

## العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04 *Administrative penalties for the real estate promoter in law 11-04*

أ. تواتي سهيلة\*

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة المديّة

[touati.souhila@univ-medea.dz](mailto:touati.souhila@univ-medea.dz)

تاريخ إرسال المقال: 2021-05-06 تاريخ قبول المقال: 2021-05-17 تاريخ نشر المقال: 2021-06-24

### الملخص:

إن عدم وجود قانون أساسي ينظم مهنة المرقي العقاري، أدى إلى تعرض المقتنين في عقد البيع على التصاميم إلى عدة مخاطر، أهمها التأخر الكبير في إنجاز المشاريع العقارية، وعدم احترام المواصفات المتفق عليها، بالإضافة إلى تعرضهم للنصب والاحتيال من طرف شركات وهمية، وهذا في ظل غياب عقوبات تطبيق على المرقي العقاري، ولتوفير الحماية اللازمة للمقتنين، قام المشرع بموجب القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بتنظيم هذه المهنة، حيث أصبحت ممارستها تخضع للحصول المسبق على الاعتماد، كما نظم العقوبات الإدارية التي يتعرض لها المرقي العقاري، في حالة عدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة، أو إخلاله بالتزاماته المهنية، والتي قد تصل إلى السحب النهائي للاعتماد.

**الكلمات المفتاحية:** المرقي العقاري، تنفيذ الالتزامات، سحب الاعتماد، عقوبة إدارية، حماية المقتنين، أخلاقيات المهنة، عقد البيع على التصاميم.

### Abstract :

to provide the necessary protection for the acquirers in the contract of sale on designs ,through the Law 04-11 which defines the rules and guidelines governing the activity of real estate promotion, the legislator has regulated the profession of real estate promoter, whereby its practice is subject obtaining prior approval, as well imposing administrative penalties subjected to the real estate promoter, in the event that he does not respect the rules of professional ethics, or the breaching of his professional obligations, which may even extent to the total withdrawal of accreditation.

**Key words:** real estate promoter , administrative penalty, withdrawal of accreditation , implementing obligations, contract of sale on designs, professional ethics.

\*المؤلف المرسل

## 1- المقدمة:

يعتبر المرقى العقاري الركيزة الأساسية لتحقيق أهداف نشاط الترقية العقارية، غير أن عدم وجود قانون أساسي ينظم هذه المهنة ويحدد حقوق وواجبات المرقى العقاري، أثر سلبا على نشاط الترقية العقارية، حيث ترتب عليه ممارسة هذا النشاط من طرف أشخاص غير مؤهلين لذلك، سواء من حيث المؤهلات المهنية، أو من حيث الإمكانيات الضرورية لإنجاز المشاريع العقارية، الأمر الذي نتج عنه تأخر الكبير في الإنجاز، وعدم احترام المواصفات المتفق عليها.

كما أدى غياب قانون أساسي ينظم مهنة المرقى العقارية، إلى تعرض المقتنين للنصب والاحتيال من طرف شركات تجارية وهمية، وكل هذا في ظل غياب عقوبات صارمة، من شأنها أن تحمل المرقى العقاري على تنفيذ الالتزامات المهنية المترتبة عليه، وتكفل الحماية اللازمة للمقتنين.

ولتفادي المشاكل التي أفرزها تطبيق المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي خلق وضعية أفضل للمرقى العقاري على حساب المقتني، قام المشرع بموجب القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بتحديد قانون أساسي للمرقى العقاري، حيث أصبحت ممارسة هذه المهنة تخضع للحصول المسبق على الاعتماد، وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، كما تم إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، الذي يسهر على احترام قواعد أخلاقيات المهنة، وبالإضافة إلى ذلك، حدد المشرع الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ونظم العقوبات الإدارية التي قد يتعرض لها في حالة إخلاله بهذه الالتزامات، والتي قد تصل إلى السحب النهائي للاعتماد.

وبناء عليه نطرح الإشكالية الآتية: إلى أي مدى يمكن أن تضمن العقوبات الإدارية التزام المرقى العقاري باحترام قواعد أخلاقيات المهنة وتنفيذ التزاماته المهنية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، سنعتمد على المنهج الوصفي التحليلي، من أجل تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، كما سنقوم بتقسيم موضوع البحث إلى محورين، نتناول في الأول أنواع العقوبات الإدارية المطبقة على المرقى العقاري، وفي الثاني أحكام تطبيق العقوبات الإدارية على المرقى العقاري.

