

## إخضاع المرقى العقاري لقانون المنافسة بين حتمية التطبيق والضرورة الاقتصادية

**Subjecting the real estate developer to the competition law  
between the inevitability of application and economic necessity**

بلال سليمة \*

جامعة لونيبي علي البليدة 2، bilelsalima25@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/09/09

تاريخ القبول: 2021/10/25

تاريخ النشر: 2021/12/26

**ملخص:**

إن تكريس حماية المنافسة الاقتصادية في السوق هو استجابة للتحويلات الاقتصادية في الجزائر والتي تتطلب تكييف القوانين لأجل خدمة وتشجيع حرية التجارة والاستثمار. حيث وباتباع المنهج الوصفي التحليلي، أردنا في هذا البحث إلقاء الضوء على الطبيعة القانونية للمرقى العقاري ومدى اعتباره متعاملا اقتصاديا. تبرير ذلك أن نشاط الترقية العقارية يعاني من بعض المشكلات المستعصية، خاصة تلك المتعلقة بالمضاربة السعرية واحتكار سوق العقار، والارتفاع الفاحش في الأسعار بالمقارنة مع جودة السكن، والتواطؤات بين المرقين العقاريين، الأمر الذي أدى إلى اختلال توازن قوى السوق.

وقد توصلنا في نهاية هذه الدراسة الى بعض النتائج أهمها أن طبيعة هذه المشاكل تخرج عن نطاق أحكام القانون 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية وتدخل في نطاق تطبيق قانون المنافسة وأهدافه، فمن الضروري أن يخضع المرقى العقاري لقانون المنافسة لضبط هذا النشاط وحماية الفاعلين والمستهلكين في سوق السكن.

كلمات مفتاحية: المرقى العقاري، ضبط السوق، قانون المنافسة، حماية المقتني.

**Abstract:**

The consecration of the protection of economic competition in the market is a response to the economic transformations in Algeria that require the adaptation of laws in order to serve and encourage freedom of trade and investment. By following the descriptive analytical approach, we wanted in this research to shed light on the legal nature of the real estate promoter and the extent to which it is considered an economic agent. The justification for this is that the real estate promotion activity suffers from some intractable problems, especially those related to price speculation and the monopoly of the real estate market, the outrageous rise in prices compared to the quality of housing, and the collusion between the real estate promoters, which led to the imbalance of market forces.

At the end of this study, we reached some results, the most important of which is that the nature of these problems is outside the scope of the provisions of

\* المؤلف المرسل: بلال سليمة، الإيميل: bilelsalima25@gmail.com

*Law 11-04 related to the regulation of real estate promotion activity and within the scope and objectives of the application of the competition law. housing market.*

**Keywords:** Real estate promoter, Market control, Competition law, Buyer protection.

– مقدمة:

قانون المنافسة هو فرع من فروع القانون الاقتصادي الذي ينظم العلاقة بين مختلف الفاعلين الاقتصاديين وعلاقتهم بالدولة ضمن سياق عام يهدف إلى تطوير الاقتصاد وتحسين مناخ الاستثمار وزيادة الفاعلية الاقتصادية، حيث يهدف إلى ضمان احترام مبدأ المنافسة بمعنى تكريس مبدأ حرية ممارسة مبدأ التجارة والاستثمار في إطار الاقتصاد الحر، وتمثل وظيفته بالأساس في ضمان حق الأفراد والمؤسسات في الدخول والخروج إلى السوق المعنية محل النشاط بكل حرية، إضافة إلى ضمان تفاعل السوق الطبيعي حسب قاعدة العرض والطلب ومن ثمة الحصول على منتج جيد بسعر منخفض، مما يؤدي إلى تحسين معيشة المستهلكين.

تهدف السياسة الجزائرية المتبعة في البناء والسكن المقررة والمعتمدة من طرف الدولة، إلى تلبية حاجيات المواطنين بتخصيص سكن لكل عائلة، وهذه السكنات المنجزة تركز على تنظيم يستوجب تعبئة موارد مالية ضخمة وهامة من طرف الدولة يتمثل في نشاط الترقية العقارية. و تكريسا للمبدأ الدستوري المتمثل في "أن السكن حق لكل مواطن" كان التوجه بنشاط الترقية العقارية إلى الميدان التجاري يكاد يكون معدوما، وتحت الضرورة الملحة للتوجه لاقتصاد السوق، كان لزاما أن يأخذ هذا النشاط وجهة تجارية، أدت إلى إدخال تغييرات على معظم النصوص القانونية من بينها القانون التجاري.

ولكون القانون رقم 04-11 حاول تنظيم التزامات المرقى العقاري عند بيع السكن الترقوي بهدف التقليل من النزاعات المترتبة، سواء كانت هذه الالتزامات مهنية ترتبط بقواعد المهنة وبصفته صاحب المشروع المسؤول على تنفيذ عملية الانجاز هذا السكن الملزم بإتمامه خلال الأجل المتفق عليه لإيجاد محل العقد، ونقل ملكيته للمقتني، والتي لم تكن منظمة في ظل تطبيق الأحكام السابقة، بالرغم من أهميتها وتأثيرها في تنفيذ التزاماته التعاقدية، خاصة التزامه بإتمام الانجاز خلال الأجل المتفق عليه، أو لالتزاماته التعاقدية مرتبطة بالالتزامات

المرتبة على كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع لفائدة صاحب حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم، والتطرق لمسؤولية المرقى العقاري.

غير أن بعض التجاوزات صدرت أوقد تصدر من المرقين العقاريين أثناء ممارستهم لنشاطهم ومحاولة حصولهم على أكبر قدر ممكن من الأرباح، قد تقود إلى السيطرة على هذه السوق واحتكارها وإخراج بعض المرقين المنافسين وبالتالي تقليص عدد العارضين في هذه السوق مما يقود إلزاميا إلى التحكم في الأسعار ورفعها على المستهلك المقتني. بالمقابل وبالرجوع إلى القانون رقم 04-11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية لم يتطرق لتنظيم العلاقة بين المرقين العقاريين في ما بينهم، أو بتعبير آخر التزامات المرقين العقاريين فيما بينهم ولم يتطرق إلى آلية حماية المستهلك المقتني للسكن من المضاربة في الأسعار.

وعليه تتمثل إشكالية هذه الدراسة حول ما هي دواعي ومقتضيات إخضاع المرقى العقاري لقانون المنافسة؟ وما هي الآثار المترتبة على ذلك؟.

للإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا في دراستنا المنهج الوصفي والتحليلي، وقد قمنا بتقسيم البحث إلى فكرتين أساسيتين تتمثل الأولى في المبحث الأول المعنون ب: مبررات إخضاع المرقين العقاريين لقانون المنافسة (المبحث الأول)، وتتمثل الثانية في المبحث الثاني تحت عنوان: الالتزامات المترتبة على المرقى العقاري بموجب قانون المنافسة.

