل بسبب عدم تسوية **الوضعية العقارية للأراضي** أراضي تابعة للدولة أو أملاك خاصة غير موثقة. إلى جانب غياب شهادة الحيازة القانونية وهذا ما يمنع انطلاق المشروع.
- ❖ القانون لم يميز بين المناطق الحضرية الكبرى والمناطق الريفية أو مناطق الظل وهذا ما جعل الترقية العقارية تتركز في المدن الكبرى فقط.
- ❖ الكثير من المواطنين لا يعرفون حقوقهم القانونية نتيجة عدم اطلاعهم على القانون 11-04 قبل التعاقد. وهذا ما يجعلهم ضحية شروط مجحفة.

الخاتمة:

وختاما يتّضح أنّ المشرّع الجزائري وإن كان قد خطا خطوة مهمة بإصدار القانون رقم 11-04 لتنظيم نشاط الترقية العقارية، إلا أنّ التطبيق الميداني كشف عن استمرار نقائص تشريعية وإجرائية حالت دون تحقيق الأهداف المرجوّة، لاسيما في مجال حماية المستهلك وضمان شفافية السوق العقارية. فضعف آليات الرقابة والتمويل، وتداخل النصوص القانونية، أدّى إلى استمرار التجاوزات والممارسات غير القانونية، مما يستوجب مراجعة شاملة للمنظومة القانونية قصد تطويرها بما يواكب متطلبات التنمية العقارية الحديثة ويوازن بين مصلحة المستثمر والمستهلك.

وقد توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات أهمها ما يلي:

1_ الاستنتاجات:

- أن القانون 11-04 وضع الإطار العام لنشاط الترقية العقارية لكنه لم يوفّر آليات فعالة للتطبيق الميداني.

- غيـــاب تعريـــف دقيـــق لعقـــد الترقيـــة العقاريـــة خلـــق اضـــطراباً فـــي التكييـــف القـــانوني للعلاقات بين الأطراف.
- ضـــعف الرقابـــة الإداريـــة والماليـــة ســـاهم فـــي تفشـــي الممارســـات غيـــر القانونيـــة فـــي السوق العقارية.
- الإشكالات التمويلية تشكل عائقاً رئيسياً أمام تطوير مشاريع الترقية العقارية.
- عـــدم وعـــي المســـتهلك بحقوقـــه القانونيـــة جعـــل منـــه الحلقـــة الأضـــعف فـــي العلاقـــة التعاقدية.

2_ التوصيات:

- ضـــرورة إصـــدار نصـــوص تنظيميـــة توضـــح أكثـــر الغمـــوض الـــوارد فـــي أحكـــام القانون 04/11.
- ضـــرورة إنشـــاء هيئـــة وطنيـــة مســـتقلة لمراقبـــة نشـــاط الترقيـــة العقاريـــة وتأديـــب المـــرقّين المخـــالفين مـــع اســـتحداث آليـــات تمويـــل وضـــمان فعالـــة كصـــندوق خـــاص لحماية أموال المكتتبين.