## 2- أنواع العقوبات الإدارية المطبقة على المرقى العقاري:

نظم المشرع مهنة المرقى العقاري بموجب القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث أصبحت ممارستها تخضع للحصول المسبق على الاعتماد، كما حدد في المادة 64 من نفس القانون، العقوبات الإدارية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري، في حالة إخلاله بالتزاماته المهنية، والتي تتمثل في سحب الاعتماد، وقد ميز المشرع بين ثلاثة أنواع لسحب الاعتماد، السحب المؤقت، والسحب النهائي، وكذا السحب التلقائي، نتناولها فيما يلي:

### 1.2- عقوبة السحب المؤقت للاعتماد:

حدد المشرع في المادة 64 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر، الحالات التي يتعرض فيها المرقى العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد، وذلك لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، وتجدر الإشارة في هذا الصدد، أن المشرع قد استعمل في النص الفرنسي لهذه المادة، مصطلح الوقف المؤقت للاعتماد، وهذا المصطلح يتماشى أكثر مع طبيعة العقوبة، كونها محددة بمدة معينة، ويكون سحب الاعتماد مؤقتا في الحالات الآتية:

#### 1.1.2- تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين:

اعتمد المشرع لتطبيق عقوبة السحب المؤقت للاعتماد في هذه الحالة، على معيار تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين، كالتأخر في التسليم، أو عدم تسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني عند إبرام عقد البيع على التصاميم<sup>1</sup>، أو عدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزامه بإبرام العقد النهائي، المترتب عن عقد حفظ الحق<sup>2</sup>.

#### 2.1.2- عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة:

طبقا لنص المادة 47 من القانون رقم 04-11، فإنه يجب على المرقى العقاري، أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، وفي هذا الصدد يجب عليه:

- الوفاء في كل الحالات بالتزاماته.

<sup>1</sup> المادة 38 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>2</sup> المادة 33 من نفس القانون.

- عدم قبول أي دفع و/ أو أي تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة، ففي إطار عقد البيع على التصاميم، لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع العقد، أو قبل تاريخ استحقاق الدين<sup>3</sup>، حيث يتم دفع الثمن في هذا العقد على شكل أقساط بالموازاة مع تقدم أشغال الإنجاز<sup>4</sup>، كما لا يمكن للمرقي العقاري في إطار عقد حفظ الحق، أن يقبل دفع مبلغ التسبيق قبل إبرام العقد<sup>5</sup>.

- عدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني، والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه.

- السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات، قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

### 3.1.2- تقصير المرقي العقاري في التزاماته المحددة بموجب أحكام القانون رقم 04-11 ونصوصه التطبيقية.

والالتزامات المقصودة في هذه الحالة، هي الالتزامات التي فرضها المشرع بموجب القانون رقم 04-11، في إطار تنظيم ممارسة مهنة المرقي العقاري، حيث لا تكون للشخص صفة المرقي العقاري، ولا يمكنه ممارسة نشاط الترقية العقارية، إلا بعد الحصول على الاعتماد، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين<sup>6</sup>، ومن أجل ذلك يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوالي بمجموعة من الوثائق، وذلك للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ويترتب قانونا على عدم مراعاة هذه الشكليات، تطبيق عقوبة السحب المؤقت للاعتماد على المرقي العقاري<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> المادة 1/42 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>4</sup> المادة 28 من نفس القانون.

<sup>5</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.

<sup>6</sup> المادة 4 والمادة 23 من نفس القانون.

<sup>7</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم

كما يجب على المرقى العقاري الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>8</sup>، بالإضافة إلى دفع الاشتراكات المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان<sup>9</sup>، وطبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية من طرف المرقين العقارين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>10</sup>، يجب على المرقى العقاري الانتساب إلى صندوق الضمان خلال أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ حصوله على الاعتماد، وفي حالة إخلاله بتنفيذ هذا الالتزام، تطبق عليه عقوبة الوقف المؤقت للاعتماد<sup>11</sup>.