## 1. مبررات تطبيق قانون المنافسة على المرقى العقاري:

إن مبدأ المنافسة يؤدي إلى توفير الإنتاج وتحسين الخدمة وحفظ الأسعار مما يؤدي بالتالي إلى تحسين مستوى معيشة جمهور المستهلكين في مجال السكن. وتحديد النشاطات الخاضعة لقانون المنافسة أو بمعنى أدق تحديد شخص المنافس ليس بالأمر السهل، ذلك أن التباين واسع والاختلاف كبير بين المراكز المتنافسة، ومن الصعوبة بمكان استخدام المعايير العادية المستخدمة في تحديد صفة التجار لافتقار هذه المعايير لعنصر جوهري هو قوام المنافسة، فرؤية هذا العنصر الهام ليست رؤية مباشرة إنما يستتج من الشروط والظروف المحيطة، وهذا ما سيتم التطرق إليه في الدراسة الآتية:

### 1.1- إضفاء الصفة التجارية على المرقى العقاري:

لقد مرّ قانون الترقية العقارية في الجزائر بعدة تعديلات وذلك لمحدودية النتائج المحصل عليها في الميدان لاجل التهوض بقطاع السكن، وانطلاقا من القانون رقم 86/07 المنظم لنشاط

الترقية العقارية الذي الغي وذلك بسبب عدم ملائمة النصوص مع متطلبات الاستثمار حيث لم يكف هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا، مما نتج عنه استبعاد الشركات التجارية من مجال الترقية العقارية.<sup>1</sup> وقد تلاه المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>2</sup> الذي صدر في ظروف اقتصادية صعبة بسبب انخفاض أسعار البترول، وبموجبه تم فتح المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص، وأضفى الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية. غير أن هذا القانون أيضا عانى من بعض الثغرات حيث أصبح بعض المتعاملون في النشاط العقاري يتفنون في التهرب من تطبيق القوانين وعدم تنفيذ التزاماتهم التعاقدية بفرض التزامات تعسفية، وعدم احترام الضمانات القانونية الممنوحة لمقتني هذا السكن، والخروج عن المواصفات المتفق عليها<sup>3</sup>.

استدعت كل هذه التجاوزات استدراك المشرع لنقائص التنظيم السابق بإعادة ضبط أحكام نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة القائمين بها وللتزاماتهم القانونية بما يوافق حماية المتعاقد معهم والمتطلبات المعمارية والبيئية المطلوبة، من خلال إصدار القانون رقم 11-04<sup>4</sup> الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 93-03 بعد ثمانية عشر سنة من التطبيق بموجب نص المادة 80 من هذا القانون. وقد استقر المشرع في هذا القانون على تعريف المرقى العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.<sup>5</sup> حيث ألزم المشرع المرقى العقاري بالتسجيل في السجل التجاري طبقا لمقتضيات المادة 4 من القانون 11-04 فانه: " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية".

كما اشترط المشرع بموجب نفس القانون على كل من يمارس نشاطا في الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن تتوافر لديه الأهلية القانونية التي تؤهله لممارسة التجارة، وذلك طبقا للمادة 19 منه والتي تنص على أنه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون". وتأكيدا بأن نشاط الترقية هو عمل تجاري وليس مدني، نجد أن المشرع الجزائري في المادة الثانية من القانون التجاري قد أشار إلى الأعمال التجارية التي يكون محلها عقار على النحو الآتي: كل شراء للعقارات لإعادة

بيعها، كل مقاوله لتأجير المنقولات أو العقارات، كل عملية توسط لشراء وبيع العقارات والمحلات التجارية والقيم العقارية.

مفاد ذلك، أن المشرع منح للمركز القانوني للمرقى العقاري صفة التاجر، وأن كل عملية بناء أو تشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني وكل عملية إنجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم مهام المرقى تعتبر أعمالا تجارية. وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها فهي من قبل الأعمال التجارية، لأن المبدأ أن كل عمل يسعى صاحبه من ورائه إلى تحقيق ربح فهو يدخل ضمن الأعمال التجارية التي تخضع لأحكام القانون التجاري، وفقا لنظرية المضاربة .

## 2.1- تطبيق قانون المنافسة على المرقى العقاري لاعتباره متعاملا اقتصاديا

قانون المنافسة هو مجموعة القواعد القانونية التي تحكم وتنظم المنافسة في الأسواق، وهي إحدى أهم الآليات القانونية المستقرة في الأنظمة القانونية التي تأخذ بمبدأ حرية التجارة والصناعة. وتشريعات المنافسة هي آليات قانونية تهدف إلى حماية المنافسة ذاتها، بهدف تنمية الاقتصاد الوطني وتحقيق التقدم، فالمنافسة هي الديمقراطية الاقتصادية<sup>6</sup>، وهي إحدى الدعائم الأساسية للتقدم الاقتصادي. ويعدّ مجال قانون المنافسة أكثر اتساعا من مجال القانون التجاري التقليدي لما يشتمل من نشاطات تجارية، فلاحية، صناعية، الأمر الذي يجعل هناك صعوبة بالغة في وضع معيار يحدد المركز القانوني لشخص المنافس في تحقيق الأمن بين المتنافسين، مع الالتزام ببساطة هذا المعيار ودقته حتى يكون معيارا جامعا مانعا.

لذا فمحاولة بحث المركز القانوني للمرقى العقاري بصفته منافسا، وتحديد هل له صفة الشخص القانوني Le sujet de droit المخاطب بأحكام المنافسة هو بهدف حماية المصالح المشروعة التي تمثلها تلك المشروعات الاقتصادية في الدولة. ومن المؤكد أنه لا منافسة بدون تخطيط سابق لعقد صلات وروابط مع العملاء، لذلك فإن من الأهمية بمكان معرفة وقت ظهور هذا التخطيط، وتهيئته لاستقبال العملاء حتى يمكن اعتباره منافسا، يلتزم بالتزامات قواعد المنافسة ويمتنع عن القيام بالأعمال المنافية للمنافسة وتجب له حمايتها.

وعلى ذلك فإن المعيار المحدد للشخص القانوني المخاطب بأحكام المنافسة يجد نفسه في النشاط المعروض ألا وهو "المشروع" "L'entreprise". فالمشروع هو الكل الذي يتجسد فيه الشخص القانوني المخاطب بأحكام المنافسة باعتباره القاسم المشترك لكل نشاط على الصعيد

التنافسي، وباعتباره أيضا منظمة مستقلة لموارد الإنتاج المتميزة محل التداول. وقد أصبحت فكرة المشروع تطلق على كل تنظيم موضوعه الإنتاج أو التبادل أو تداول الأموال أو الخدمات، و هو ما يأخذ به غالبية رجال الاقتصاد، وهذا التنظيم هو الذي أطلق عليه الاقتصاديين اصطلاح المشروع باعتباره الوحدة الاقتصادية والقانونية للعناصر البشرية والمادية اللازمة للنشاط الاقتصادي<sup>7</sup>.

ويبدو أن المشرع الجزائري قد تبنى هذا المفهوم الواسع لفكرة المشروع في تنظيمه لأحكام المنافسة وضبط الممارسات المنافية للمنافسة حيث الرجوع إلى نص المادة 02 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة نجد الآتي: « يطبق هذا الأمر على نشاطات الإنتاج والتوزيع والخدمات...»

وأیضا بالرجوع إلى نص المادة 03 من الأمر 03/03 السالف الذكر: « يقصد في مفهوم هذا الأمر بما يلي: أ- المؤسسة: كل شخص طبيعي أو معنوي أيا كانت طبيعته يمارس، بصفة دائمة، نشاطات الإنتاج أو التوزيع أو الخدمات...».

فنجد أن المشرع الجزائري أخضع كل مؤسسة تمارس بصفة دائمة نشاطات الإنتاج أو التوزيع أو الخدمات إلى قانون المنافسة وجعل منها شخصا منافسا. والجدير بالذكر أن التعديلات الواردة والمتلاحقة على الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة بموجب قانون رقم 12/08 والقانون رقم 05/10 أبطت على هذا المبدأ ولم تطرأ عليه أي تعديل أو تغيير.

ويعد هذا توسعا كبيرا في توظيف المعيار العضوي من طرف المشرع، مما يدل على إرادته للقضية الحقيقية مع النظام الاقتصادي القديم، ونشر الأسس الأولية لاقتصاد السوق، بحيث يتطلب تطبيق قانون المنافسة تحديد الأشخاص الخاضعة له تحديدا دقيقا، مما استجوب على المشرع أن يقتصر تطبيق هذا القانون على المؤسسة التي عرفها من خلال المادة 03 فقرة "أ" من الأمر 03/03 السالفة الذكر، وعليه حتى تكون المؤسسة طرفا في لعبة المنافسة في السوق وتكون محلا للملاحقة في حالة ما إذا ارتكبت عملا منافيا للمنافسة يجب أن تكون على الشكل الآتي:

- 1- كل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام.
- 2- يمارس نشاطه بصفة دائمة ومستمرة.
- 3- ينحصر نشاطه في الإنتاج أو التوزيع أو الخدمات.

وإضافة إلى ذلك نلاحظ أن قانون الترقية العقارية اشترط على القائمين بهذه الأعمال أن يكونوا محترفين يمتلكون مهارات في هذا المجال إضافة إلى الإمكانيات المالية التي تمكنهم من ممارسة مهامهم. ويتولى المرقى العقاري في هذا الإطار مهمة تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ إنجاز المشروع العقاري وفقا للتشريع المعمول به، وكل هذه الأعمال من صميم مهام المرقى العقاري.

وعليه وبناء على ما سبق فإن نشاط الترقية العقارية يعدّ نشاطا اقتصاديا بامتياز نظرا لتوافره على جميع عناصر النشاط الاقتصادي، حيث أن النشاط الاقتصادي أيا كانت طبيعته، يتم من خلال المشروع الفردي أو المشروع الجماعي وكلاهما له ذمة مالية مستقلة، ليست إلا انعكاسا لشخصيته القانونية سواء كانت شخصية طبيعية أو معنوية، وهذه الشخصية هي التجسيد القانوني للمشروع حتى يحيا حياة قانونية، ويكون صالحا لاكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات في سبيل تحقيق النشاط الاقتصادي وحماية مصالحه المشروعة.<sup>8</sup>

لذلك فإننا نرى أن المرقى العقاري هو من الأشخاص المخاطبين بقانون المنافسة، وذلك بتوافرها على جميع الشروط القانونية التي تدرجها ضمن نطاق تطبيق قانون المنافسة، إضافة إلى شراسة التنافس فيما بين المتعاملين الاقتصاديين والتضييق من حرية المنافسة بفعل حرية المنافسة ذاتها هي التي دفعت بقبول التدخل التشريعي المنظم للعلاقات القانونية والاقتصادية فيما بين هؤلاء، انطلاقا من النظرة التضامنية للعلاقات القانونية عموما، ومن أن الحرية هي مصدر الخضوع، وأن القانون مصدر الحرية.

### 1. 3- إعادة التوازن إلى سوق الترقية العقارية

يقتصر مصطلح قانون المنافسة على مجموع الأحكام الهادفة لضمان التوازن العام للأسواق وتكريس حرية المنافسة بها. وعادة ما تشمل هذه القوانين أحكاما تتصل بحظر السلوكيات التجارية الضارة بحرية المنافسة وخاصة الاتفاقيات وعمليات التواطؤ وإساءة استغلال وضعيات الهيمنة بالسوق هذا إلى جانب ممارسة رقابة مسبقة واحتياطية على درجة تركيز النفوذ الاقتصادي في مختلف الأسواق .

### 1.3-1- وجود المضاربة العقارية

المضاربة هي "المخاطرة بالبيع والشراء بناء على توقع تقلبات الأسعار بغية الحصول على فارق الأسعار"، وقد يقود هذا التوقع في حالة الخطأ إلى دفع فروق الأسعار بدلاً من قبضها، فهي ليست بيعاً حقيقياً ولا شراء حقيقياً إنما المسألة تنحصر كلها في قبض أو دفع فروق الأسعار، وهي تؤثر كثيراً على القطاع الاستثماري العقاري فهي تجعله غير مستقر من خلال الارتفاعات أو الانخفاضات المفاجئة.

والمضاربة العقارية هي محاولة الاستفادة من ندرة الأراضي وعدم التوازن بين العرض والطلب الذي تعرفه السوق العقارية لتحقيق أرباح، وللمضاربة العقارية تأثيرات سلبية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي إذ تؤدي إلى التضخم الاقتصادي كما إنها لها تأثير سلبي على مجريات التخطيط العمراني فهي لا تساهم في الدورة الاقتصادية بشكل سليم، كون الذين يمارسون المضاربة العقارية، يحاولون الاستفادة من وضعية ندرة الأراضي، وعدم التوازن بين العرض والطلب، الذي تعرفه السوق العقارية. فالمضاربون العقاريون همهم هو الحصول على أكبر نسبة من الربح حتى ولو كان على حساب الاقتصاد الوطني عامة وعلى حساب المستهلك بصفة خاصة، فالمضاربة في الأملاك العقارية هي إفراز طبيعي لافتقار السوق لآليات التحكم في تنظيم وضبط الرقبة العقاري، وهي نتاج للارتفاع المهول في الطلب على السكن.<sup>9</sup> والتي عانى منها كثيراً نشاط الترقية العقارية وكانت أهم العوامل المعيقة في النهوض بهذا القطاع، وتعد المضاربة هي التي تحكم سوق العقارات في الجزائر وليست المنافسة ومن ثم تعد ناقوس خطر يهدد الاقتصاد الوطني لأنه ليس استثمار حقيقي، فهو يعرض السوق العقاري لهزات متعددة.

ويشير الخبراء إلى أنه عادة العرض يفوق الطلب بكثير وعندما يكون العرض أكثر من الطلب تنخفض الأسعار تلقائياً، إلا أن هذه القاعدة تعد صحيحة عندما تكون السوق قائمة على المنافسة الحقيقية وليس المضاربة فالشغل الأول والأخير لأصحاب العقارات أو المستثمرين في هذا المجال هو الحصول على أكبر نسبة ربح حتى لو كان ذلك على حساب المواطن. وقد أدت المضاربات العقارية في الجزائر إلى تزايد مهول في القيمة العقارية على غرار سكنات الترقوي العمومي "LPP"، حيث لا يمكن مقارنته مع الزيادات التي عرفتها أسعار المنتوجات الاقتصادية الأخرى على الرغم من ضعف القوة الشرائية لدى المواطنين. وهذا

الارتفاع في أسعار العقارات تستفيد منه فقط فئة العاملين في القطاع العقاري، فتزداد أرباحها وعائداتها عندما ترتفع الأسعار، كما نشير إلى أن عمليات المضاربة على أسعار العقارات هي أكثر الممارسات خطراً على السوق والاقتصاد، إذ إنها تؤدي إلى ارتفاع الأسعار بصورة غير حقيقية، وتأثيراتها في الاقتصاد الكلي وفي تنافسية الدولة خطيرة.

وتعتبر المضاربة نوعاً من الاستثمار العقاري القائم على خلق الأزمة وتعميقها في قطاع العقار والبناء، من أجل تنمية أرباح المضاربين، لذلك فإنها تستقطب بسبب في الغالب أصحاب رؤوس الأموال الذين يتخوفون من ترويح أموالهم في القطاعات المنتجة بسبب وجود احتمالات الخسارة. فندرة الأراضي المجهزة ووتيرة المضاربات العقارية عاملين يفضيان إلى غلاء سعر العقارات المؤهلة قانونياً للبناء.