حيث يتعين على المرقى العقاري بعنوان الانتساب إلى صندوق الضمان التوقيع على النظام الداخلي للصندوق، ودفع الاشتراكات المنصوص عليها في هذا النظام، وهي حق الانضمام الذي يدفع مرة واحدة عند الانتساب، واشتراكات سنوية تدفع خلال الفصل الأول من السنة المالية المعنية<sup>12</sup>، ويترتب على عدم دفع المرقى العقاري للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق، الوقف المؤقت للاعتماد، وذلك بعد توجيه إعدارين له كل خمسة عشر (15) يوماً ولم يتم الرد عليهما<sup>13</sup>.

## 2.2- عقوبة السحب النهائي للاعتماد:

رتب المشرع عقوبة السحب النهائي للاعتماد، إما بسبب عدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته، رغم تعرضه لعقوبة الوقف المؤقت للاعتماد، فيتحول في هذه الحالة إلى سحب نهائي، وإما بالنظر إلى خطورة المخالفات المرتكبة، وطبقاً لنص المادة 64 من القانون رقم 11-04، يكون سحب الاعتماد نهائياً في الحالات الآتية:

التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019.

<sup>8</sup> المادة 55 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>9</sup> المادة 59 من نفس القانون.

<sup>10</sup> الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014.

<sup>11</sup> المادة 1/4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقارين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

<sup>12</sup> المادة 5 من نفس المرسوم.

<sup>13</sup> المادة 1/8 من نفس المرسوم.

## 1.2.2- عدم استفتاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد:

من أجل الحصول على الاعتماد، لممارسة مهنة المرقى العقاري، يجب أن تتوفر في طالب الاعتماد مجموعة من الشروط، نص عليها المشرع بصفة عامة في القانون رقم 04-11، ثم حدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

غير أنه بعد الحصول على الاعتماد، قد يقع المرقى العقاري إذا كان شخصا طبيعيا، والمالك أو الملاك إذا كان المرقى العقاري شخصا معنويا، تحت طائلة أحد موانع ممارسة المهنة، التي نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 04-11: (لا يمكن أن يكون مرقين عقارين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد،
- رشوة موظفين عموميين،
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات).

غير أن المشرع قد استثنى حالة تعرض المرقى العقاري لعقوبات بسبب الغش الضريبي، من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي للاعتماد، حيث يخضع المرقى العقاري في هذه الحالة، لعقوبة السحب التلقائي.

## 2.2.2- في حالة تجاهل المرقى العقاري عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه:

رتب المشرع على تقصير المرقى العقاري، في التزاماته المحددة بموجب القانون رقم 04-11 ونصوصه التطبيقية، عقوبة السحب المؤقت للاعتماد، لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، كما سبق الذكر، حيث تعتبر مدة الوقف المؤقت للاعتماد، كأجل

يمنح للمرقي العقاري من أجل تنفيذ التزاماته، وفي حالة عدم تنفيذها رغم منحه أجلا إضافيا، يعتبر قد تجاهل وعند قصد تنفيذ الالتزامات الملقة على عاتقه، فتطبق عليه في هذه الحالة عقوبة السحب النهائي للاعتماد.

ففي حالة الوقف المؤقت للاعتماد، بسبب عدم انتساب المرقي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يمنح أجلا إضافيا مدته ثلاثة (3) أشهر لتنفيذ التزامه، وفي حالة عدم تسوية المرقي العقاري لوضعيه لدى صندوق الضمان، خلال هذه المدة، يتحول الوقف المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي<sup>14</sup>.

ونفس الحكم نص عليه المشرع، في حالة الوقف المؤقت للاعتماد، بسبب عدم دفع المرقي العقاري للاشتراكات السنوية المستحقة لصندوق الضمان، حيث يمنح أجلا إضافيا مدته ثلاثة (3) أشهر كذلك، وفي حالة عدم تسوية المرقي لوضعيته أما الصندوق، خلال هذه المدة، يتحول الوقف المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي<sup>15</sup>، لكن بما أن الالتزام بدفع الاشتراكات السنوية يتم تنفيذه بشكل دوري خلال الفصل الأول من كل سنة مالية<sup>16</sup>، فإن إخلال المرقي العقاري بتنفيذ هذا الالتزام بشكل متكرر، قد يؤدي إلى السحب النهائي للاعتماد مباشرة.