وتتخذ المضاربة العقارية عدة صور أهمها وأكثرها تداولاً في السوق، أن المضاربين يبيعون ويشتررون العقارات دون أن يمتلكوها، حيث يكتفون بدفع العربون فقط، ثم يعيدون بيعها مباشرة أو إعادة بيعها مباشرة، أو إعادة بيعها على حالتها بعد تملكها، وقد تطورت المضاربة بطريقة تكاد تكون عفوية ومرجلة، واستطاعت خلال سنوات قليلة أن تنتشر بشكل مذهل داخل مختلف أوساط المواطنين.<sup>10</sup>

### 1.3-2- الخضوع لمبدأ حرية المنافسة وتفعيل قانون العرض والطلب

تقوم سوق المنافسة الكاملة على انفتاح السوق أمام العديد من المنتجين أو المنافسين، بحيث لا يمكن لأي منهم أن يؤثر بمفرده في السوق أو يتأثر السوق بغيابه، إذ يتم التعامل في سلع متطابقة أو متجانسة، تحل كل منها محل الأخرى وتعد بديلة لها، وهو ما يتيح للمستهلك حرية الخيار بينهم، أيضاً من خصائص سوق المنافسة الكاملة العلم التام بطرق السوق وتوافر المعلومات عن مستوى الأسعار السائدة في هذه السوق.<sup>11</sup>

ويلعب ميزان العرض والطلب دوراً جوهرياً في هذا المضمار، فالزيادة في أسعار المنتجات أو الخدمات من قبل مؤسسة اقتصادية معينة ستؤدي حتماً بالمستهلكين إلى الابتعاد عنها والاتجاه صوب غيرها من المؤسسات المنافسة والعارضين لنفس السلع أو الخدمات. لذا تعد دائماً سوق المنافسة الكاملة من أفضل أنواع الأسواق التنافسية، نظراً لما تضيفه من حماية وأمان للمستهلكين بعيداً عن الأيد الاحتكارية، والتي يختل معها ميزان العرض والطلب على سلعة أو خدمة معينة، حيث تتجه الأسعار إلى الارتفاع. لأن المنافس الذي يحتكر سوق معينة

سيكون حريصا على أن يكون المعروض من السلعة أقل من المطلوب، فيسعى دائما إلى رفع الأسعار لعدم وجود منافس له وبالقدر الذي يروق له، وليس على أساس قانون العرض والطلب ومقتضيات السوق المعنية.<sup>12</sup>

لقد كرس المشرع حرية المنافسة بموجب المبدأ الدستوري<sup>13</sup>: "حرية الاستثمار والتجارة والمقاولة مضمونة، وتمارس في إطار القانون معترف بها وتمارس في إطار القانون." ووجود سوق متزنة للعقارات في أي دولة جاذبة للاستثمار، أمر مهم، فكلية الإيجار أو التملك جزء لا يتجزأ من كلفة الاستثمار، خصوصا بالنسبة للمشروعات الصغيرة والمتوسطة، التي ربما لا تستطيع مجابهة الارتفاعات المستمرة في أسعار العقارات، وعليه فقد أن الأوان لتفعيل قانون المنافسة وفرض تطبيقه على المرقين العقاريين والمتدخلين في مجال نشاط الترقية العقارية لمنع المضاربات الضارة، ووقف الأنشطة غير الحقيقية لتداول العقارات، ومنع الزيادات غير المبررة. كما أنه لا بد من تفعيل سياسة فك ارتباط الدولة بسوق العقار وقصرها فقط على الإشراف على التنظيم يترتب عليه خلق الشروط الكفيلة بتطوير القطاع، إضافة إلى أن المساعدات التي تقدمها الدولة للقطاع لها تأثيرات على وضعية المنافسة في سوق العقار المخصص للسكن تتجلى على الخصوص في كثافة العرض السكني، وارتفاع الأسعار وهوامش الربح، فضلا عن التمييز في مجال الولوج للسوق.

## 2. الالتزامات المترتبة على المرقى العقاري بموجب قانون المنافسة

من المقرر أن المنافسة تعني التسابق بين العديد من الأعوان الاقتصاديين بغرض الحصول على ميزة أو فضيلة، كما تفترض صراعا يتولد بين التجار لبيع سلع أو خدمات متماثلة أو متشابهة للعملاء في منطقة جغرافية معينة بيد أن المنافسة تستوجب حظر كل فعل من طبيعته إعاقة المنافسة إذ أن المعول عليه ليس هو فعل المنافسة في حد ذاته بل آثار هذا الفعل.<sup>14</sup> ولذلك يحظر على سلوك من شأنه أو من آثاره أن يؤدي إلى عدم التصنيع أو الإنتاج أو التوزيع المنتج وذلك لفترة ما، ويؤدي إلى منع المنافسة أو الإضرار بها، أو التمييز بين الأعوان الاقتصاديين التي تتشابه مراكزهم الاقتصادية في أسعار البيع أو الشراء على النحو الذي يفرضي إلى التقليل أو إضعاف القدرة التنافسية لبعضهم أمام البعض، أو يؤدي إلى إخراج بعضهم من السوق، إلى نحو ذلك من السلوكيات الضارة.

## 1.2 الممارسات المنافسة للمنافسة :

بما أن المنافسة تعد وسيلة مشروعة في مجالات النشاط الاقتصادي، فإن إقرار حريتها بدون ضوابط من شأنه أن يؤدي إلى مجموعة من الممارسات المنافسة لها، وإذا كانت المنافسة الحرة والنزهة تستدعي وجود الشفافية في العلاقات التجارية بين المهنيين، وحماية المستهلكين من كل أساليب الغش والتدليس، فإننا نجد بعض الممارسات التي تقيد شرعية هذه المنافسة، وتتمثل هذه الممارسات في: الاتفاقات أو التواطؤات واستغلال وضعية الهيمنة، والتجميعات الاقتصادية.

وفي ما يتعلق بتحديد ما يشكل ممارسة منافية للمنافسة، استند المشرع في قانون المنافسة إلى المعيار المتبع في التشريع الأوروبي والفرنسي؛ الذي يعرف الممارسة المنافسة للمنافسة كل ممارسة يكون موضوعها أو الهدف منها الإخلال بالمنافسة أو الحد منها أو منعها. لذا فقد صنف القانون هذه الممارسات إلى ثلاث فئات رئيسية هي: "الاتفاقات المقيدة" و"إساءة استغلال وضع مهيمن" و"عمليات التجميع الاقتصادي"، التي يحتمل أن تؤثر على مستوى المنافسة في السوق المعنية. والجدير بالذكر أن تعداد هذه الممارسات أو الأعمال جاء على سبيل المثال وليس الحصر.

### 1.1.2 منع الاتفاقات والتواطؤات

تتمثل الاتفاقات الاقتصادية في التحالفات التي تتم بين مشروعين أو أكثر من المشروعات التي تمارس نشاطا اقتصاديا في سوق معين، والتي يستهدفون بها تحريف أو تغيير القواعد الطبيعية في السوق أو تأكيدها بحيث يصبح ذلك السوق غير خاضع لقوة العرض والطلب. ويجب أن تهدف تلك الاتفاقات الاقتصادية إلى تغيير شكل المنافسة في ذلك السوق، وذلك عن طريق استخدام وسائل متعددة كتحديد حجم الإنتاج في السوق، أو التقسيم الجغرافي لهذا السوق فيما بين أطراف الاتفاق، أو تحديد الأسعار في السوق بشكل مفتعل لا يخضع إلى آليات العرض والطلب الحقيقيين بهدف تحقيق أرباح طائلة.