### 3.2.2- إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد:

حيث يجب على المرقي العقاري، قبل إنهاء نشاطه إخطار السلطة المختصة التي سلمته الاعتماد، وهي الوزير المكلف بالسكن سابقا والوالي حاليا، وذلك من أجل التأكد من إتمام المرقي العقاري لمشاريعه، وتنفيذ كل الالتزامات المترتبة عليه، اتجاه المقتنين في عقد البيع على التصاميم.

### 4.2.2- إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه:

من خلال مقارنة هذه الحالة، بحالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين السالفة الذكر، والتي يترتب عليها الوقف المؤقت للاعتماد، نستنتج أن المشرع قد قصد في هذه الحالة، تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الكلي لالتزاماته، تجاه الدولة والمقتنين وشركائه، والمقصود بشركاء المرقي العقاري هم

<sup>14</sup> المادة 2/4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182.

<sup>15</sup> المادة 2/8 من نفس المرسوم.

<sup>16</sup> المادة 7 من نفس المرسوم.

المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، من مهندسين معماريين ومقاولين، وغيرهم من المتدخلين<sup>17</sup>.

وللتمييز بين الحالتين، استعمل المشرع في هذه الحالة مصطلح "الاتفاق"، وعليه فإن السحب النهائي للاعتماد، يترتب على إخلال المرقى العقاري بالالتزامات المحددة بموجب الاتفاق، سواء علاقته بالمقتنين في عقد البيع على التصاميم، كعدم احترام آجال التسليم، أو في علاقته بالمتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري (المقاول والمهندس المعماري)، والتي مصدرها عقد المقاول، أو في علاقته مع الدولة، والتي مصدرها دفاتر الشروط، التي يلتزم المرقى العقاري باحترامها.

حيث نص المشرع في بند "فسخ العقد" من دفتر الشروط الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة<sup>18</sup>، على ما يلي: (إذا لم يحترم المشتري (المرقي العقاري) بنود دفتر الشروط هذا، وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى بها، مع إشعار بالاستلام، من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن دون جدوى، يقوم مدير أملاك الدولة للولاية المختص إقليميا برفع دعوى قضائية، بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن، تهدف إلى إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته، وحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محله، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-181).

كما نص في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري<sup>19</sup>، على: (عندما يعلن إخلال المرقى صاحب الحقوق العينية الناتجة عن امتياز السكنات والمحلات التي ينجزها الذي اختار البيع على التصاميم بالتزاماته، يمكن

<sup>17</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر، 2016، ص 91.

<sup>18</sup> الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 14 سبتمبر سنة 2011، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 03 أكتوبر سنة 2018.

<sup>19</sup> الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 4 نوفمبر سنة 2015.



صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، أن يحل محله طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، قصد مواصلة إتمام المشروع).

### 3.2- عقوبة السحب التلقائي للاعتماد:

السحب التلقائي للاعتماد هو كذلك سحب نهائي، ويرجع سبب تمييز المشرع بين النوعين، إلى أن السحب التلقائي للاعتماد يكون بقوة القانون بمجرد تحقق السبب، أي دون حاجة للقيام بإجراءات سحب الاعتماد التي نتناولها لاحقا، ويرجع ذلك إما لطبيعة الاعتماد في حد ذاته، أو طبيعة المخالفة، وطبقا لنص المادة 64 من القانون رقم 04-11 يكون سحب الاعتماد تلقائيا في الحالات الآتية:

#### 1.3.2- وفاة المرقى العقاري أو إذا كان موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته:

ويرجع سبب السحب التلقائي في هذه الحالة إلى طبيعة الاعتماد، فطبقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، فإن اعتماد المرقى العقاري شخصي وقابل للإلغاء، ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله، غير أنه لا يمكن أن نعتبر في هذه الحالة سحب الاعتماد كعقوبة، وذلك لانتهاء الخطأ في جانب المرقى العقاري<sup>20</sup>.

#### 2.3.2- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي:

الغش الضريبي هو مخالفة نصوص القانون الجبائي باستعمال طرق تدليسية من أجل التخلص من الضريبة سواء بشكل جزئي أو كلي<sup>21</sup>، وللغش الضريبي آثاره سلبية على الاقتصاد حيث يؤدي إلى نقص المنافسة بسبب وجود المؤسسات المتهربة من دفع الضرائب في مركز أحسن من تلك الملتزمة بدفعها، كما يؤدي التهرب من دفع الضرائب إلى نقص إيرادات الخزينة العمومية مما يحد من قدرة الدولة على إنجاز المشاريع التنموية<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 422.

<sup>21</sup> عيسى سماعيلين، ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري ( التشخيص والعلاج )، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 15، العدد 2، 2019، ، جامعة الشلف، الجزائر، ص 577.

<sup>22</sup> طاهر شاوش فاطمة، الغش الضريبي، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 4، ، جامعة الجلفة، الجزائر، سنة 2019، ص 284.

وقد استثنى المشرع هذه الحالة من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي، كما هو الحال بالنسبة لباقي المخالفات المحددة في المادة 20 من القانون رقم 04-11 كما سبق الذكر، ويرجع السبب في ذلك أن الغش الضريبي له علاقة مباشرة بممارسة مهنة المرقى العقاري، أما باقي المخالفات فقد لا تكون لها علاقة مباشرة.

### 3.3.2- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية:

وهذه الحالة خاصة بالمرقى العقاري كشخص معنوي (الشركات التجارية)، حيث يكون هذا الأخير موضوع تصفية قضائية، في حالة انحلال الشركة لأي سبب من الأسباب<sup>23</sup>، حيث نصت المادة 22 من القانون رقم 04-11 على: ( لا يمكن المرقى العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها).

### 3- أحكام تطبيق العقوبات الإدارية على المرقى العقاري:

نظم المشرع في المادة 65 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أحكام سحب الاعتماد بصفة عامة، وقد أحالت الفقرة الثالثة من هذه المادة إلى وجود نص تنظيمي يبين كيفية تطبيقها، غير أنه لم يصدر إلى حد الآن، لذا سنعتمد على أحكام القانون رقم 04-11، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 84-12، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وذلك من خلال التطرق إلى إجراءات سحب الاعتماد، وطرق الطعن في قرار سحب الاعتماد، وكذا آثار سحب الاعتماد .

#### 1.3- إجراءات سحب الاعتماد:

قبل إصدار قرار سحب الاعتماد من طرف السلطة المختصة، وهي الوزير المكلف بالسكن سابقا والوالي حاليا، لابد أولا من معاينة المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين لذلك، ثم دراسة قرار السحب من طرف اللجنة المختصة، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

#### 1.1.3- معاينة المخالفات:

تنص المادة 66 من القانون 04-11 على: (زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم،

<sup>23</sup> المادة 766 من الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري.

بمعاينة المخالفات أحكام هذا القانون)، وتطبيقا لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 13 ديسمبر سنة 2016، الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفيات تعيينهم<sup>24</sup>.

وطبقا لنص المادة 2 من هذا المرسوم يتم تعيين الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات أحكام القانون رقم 11-04، من بين المستخدمين الممارسين بالإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن والعمران ومصالحها الخارجية، و/ أو مستخدمي التأطير التابعين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ولاسيما منهم:

- المتصرفون الرئيسيون ( الحقوق أو الاقتصاد أو المالية)،
- المتصرفون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية) الممارسون منذ أكثر من ثلاث (3) سنوات،
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين ( الهندسة المدنية والبناء)،
- المهندسون المعماريون الرئيسيون والمهندسون الرئيسيون (الهندسة المدنية والبناء)،
- المهندسون المعماريون ومهندسو الدولة (الهندسة المدنية والبناء) الممارسون منذ أكثر من ثلاث (03) سنوات،
- التقنيون السامون (العمران وإدارة الأشغال) الممارسون منذ أكثر من خمس (05) سنوات.

حيث تحدد القائمة الاسمية للأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات، لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، بالنسبة إلى الأعوان التابعين للإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وبموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، بالنسبة للأعوان التابعين للمصالح الخارجية<sup>25</sup>.

وبعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل، يقوم هذا الأخير بتحرير محضر يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها، ويتم التوقيع على المحضر من طرف العون وكذا مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، ويرسل المحضر في غضون اثنين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة

<sup>24</sup> الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2016.