وقد عرف الفقيه L.Vogel الاتفاقات المنافسة للمنافسة بأنها تطابق بين الإرادات يؤدي إلى تحديد المنافسة ويوضح أيضا أن وجود تطابق الإرادات على النحو السالف، لا يتطلب وجود اتفاقية حقيقية بمفهوم النظرية العامة للالتزامات، كما أنه لا يتطلب اتخاذ قرار ما

بصورة جماعية بين مختلف المؤسسات بل يكفي الانضمام الواعي لمؤسسة أو مؤسسات للسلوك الجماعي للمؤسسات الأخرى.<sup>15</sup>

لقد قرر المشرع بشأن الاتفاقات المنافسة للمنافسة في المادة 06 من الأمر 03/03 ما يلي: "تُحظر الممارسات والأعمال المُدبّرة والاتفاقيّات والاتّفاقات الصّريحة أو الضمنيّة عندما تهدف أو يُمكن أن تهدف إلى عرقلة حرّية المنافسة أو الحدّ منها أو الحدّ منها أو الإخلال بها في السّوق أو في جزء جوهريّ منه..."<sup>16</sup>. حيث تحظر كافة الاتفاقيات والتحالفات التي يكون موضوعها أو أثرها مغلا بالمنافسة مهما كان شكل هذه الاتفاقيات صريحا أو ضمنيا مكتوبا أو غير مكتوب، كما أنه لم يجعل فرق بين الاتفاقيات الأفقية التي تتم بين مؤسسات متنافسة تندخل في نفس مرحلة الإنتاج أو التوزيع من جهة وبين الاتفاقيات الرأسية والتي تتم بين مؤسسات غير متنافسة ومتواجدة في مراحل مختلفة (منتج/مزود، منتج/ تاجر جملة، تاجر جملة/تاجر تفصيل، منتج.....).

تتمة للنص السابق فقد ذكر المشرع بعض الحالات أو الصور من الممارسات التي تعتبر مقيدة وماسة بالمنافسة من خلال الفقرة الثانية من المادة 06 من الأمر 03-03 المتعلق بالمنافسة المعدل والمتمم وذلك على النحو الآتي<sup>17</sup>، حيث أن تلك الأفعال وردت على سبيل المثال وليس الحصر، ويمكن تلخيصها في ثلاث مسائل أو نقاط نتناولها بالدراسة في ثلاث فقرات وهي: الأولى: الأعمال التي تمس بالمنافسة في مجال الأسواق، والثانية: الأعمال التي فيها مساس بالمنافسة في مجال الأسعار، والثالثة: الأعمال التي فيها مساس في مجال الشروط التعاقدية.

#### أولا: الاتفاقيات التي تمس بالمنافسة في مجال الأسواق

- الحد من الدخول في السوق أو في ممارسة النشاطات التجارية فيها.
- تقليص أو مراقبة الإنتاج أو منافذ التسويق أو الاستثمارات أو التطور التقني.
- اقتسام الأسواق أو مصادر التمويل.

#### ثانيا: الأعمال التي فيها مساس بالمنافسة في مجال الأسعار

- تثبيت أو تجميد الأسعار بحيث يتم تجميد الأسعار على مستواها الحالي حتى لا تؤدي إلى الانخفاض.
- الاقتداء بسعر ما أو المساعدة وتمثل في التشابه في الأسعار بين المتعاملين الاقتصاديين من حيث تخفيض أو رفع ثمن سلعته وذلك بموجب اتفاق ضمني.

- توحيد نسبة الخصومات أو التخفيضات.

- تبادل المعلومات بشأن الأسعار

ثالثا: المساس بالمنافسة في مجال الشروط التعاقدية

- تطبيق شروط غير متكافئة لنفس الخدمات اتجاه الشركاء التجاريين

- إبرام العقود مع الشركاء لقبولهم خدمات إضافية ليس لها صلة بموضوع هذه العقود

- السماح بمنح صفقة عمومية لفائدة أصحاب هذه الممارسات المقيدة

2.1.2 التعسف في استغلال وضعية الهيمنة

إن وضعية الهيمنة هي القدرة الاقتصادية التي تمتلكها المؤسسة والتي تمكنها من التأثير الفعال على الأسعار أو حجم المعروض منها، وبالتالي منع أو إعاقة أية منافسة حقيقية في السوق المعنية، غير أن كل القوانين المنظمة لوضعية الهيمنة أو المركز المسيطر لانعدام هذا المركز في ذاته وإنما تجرم إساءة استغلاله. وتمثل وضعية الهيمنة أو كما تسمى في الكثير من التشريعات الأخرى المركز المسيطر، مفهوما قانونيا يصعب أن يكون محلا لتعريف محدد، فهو يمثل مصطلحا شديدا الحداثة بحيث يصبح من العسير إعطاؤه مفهوما دقيقا.

وبالتالي إذا ثبت قيام وضعية هيمنة لصالح مؤسسة أو أكثر في سوق ما، فإن البحث يتركز على فحص الأعمال والتصرفات التي تقوم بها المؤسسة المالكة لوضعية الهيمنة، فإن غابت عنها الإساءة فإنها تكون مشروعة أما إذا انطوت على إساءة فإنها تكون غير مشروعة ويطبق عليها الحظر القانوني، وعليه فتمتع مؤسسة ما بهذه القدرة أي بوضعية الهيمنة لا يكون محظورا وإنما المحظور هو استغلال هذه القدرة بطريقة سيئة.

لقد عرف المشرع الجزائري وضعية الهيمنة في الفقرة "ج" من المادة 03 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة كما يلي: «وضعية الهيمنة هي الوضعية التي تمكن مؤسسة ما من الحصول على مركز قوة اقتصادية في السوق المعني من شأنها عرقلة قيام منافسة فعلية فيه وتعطيها إمكانية القيام بتصرفات منفردة إلى حد معتبر إزاء منافسيها، أو زبائنها أو مموليها».

ويتضح من التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري أن المؤسسة الموجودة في وضعية هيمنة لا تخضع لقانون السوق الذي يركز على العرض والطلب، فهي تصنع قانونا خاصا بما يحكم السوق، وذلك من خلال القدرة الاقتصادية التي يتمتع بها والتي تسمح له ببناء إستراتيجية تجارية دون أن يأخذ في اعتباره ردود أفعال تنافسية.

جاء في مقتضى المادة 07 من القانون 03/03 الذي يحظر كل ممارسة أو عمل فيه تعسف ناتج عن وضعية هيمنة على السوق أو احتكار لها أو على جزء منها، ويمكن توصيف مفهوم الهيمنة على انه الوضعية التي تكون المؤسسة أو مجموعة مؤسسات فيها قدرة بحكم قوتها السوقية على التأثير في السوق والتنصل من منافسها لفترة معقولة وقد طور فقه القضاء عدة معايير لتحديد وجود مؤسسة معينة في وضعية هيمنة من عدمه، ومن أهم هذه المعايير الحصة السوقية، والقوة الاقتصادية للمؤسسة وحجم الحواجز والمعوقات للنفوذ للسوق المالية والتكنولوجية. ولا تعد وضعية الهيمنة على السوق وضعا محظورا في حد ذاته من قوانين المنافسة إذ أن هذه الأخيرة تحظر فقط إساءة استغلال هذا الوضع. ومن كل ما سبق يتضح أن وضعية الهيمنة تفترض:

أولاً- حيازة أو اكتساب المؤسسة لقدرة اقتصادية تمكنها من إعاقة المنافسة وعدم تأثيرها بأيّة تصرفات مضادة من المنافسين أو العملاء أو المستهلكين، وبعبارة أخرى، فإن وضعية الهيمنة تعني غياب الشخص الذي يمتلك البديل الذي يمكن الرجوع إليه من قبل هؤلاء، فالكل يجد نفسه مضطرا إلى اللجوء إلى المؤسسة المهيمنة.<sup>18</sup>

ثانيا - وجود مؤسسة قادرة على تجنب متطلبات أو شروط السوق المتعلقة بالمنافسة، والزام منافسيه الأقل قدرة منه على الخضوع له.<sup>19</sup>

### 3.1.2 منع التجميعات الاقتصادية الضارة بسوق المنافسة

إنّ المشرع لم يتولى تعريف التجميعات في الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة، وإنّما اكتفى بذكر صور وحالات التجميع، ونظرا لكون المشرع الجزائري لم يدرج هذه الممارسة بالذات ضمن الممارسات المحظورة في ذاتها وإنما تكون كذلك إذا كانت لها آثار سلبية على المنافسة في السوق المعنية، بمعنى إذا كانت مفيدة ولها آثار حميدة على الاقتصاد الوطني فهي مقبولة ولا تعد محظورة، فالتجميعات الاقتصادية هي في الأصل فكرة اقتصادية أكثر منها قانونية.