<sup>25</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 16-323 الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفيات تعيينهم.

القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، خلال أجل سبعة (7) ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة<sup>26</sup>.

لكن لا يوجد ما يدل على ارتباط هذه الإجراءات بالعقوبات الإدارية، فقد نص عليها المشرع في الفرع الثاني "معاينة المخالفات"، من الفصل السادس "العقوبات"، وهو فرع منفصل عن الفرع الأول المتعلق بالعقوبات الإدارية، والفرع الثالث المتعلق بالعقوبات الجزائية، وبالإضافة إلى ذلك، لم ينص المشرع في هذا الفرع على آليات معاينة المخالفات، والتي قد تكون عن طريق تقديم شكاوى، من طرف المقتنين والمقاولين، إلى الهيئات المركزية ( الوزير المكلف بالسكن، المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية )، أو إلى الهيئات اللامركزية ممثلة في الوالي حاليا.

كما لم ينص المشرع على وجوب إرسال نتائج معاينة المخالفات، إلى الوزير المكلف بالسكن، وذلك من أجل المباشرة في إجراءات عقوبة سحب الاعتماد، مما يفيد بأن هذا الفرع متعلق بالعقوبات الجزائية فقط<sup>27</sup>.

### 2.1.3- دراسة قرار السحب من طرف اللجنة المختصة:

تنص المادة 65/2 من القانون رقم 11-04 على: (تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران)، حيث تم إنشاء لجنة لاعتماد المرقين العقاريين لدى الوزير المكلف بالسكن، تتولى دراسة طلبات الاعتماد والطعون لممارسة مهنة المرقى العقاري، وإبداء الرأي فيها، وكذا دراسة كل قرار سحب يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيه، بالإضافة إلى دراسة الطعون التي يقدمها المرقين العقاريين لدى الوزير المكلف بالسكن، المتعلقة بسحب الاعتماد وإبداء الرأي فيها، كما تتولى اللجنة كذلك دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة، يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن وإبداء الرأي فيها<sup>28</sup>.

وتجدر الإشارة في هذه الصدد إلى وجود تداخل بين مهام اللجنة ومهام المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري، حيث يتولى هذا المجلس السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة،

<sup>26</sup> المادة 67 والمادة 68 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>27</sup> مسكر سهام، المرجع السابق، ص 420.

<sup>28</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

بمبادرة منه، أو بطلب من السلطات العمومية<sup>29</sup>، غير أن المشرع لم يبين الآليات المتاحة للمجلس من أجل السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري، ولا التدابير المتخذة في حالة الإخلال بها<sup>30</sup>، والتي رتب عليها المشرع عقوبة سحب الاعتماد، بناء على رأي لجنة اعتماد المرقين العقاريين، وحتى بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 13-386 المؤرخ في 19 نوفمبر سنة 2013، الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسيره<sup>31</sup>، لم يتطرق المشرع إلى آليات تنفيذ مهام المجلس، لذا يتعين عليه توضيح ذلك من أجل تفعيل دوره في تنظيم مهنة المرقى العقاري<sup>32</sup>.

لكن بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019<sup>33</sup>، تم تحويل صلاحيات دراسة طلبات الاعتماد، وكذا دراسة قرارات سحب الاعتماد إلى اللجنة الولائية لاعتماد المرقين العقاريين التي تنشأ لدى الوالي، الأمر الذي يطرح إشكالا حول الأعدان المؤهلين لمعاينة المخالفات كونهم تابعين للإدارة المركزية.

كما أصبح هناك تعارض بين نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، ونص المادة 2/65 من القانون رقم 11-04، التي توكل مهمة دراسة الملفات المتعلقة بسحب الاعتماد، إلى اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن، لذا يتوجب على المشرع إلغاء المادة 65، وإصدار نص تنظيمي ينظم كل الإجراءات المتعلقة بالعقوبات الإدارية وطرق الطعن فيها.

### 2.3- طرق الطعن في قرار سحب الاعتماد:

تنص المادة 1/65 من القانون رقم 11-04 على: ( دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها، موضوع طعن يودعه المرقى العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران )، وبناء عليه يمكن للمرقى العقاري الطعن في قرار سحب الاعتماد،

<sup>29</sup> المادة 24 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

<sup>30</sup> بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 93.

<sup>31</sup> الجريدة الرسمية العدد 61، المؤرخة في 8 ديسمبر سنة 2013.

<sup>32</sup> بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 93.

<sup>33</sup> الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019.

إما عن طريق دعوى قضائية أما الجهة القضائية المختصة، طبقا للقواعد العامة، وإما عن طريق إيداع طعن لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

حيث كان يمكن للمرقي العقاري رفع دعوى إلغاء قرار سحب الاعتماد، أمام مجلس الدولة، كون القرار صادر عن الإدارة المركزية ممثلة في وزير السكن والعمران، وذلك طبقا للقانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>34</sup>، حيث تنص المادة 1/901 على: (يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية).

غير أنه بعد تحويل صلاحية سحب الاعتماد إلى الوالي، فإن رفع دعوى الإلغاء من طرف المرقي العقاري، يكون أمام المحاكم الإدارية، طبقا للمادة 801 من نفس القانون التي تنص على: (تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية...).

كما يمكن للمرقي العقاري إيداع طعن في قرار سحب الاعتماد، لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران<sup>35</sup>، حيث يعرضه هذا الأخير على اللجنة الوزارية لاعتماد المرقيين العقاريين، لدارسته وإبداء الرأي فيه، غير أنه بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 84-12 السالف الذكر، تم تحويل صلاحية دراسة ملفات طلبات الاعتماد، وكذا قرارات سحب الاعتماد إلى اللجنة الولائية كما سبق الذكر، دون صلاحية دراسة الطعون المقدمة من طرف المرقيين العقاريين، الأمر الذي يطرح التساؤل حول مصير اللجنة الوزارية، وبمعنى آخر هل تم الاحتفاظ بهذه اللجنة بحيث يقتصر دورها فقط على دراسة الطعون، أو سيتم الاستغناء عنها وإنشاء لجنة خاصة.

### 3.3- آثار سحب الاعتماد:

يؤدي الوقف المؤقت للاعتماد، إلى تعليق ممارسة مهنة المرقي العقاري لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، وبالإضافة إلى ذلك يحرم المرقي العقاري في هذه الحالة، من الامتيازات الممنوحة في إطار مشاريع الترقية العقارية المدعومة، حيث جاء في بند "انتقاء المرقيين العقاريين" من الدليل المنهجي الملحق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01

<sup>34</sup> الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.

<sup>35</sup> المادة 1/65 من القانون رقم 04-11.

المؤرخة في 06 فبراير سنة 2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة ما يلي: ( تلغى تلقائيا ترشحات المرقيين العقاريين الذين أخلوا بالتزاماتهم التنظيمية في إطار ممارسة المهنة ).

أما بالنسبة للسحب النهائي، فيترتب عليه شطب المرقي العقاري من السجل التجاري، طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 غشت سنة 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري<sup>36</sup>، وكذلك شطبه من الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>37</sup>.

كما يترتب على قرار سحب الاعتماد، حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين، من أجل متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات موضوع عقود البيع على التصاميم، عن طريق تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال، على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة<sup>38</sup>.

غير أنه بالنسبة للبناءات التي لم يتم إنجاز أساساتها على الأقل، فيقتصر دور صندوق الضمان تجاه المقتنين، على ضمان التعويض<sup>39</sup>، ويقصد به التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي العقاري المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب، بعنوان عقد البيع على التصاميم<sup>40</sup>.

أما إذا كان المرقي العقاري المخل بالتزاماته مرتبط بعقود حفظ الحق، فيترتب على سحب الاعتماد، استرجاع صاحب حفظ الحق لمبلغ التسبيق، الذي قام بدفعه في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لصالح المرقي العقاري<sup>41</sup>.

<sup>36</sup> الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 9 سبتمبر سنة 2015.

<sup>37</sup> المادة 02/58 من القانون رقم 11-04.

<sup>38</sup> المادة 1/57 من نفس القانون.

<sup>39</sup> المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014.

<sup>40</sup> المادة 7 من نفس المرسوم.

<sup>41</sup> المادة 27 والمادة 52 من نفس القانون.