يعدّ التجميع الاقتصادي للمشروعات مظهراً من مظاهر التقدم المادي والنمو الاقتصادي في المجتمع، سواء أكان ذلك في ظل نظام اقتصادي رأسمالي حرّ أم تدخل مخطط، وذلك لما تحقّقه المشروعات الكبيرة - التي تنتهي عادة إلى حالة احتكار أو شبه احتكار.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا صريحا للتجميع الاقتصادي، خلافا لوضعية الهيمنة أو التبعية الاقتصادية، وإنما اقتصر على تبيان الوسائل التي يتحقق بها التجميع الاقتصادي في

نظر قانون المنافسة<sup>20</sup>، وقد تم حصرها في ثلاثة أشكال: اندماج مؤسستين أو أكثر كانت مستقلة من قبل، أو حصول شخص أو عدة أشخاص طبيعيين لهم نفوذ على مؤسسة على الأقل، أو حصول مؤسسة أو عدة مؤسسات أو جزء منها بصفة مباشر أو غير مباشرة، عن طريق أخذ أسهم في رأس المال أو عن طريق شراء عناصر من أصول المؤسسة أو بموجب عقد أو بأي وسيلة أخرى. وأخيرا تتمثل في إنشاء مؤسسة مشتركة تؤدي بصفة دائمة جميع وظائف مؤسسة اقتصادية مستقلة.

وقد قام المشرع في قانون المنافسة بحظر التجميعات التي من شأنها المساس بالمنافسة وتناولها في المواد 15، 16، 17، وتعد المراقبة المسبقة لعمليات التركيز الاقتصادي إجراء احتياطيا يهدف إلى تفادي بروز وضعيات هيمنة على السوق يصعب فيما بعد تجاوز آثارها.

## 2.2 العقوبات المقررة عند مخالفة المرفي العقاري لالتزاماته بموجب قانون المنافسة

يلتزم كل مرفي عقاري بالتقيد بأحكام قانون المنافسة، من حيث تكريس مبدأ المنافسة الحرة واحترام قانون السوق المتعلق بنشاط الترقية العقارية، إذا أثبتت التحقيقات أن الأفعال والوقائع التي أخطر بها مجلس المنافسة تشكل إحدى الممارسات المقيدة للمنافسة المنصوص عليها في المواد 06، 07، 10، 11، 12 من الأمر رقم 03-03 المتعلق بالمنافسة يملك مجلس المنافسة سلطة قمع هذه الممارسات بتوقيع جزاءات مالية ضد الأطراف المعنية بها، إلى جانب سلطته في إصدار الأوامر لوقف تلك الممارسات وكذا نشر قراراته : وتختلف الجزاءات المطبقة باختلاف المخالفة المرتكبة، فقد يتعلق الأمر بجزاءات مالية أو جزاءات غير مالية الأوامر والإجراءات المؤقتة .

### 1.2.2 الجزاءات المالية

يتمتع مجلس المنافسة بصلاحيات ردعية واسعة، حيث خصه قانون المنافسة بسلطة تسليط عقوبات مالية إذا ما رأى أن المخالفة قائمة، وتراوح نسبة الغرامات التي يقررها مجلس المنافسة حسب طبيعة المخالفة .

#### 1.1.2.2 العقوبات المالية المقررة للممارسات المقيدة للمنافسة

يقصد بالممارسات المقيدة للمنافسة كما هي معرفة في المادة 14 من القانون السالف الذكر: الأعمال والاتفاقات غير الشرعية ( المادة 06) التعسف الناتج عن وضعية هيمنة أو

احتكار ( المادة 07) ابرام عقد استثنائي لاحتكار التوزيع (المادة 10) التعسف في استغلال  
وضعية التبعية الاقتصادية ( المادة 11) البيع بسعر أقل من سعر التكلفة ( المادة 12).

يعاقب قانون المنافسة على الممارسات المقيدة للمنافسة بغرامة مالية لا تفوق 12 بمائة  
من مبلغ رقم الأعمال من غير الرسوم المحقق في الجزائر خلال آخر سنة مالية مختمة، أو  
بغرامة تساوي على الأقل ضعفي الربح المحقق بواسطة هذه الممارسات على أن لا تتجاوز هذه  
الغرامة أربعة أضعاف هذا الربح، وفي حالة كون مرتكب المخالفة لا يملك رقم أعمال محدد،  
فان الغرامة المقرر له لا تتجاوز ستة ملايين (6.000.000) دينار، وإذا كانت السنوات المقفلة  
السالفة الذكر لا تختتم كل منها مدة سنة، فان العقوبة تحسب على أساس قيمة رقم الأعمال  
من غير الرسوم المحقق في الجزائر خلال مدة النشاط المنجز.<sup>21</sup>

كما يعاقب قانون المنافسة كل شخص طبيعي ساهم شخصيا احتيالا في تنظيم  
الممارسات المقيدة للمنافسة وفي تنفيذها بغرامة قدرها مليوني دينار (2.000.000 دج) عن كل  
يوم تأخير.<sup>22</sup>

#### 2.1.2.2 العقوبات المالية المقررة للتجميع غير المرخص به

يعاقب قانون المنافسة على عمليات التجميع التي أنجزت بدون ترخيص منه بغرامة  
مالية يمكن أن تصل إلى نسبة 7 في المائة من رقم الأعمال من غير الرسوم المحقق في الجزائر  
خلال آخر سنة مالية مختمة ضد كل مؤسسة طرف في التجميع أو ضد المؤسسة التي تكونت  
من عمليات التجميع.<sup>23</sup>

يمكن لمجلس المنافسة أن يقبل التجميع وفق شروط من شأنها تخفيض آثاره على  
المنافسة<sup>24</sup>، كما يمكن أن يقترن التجميع في بعض الأحيان بالتزام المؤسسات المكونة له  
بتعهدات من شأنها تدارك مستوى معين من المنافسة المحافظة عليه، كالإبقاء على شبكات  
توزيع متباينة وعلامات مختلفة أو التعهد بعدم إبرام اتفاقيات حصرية وتقسيم السوق، وفي  
حالة عدم احترام الشروط أو الالتزامات المذكورة يمكن لمجلس المنافسة إقرار عقوبة مالية  
يمكن أن تصل الى نسبة 5 بالمائة من رقم الأعمال من غير الرسوم المحققة في الجزائر خلال مدة  
النشاط المنجز.<sup>25</sup>

## 2.2.2. الأوامر والتدابير المؤقتة

يتخذ مجلس المنافسة أوامر معللة ترمي إلى وضع حد للممارسات المعايينة المقيدة للمنافسة عندما تكون العرائض والملفات المرفوعة إليه والتي يبادر هو بها، من اختصاصه.<sup>26</sup> وتختلف هذه الأوامر باختلاف المعطيات المتوفرة، كما يمكن لمجلس المنافسة طلب من المدعي أو من الوزير المكلف بالتجارة اتخاذ تدابير مؤقتة للحد من الممارسات المقيدة للمنافسة موضوع التحقيق، إذا اقتضت ذلك الظروف المستعجلة.<sup>27</sup>

بحيث يوجه مجلس المنافسة أوامر إلى المؤسسات المخالفة، إذا تأكد بأن الممارسات المرتكبة من طرفها تمس بالمنافسة الحرة، وفي هذه الحالة يكون لمجلس المنافسة صلاحية إصدار الأوامر التي تختلف باختلاف المعطيات المتوفرة وتحدد مهلة للتنفيذ وإن لم تستجب لها المؤسسات المخالفة يتدخل المجلس لفرض احترام هذه الأوامر.

### 1.2.2.2 الأوامر

يوجه مجلس المنافسة أوامر إلى المؤسسات المتهمة، إذا تأكد أن الممارسات المرتكبة من طرفها تمس بالمنافسة الحرة، وفي هذه الحالة يكون لمجلس المنافسة صلاحية إصدار الأوامر تختلف باختلاف المعطيات المتوفرة وتحدد مهلة للتنفيذ، وإن لم تستجب لها المؤسسات المخالفة يتدخل المجلس لفرض احترام هذه الأوامر<sup>28</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 45 من الأمر 03/03 بقوله: "يتخذ مجلس المنافسة أوامر معللة ترمي إلى وضع حد للممارسات المعايينة المقيدة للمنافسة عندما تكون العرائض والملفات المرفوعة إليه أو التي يبادر بها، من اختصاصه".

وفي حالة عدم تنفيذ الأوامر الصادرة عن مجلس المنافسة في الآجال المحددة، يمكن لمجلس المنافسة الحكم بغرامات تهديدية لا تقل عن مبلغ مائة وخمسين ألف دينار جزائري (150.000) عن كل يوم تأخير.<sup>29</sup> وبذلك فإن الأوامر الصادرة عن مجلس المنافسة يمكن ادراجها ضمن العقوبات، رغم أنها لا تصل تماما إلى درجة العقوبة وذلك بالنظر إلى طابعها التقويمي أو التصحيحي، ذلك أن مجلس المنافسة يلجأ إليها من أجل ضبط السوق.

إن الأوامر الصادرة عن مجلس المنافسة، بموجب المادة 45 السالفة الذكر قد تكتسي طابعا سلبيا، يتمثل في الأمر بالامتناع عن القيام بممارسة معينة كعدم إتيان التعسف في استغلال وضعية التبعية الاقتصادية في صورة من صورته، كالكف عن البيع المتلازم أو البيع

المشروط مثلا، كما يمكن أن تكتسي طابعا ايجابيا، كطلب تعديل التصرفات القانونية التي ارتكبت بواسطتها ممارسة من الممارسات المقيدة للمنافسة، أو تعديل القوانين الداخلية للمؤسسات المرتكبة لتلك الممارسات، أو توجيه أوامر للمؤسسات لتقوم بإعلام زبائنها بالأحكام التنظيمية أو التشريعية أو إعلامهم بالأسعار التي تطلقها.

وعلى الرغم من أن سلطة مجلس المنافسة واسعة في إصدار الأوامر، ألا أن سلطته هذه

مقيدة في الحالات التالية :

أ - يمنع على المجلس إصدار أمر يخص مراقبة قطاع معين في المستقبل، لأن عمله

يتعلق بالممارسات الحالية.

ب- لا يمكنه إصدار أوامر بإبطال أي التزام أو اتفاقية أو شرط تعاقدية يتعلق بإحدى

الممارسات المحظورة بموجب المواد 6،7،10،11،12 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة، لأنها

تخرج عن اختصاص مجلس المنافسة لتدخل إلى مجال القضاء.<sup>30</sup>

#### 2.2.2.2 التدابير الوقائية

تأخذ هذه التدابير عادة الطابع الاستعجالي ويتخذها مجلس المنافسة قبل فصله في

موضوع النزاع والحدّ من الممارسات المقيدة للمنافسة، وذلك لتفادي النتائج الوخيمة التي

يمكن أن تنجر عنها بمعنى تفادي وقوع ضرر محقق ممكن إصلاحه.<sup>31</sup> وهذا ما يعرف

بالإجراءات التحفظية.

وقد نظم المشرع كيفية اتخاذ مجلس المنافسة لمثل هذه التدابير بموجب المادة 46 من

الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة والتي جاء فيها: " يمكن لمجلس المنافسة بطلب من المدعي أو

الوزير المكلف بالتجارة، اتخاذ تدابير مؤقتة للحد من الممارسات المقيدة للمنافسة موضوع

التحقيق، إذا اقتضت ذلك الظروف المستعجلة لتفادي وقوع ضرر محقق غير ممكن إصلاحه،

لفائدة المؤسسات التي تأثرت مصالحها من جراء هذه الممارسات أو عند الإضرار بالمصلحة

الاقتصادية العامة".

ولاتخاذ هذا الإجراء لابد من توافر بعض الشروط وتتعلق بالأشخاص المؤهلة لطلب

الإجراءات التحفظية وتوفر عنصر خطورة الضرر والظرف الاستعجالي .

#### أ- الأشخاص المؤهلة لتقديم الطلب :

لقد حصر المشرع أصحاب الحق في تقديم طلب اتخاذ تدابير مؤقتة من مجلس المنافسة في المدعي والوزير المكلف بالتجارة وعليه نفهم بان مجلس المنافسة ليس لديه الحق في تقديم طلب من تلقاء نفسه لاتخاذ تدابير مؤقتة لان الأطراف التي تم ذكرها في هذه المادة جاءت على سبيل الحصر لا المثال، ومنه يمنع عليه ممارسة هذا الحق حتى في حالة المتابعة التلقائية.

#### ب- الظرف الاستعجالي:

لقد أشار نص المادة السالفة الذكر إلى اتخاذ تدابير مؤقتة للحد من الممارسات المقيدة للمنافسة موضوع التحقيق، إذا اقتضت ذلك الظروف المستعجلة، والاستعجال هنا هو حالة لا تحتمل التأخير والتأجيل، تتوفر حين يحتمل وقوع ضرر جسيم أو خوف من تفاقمه في حالة نظر النزاع وفق الإجراءات العادية المتبعة، والتي غالبا ما تتخذ وقتا طويلا .

#### ج- عنصر الضرر:

يعتبر هذا الشرط من أهم الشروط التي وجدت من اجلها التدابير المؤقتة لأن عدم تحققه يؤدي إلى عدم إصدار التدابير، حتى وإن تحققت باقي الشروط الأخرى. فمن أجل تفادي وقوع ضرر محقق غير ممكن إصلاحه، لفائدة المؤسسات التي تأثرت مصالحها من جراء هذه الممارسات أو عند الإضرار بالمصلحة الاقتصادية العامة. وبالتالي يجب أن يكون هذا الضرر محققا أي مؤكد الوقوع وليس محتملا، كما يجب أن يكون من غير الممكن إصلاحه في حالة وقوعه فعلا، وقد يمس هذا الضرر بمصالح المؤسسات والمصلحة الاقتصادية العامة. ويمكن لمجلس المنافسة إذا لم تنفذ الإجراءات المؤقتة، أن يحكم بغرامات تهديدية عن كل يوم تأخير.<sup>32</sup>

#### – خاتمة:

مما لا شك أن إصدار قانون للمنافسة لأي بلد، غير أنه لا بد من التأكد من الكيفية التي يتم بها إنفاذ ذلك القانون للتحقق من الاستفادة الكاملة من مزاياه. فقد تحتاج الدول إلى بعض الوقت لأخذ المبادرات اللازمة لدعم المؤسسات القائمة على المنافسة، كما قد تختار دول أخرى اعتماد التدرج في تطبيق قانون المنافسة لعدم مباغته الشركات والمؤسسات الموجودة بأحكام صارمة لم تتعود عليهما من قبل. وهذا ما حدث بالضبط في الجزائر وقد عانت جملة من القطاعات الاقتصادية من التعثر وعدم القدرة على النهوض ، على رأسها قطاع الترقية

العقارية . فلا بد من تحرير هذا القطاع من المضاربة، وإخضاع المرقين العقاريين لقانون المنافسة من أجل ضبط السوق وزيادة فعاليته ، وضمان ظروف معيشية جيدة للمستهلك بمعنى سعر أقل وجودة عالية للسكن المقتنى.