#### 4-الخاتمة:

نخلص من خلال دراسة موضوع البحث، إلى أن وجود قانون أساسي ينظم مهنة المرقى العقاري، ويحدد المسؤوليات والالتزامات المترتب عليه، وكذا العقوبات التي يتعرض لها في حالة الإخلال بها، من شأنه حماية مقتني الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم، وكذا تنمية نشاط الترقية العقارية، وقد توصلنا من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، في القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ونصوصه التطبيقية إلى النتائج الآتية :

- تعتبر مدة الوقف المؤقت للاعتماد كأجل يمنح للمرقى العقاري من أجل تنفيذ التزاماته، سواء المترتبة عليه في إطار تنظيم المهنة، أو الالتزامات المترتبة على عقد البيع على التصاميم.

- بعد انقضاء مدة الوقف المؤقت للاعتماد، يمكن أن يمنح المرقى العقاري أجلا إضافيا لتنفيذ التزاماته، وفي حالة عدم تنفيذها يتحول الوقف المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي.

- لم يضع المشرع معيارا واضحا للتمييز بين حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي لالتزاماته تجاه المقتنين، التي يترتب عليها الوقف المؤقت للاعتماد، وبين حالة تقصير المرقى في التنفيذ الكلي لالتزاماته، التي يترتب عليها السحب النهائي للاعتماد.

- يترتب على السحب النهائي للاعتماد حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، قانونا محل المقتنين، من أجل متابعة إتمام إنجاز البنائات موضوع عقود البيع على التصاميم، أو ضمان تعويض المقتني عن التسببات التي دفعها.

- غياب نص تنظيمي يبين إجراءات سحب الاعتماد، الأمر الذي يؤدي إلى صعوبة تطبيق هذه العقوبة من الناحية العملية، وبالتالي عدم توفير الحماية اللازمة للمقتنين في عقد البيع على التصاميم.

ولتفعيل عقوبة سحب الاعتماد نقدم الاقتراحات الآتية:

- وضع معايير واضحة للتمييز بين حالات السحب المؤقت، وحالات السحب النهائي، خاصة فيما يتعلق بإخلال المرقى العقاري بالتزاماته اتجاه المقتنين.



- تفعيل دور المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري في تنظيم المهنة، وذلك عن طريق وضع الآليات التي تسمح له بالسهر على احترام قواعد أخلاقيات المهنة، وكذا توضيح التدابير المتخذة في حالة الإخلال بها.

- تحديد قائمة للأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات، على مستوى الإدارية اللامركزية (الولاية)، وذلك تماشيا مع تحويل صلاحية منح الاعتماد وسحبها إلى الولاية.

- إلغاء الفقرة الثانية للمادة 65 من القانون رقم 04-11، وذلك لإزالة التعارض بين نص هذه الفقرة، ونص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 243-19.

- إصدار نص تنظيمي يبين إجراءات سحب الاعتماد، حتى يمكن للمقتمني في عقد البيع على التضاميم المباشرة بها، في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته.

## 5- المراجع:

### - النصوص القانونية:

- 1- الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية العدد 101، المؤرخة في 19 ديسمبر سنة 1975.
- 2- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.
- 3- القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 6 مارس سنة 2011.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 84-12، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتمتي الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفايات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 37، المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكفايات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014.

8- المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 غشت سنة 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، الجريدة الرسمية العدد 48، المؤرخة في 9 سبتمبر سنة 2015.

9- المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 26 أكتوبر سنة 2015، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 4 نوفمبر سنة 2015.

10- المرسوم التنفيذي رقم 16-323 المؤرخ في 13 ديسمبر سنة 2016، الذي يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفيات تعيينهم، الجريدة الرسمية العدد 73، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2016.

11- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019.

13- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أبريل سنة 2018، الذي يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 03 أكتوبر سنة 2018.

14- التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 فبراير سنة 2018، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة.

#### - الأطروحات:

1- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر، 2016.

2- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2016.

#### - المقالات:

1- عيسى سماعين، ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري ( التشخيص والعلاج )، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 15، العدد 2، جامعة الشلف، الجزائر، 2019.

2- طاهر شواش فاطمة، الغش الضريبي، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد 4، جامعة الجلفة، الجزائر، سنة 2019.