إضافة الى الضمانات القانونية المقررة لحماية المعاملات والتصرفات القانونية من جانب قانون الترقية العقارية وقوانين التعمير، هناك ضمانات لا تقل أهمية من حيث تطهير السوق العقارية من الممارسات المضرة سواء بالمستهلك العقاري أو المرقين العقاريين أو بالنظام العام الاقتصادي تتمثل هذه الضمانات في تكريس حرية المنافسة، من خلال حظر كل الممارسات التي من شأنها التلاعب أو الإخلال بتوازن السوق العقاري خاصة خرق قانون العرض والطلب .

وعليه نتيجة الإدراك والوعي بأهمية قانون المنافسة في توفير بيئة محفزة للمنشآت من أجل تعزيز الفاعلية والتنافسية ورفاهية المستهلك وتحقيق تنمية مستدامة في الدولة، والمحافظة على سوق تنافسية محكومة بآليات السوق من خلال حظر الاتفاقات المقيدة، وحظر الأعمال والتصرفات التي تفضي إلى إساءة استغلال لوضع مهيمن، ومراقبة عمليات التركيز الاقتصادي، وتجنب كل ما من شأنه الإخلال بالمنافسة أو الحد منها أو منعها .

وبناء على ما سبق توصلنا الى الاقتراحات الآتية:

- ✓ تدارك الاختلالات التشريعية، وإعادة تعديل القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية بما يتماشى مع مبدأ حرية المنافسة وتفعيل قانون العرض والطلب في هذه السوق العقارية، وتضمين تأشيرة هذا القانون قانون المنافسة.
- ✓ تعديل قانون المنافسة وإدراج نشاط الترقية العقارية ضمن القطاعات الإنتاجية التي تدخل ضمن نطاق تطبيق هذا القانون .
- ✓ دراسة عميقة للإعفاءات الضريبية وإعانات الدولة المقدمة في مجال الترقية العقارية ومراعاة ضوابط وأحكام قانون المنافسة الذي يعمل على تكريس وضمان تكافؤ الفرص بين مراكز الإنتاج مهما كانت طبيعتها .

### 3. الإحالة والتمهيش:

<sup>1</sup> نوي عقيلة، (2018)، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 19، الجزائر، جامعة قاصدي مباح ورقلة، ص.ص 767-780، سنة 2018، ص 769.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادرة في 03/03/1993 الملغى.

<sup>3</sup> نوي عقيلة، المرجع نفسه، ص 769.

<sup>4</sup> القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادرة في 06/03/2011.

<sup>5</sup> المادة 03 من القانون رقم 11-04، المرجع نفسه .

<sup>6</sup> Wilfrid JEAN DIDIER, (1994), Droit pénale des affaires, paris, Dalloz, 1994, P 341.

<sup>7</sup> أحمد محمد محرز (1994)، الحق في المنافسة المشروعة في مجالات النشاط الاقتصادي، مصر، ص 121 .

<sup>8</sup> أحمد محمد محرز، المرجع نفسه، ص 120.

<sup>9</sup> عمر مبروك، المنافسة في السوق العقارية بالمغرب، الطبعة الأولى، مطبعة اصكوم، المغرب، 2016، ص 181.

<sup>10</sup> عمر مبروك، المرجع نفسه، ص 182.

<sup>11</sup> CHAGNY MURIEL, Droit de la concurrence et droit commun des obligations, Pris, Dalloz, 2004, P 79-80.

<sup>12</sup> خليل فيكتور تادرس، المركز المسيطر للمشروع في السوق المعنية على ضوء أحكام قوانين حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية، مصر، دار النهضة، 2007، ص 05.

<sup>13</sup> المادة 61 من الدستور المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82.

<sup>14</sup> أحمد عبد الرحمن الملحم، الاحتكار المحظور ومحظورات الاحتكار في ظل نظرية المنافسة التجارية، مجلة القانون والاقتصاد، 1993، ص 281.

<sup>15</sup> VOGEL (L.), Définition et preuve de l'entente en droit Français de la concurrence, 1991, P 491.

<sup>16</sup> المادة 06 من القانون 03/03 والمعدلة بموجب المادة 05 من القانون رقم 12/08 المتعلق بالمنافسة.

<sup>17</sup> المادة 05 من القانون 12-08 المعدل والمتمم للأمر 03-03 المتعلق بالمنافسة .

<sup>18</sup> MALIBURI MARIE- VIGNAL, Droit interne de la concurrence, Paris, Armand Colin/ Masson, 1996, N° 254, P 191.

- <sup>19</sup> سامي عبد الباقي أبوصالح، إساءة استغلال المركز المسيطر في العلاقات التجارية، مصر، دار النهضة، سنة 2005، ص 32.
- <sup>20</sup> المادة 15 من الأمر 03-03، المرجع نفسه.
- <sup>21</sup> المادة 26 من القانون رقم 12-08 المعدلة للمادة 56 من الأمر رقم 03-03 .
- <sup>22</sup> المادة 28 من القانون 1208 المعدلة للمادة 59 من الأمر 03.03 المتعلق بالمنافسة.
- <sup>23</sup> المادة 62 من الأمر 03.03 المتعلق بالمنافسة.
- <sup>24</sup> المادة 19 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة.
- <sup>25</sup> المادة 60 من الأمر رقم 03.03 المتعلق بالمنافسة.
- <sup>26</sup> المادة 45 الفقرة 1 من الأمر 03-03.
- <sup>27</sup> المادة 46 من الأمر 03-.
- <sup>28</sup> الشريف كتو، قانون المنافسة والممارسات التجارية وفقا للأمر 03-03 والقانون 02-04، الجزائر، منشورات بغداددي، 2010، ص 72.
- <sup>29</sup> المادة 58 من الأمر 03/03 المعدلة بالمادة 27 من القانون 1208 المتعلق بالمنافسة.
- <sup>30</sup> المادة 13 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة.
- <sup>31</sup> المادة 27 من القانون 12.08 المعدلة للمادة 58 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة.
- <sup>32</sup> المادة 27 من القانون 12.08 تعدل وتتمم المادة 58 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة.

#### 4. قائمة المصادر والمراجع:

##### أولاً: الكتاب العربي :

- أحمد محمد محرز، الحق في المنافسة المشروعة في مجالات النشاط الاقتصادي، (1994)، مصر.
- سامي عبد الباقي أبوصالح إساءة استغلال المركز المسيطر في العلاقات التجارية، (2005)، دار النهضة، مصر.
- خليل فيكتور تادرس، المركز المسيطر للمشروع في السوق المعنية على ضوء أحكام قوانين حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية، (2007)، دار النهضة، مصر.
- الشريف كتو، قانون المنافسة والممارسات التجارية وفقا للأمر 03-03 والقانون 04-02، (2010) منشورات بغداددي، الجزائر.
- عمر مبروك، المنافسة في السوق العقارية بالمغرب، الطبعة الأولى، 2016، مطبعة اصكوم، المغرب، ص 181.

ثانياً: الكتاب الأجنبي:

- Wilfrid JEAN DIDIER, Droit pénale des affaires, paris ,Daloz, 1994 .
- CHAGNY MURIEL, Droit de la concurrence et droit commun des obligations, Pris, Daloz, 2004.
- VOGEL (L.), Définition et preuve de l'entente en droit Français de la concurrence, 1991.
- MALIBURI MARIE- VIGNAL, Droit interne de la concurrence, Paris, Armand Colin/ Masson, 1996 .

ثالثاً: المقالات

- أحمد عبد الرحمن الملحم، (1993)، الاحتكار المحظور ومحظورات الاحتكار في ظل نظرية المنافسة التجارية، مجلة القانون والاقتصاد، مصر، العدد 63.
- عقيلة نوي، (2018)، الآليات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 19، الجزائر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص.ص 767-780.