



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مكملة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم

الأستاذ المشرف:

أ. شيبات سارة

من إعداد الطالبات:

✓ بوزوايد وفاء

✓ زلاسي جهاد

✓ نصيب شهرزاد

لجنة المناقشة:

الاسم والمقب	الجامعة	الصفة
د. بوساحة نجاة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ. شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. لموشية سامية	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الدراسية: 2023/2022



﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُم بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ

غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴾ سورة المائدة الآية 01

صَدَقَ اللهُ الْعَظِيمُ،

إهداء

أهدي هذه المذكرة إلى روح أبي الغالي فقيدي في كل يوم أدعو الله
له أن يرحمه وينير قبره ويجعله روضة من رياض الجنة؛
وإلى أُمي مصدر قوتي وقدوتي في الحياة أطال الله عمرها؛
وإلى زوجي الغالي سندي بعد الله تعالى ومصدر قوتي وتشجيعي للمضي
قدما لطلب العلم؛

وإلى أبنائي الأعزاء "فدوى، اسلام، مؤيد كنان، ضحى وغسان"
جعلهم الله ذخرا لي وأنبتهم نباتا حسنا؛
وإلى كل من ساندني ولو بالدعاء والتشجيع إخوتي وأخواتي كل باسمه
حفظهم الله جميعا
وإلى كل من أدين له بتعليمي حرفا طول مساري الدراسي عبر كل
مراحله.

وفاء

إهداء

قال تعالى: "لئن شكرتم لأزيدنكم" الآية 07 من سورة ابراهيم

الشكر أولاً لله تعالى لي أن وفقني لإتمام هذا العمل

إلى من كان لي رمز الصمود والتحدي والسند، علمني أن الجد مفتاح

النجاح والدنيا زرع وحصاد أبي "علي زلاسي" أطال الله في عمره؛

إلى والدتي الكريمة رمز الحب والعطاء "خيارى فريدة" أطال الله في

عمرها؛

إلى من كان معي في السراء والضراء وساندني ووقف بجانبني في دراستي

رفيق دربي زوجي الغالي "عبد الله العايبي" حفظه الله لي؛

إلى ملاكي في الحياة ومعنى الحب ابنتي "أسينات" وإلى من في أحشائي

ويكبر داخلي ربي قر عيني برؤيته سالم معافى؛

إلى إخوتي وأخواتي "زياد، اسلام، رداد، ووجدان"

حفظهم الله ورعاهم

إلى كل من علمني حرف وأخذ بيدي في سبيل

تحصيل العلم والمعرفة.

جماد

إهداء

إلى روح أبي الفاضلة والعزيزة على قلبي آه يا أبي كم تمنيت أن ترافقني
في يومي هذا لكن شاءت الأقدار وفارقتني لكن روحك حاضرة معي في
فرحي ولم تغب أبدا؛

إلى والدتي الغالية ونبع حناني وجنتي في الحياة؛

إلى من كان ظلي وسندي في مشواري ودربي:

زوجي المخلص والوفي؛

إلى بذرة الفؤاد وأمل الغد أبنائي الأحبة:

نور الإيمان، عمر الفاروق، اسكندر ونور الدين؛

إلى إخوتي وأخواتي مصدر فخري وإعتزالي وأبناءهم وبناتهم؛

إلى كل هؤلاء أهدي هذه الدراسة راجية

من الله أن تكون نافذة علم وبطاقة معرفة.

شهاد

الشكر والتقدير

الحمد لله والشكر له كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه عدد خلقه
ورضا نفسه وزنة عرشه ومداد كلماته على منه لنا بإتمام هذا الموضوع
والصلاة والسلام على أفضل الخلق نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم
تسلينا كثيرا؛

نتوجه بالشكر والتقدير لأستاذتنا الفاضلة سارة شيبات التي قبلت أن
تشرف على عملنا وكانت سندا وعونا لنا في كل صغيرة وكبيرة
كما لا ننسى الأستاذة صفاء بن موسى التي لم تقصر في إرشادنا
ونصحنا في مسارنا.

ونتوجه بالشكر أيضا إلى الأساتذة المناقشين كل واحد باسمه

وإلى كل الطاقم الإداري دون استثناء

كما لا ننسى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد ولو بكلمة أو دعوة
صالحة.

مقدمة

حرصت الجزائر ومنذ استقلالها على توفير أهم حق من حقوق المواطنين عليها ألا وهو تأمين السكن لهم بما أن ذلك يعتبر من الحقوق الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها، لذلك فقد أولت أهمية بالغة لهذا الحق وأخذت على عاتقها إلزامية التكفل به بمفردها وضمن توفيره لكل فرد من أفرادها تحقيقا منها لمبدأ العدالة الاجتماعية وإدراكها لعجز مواطنيها على الظفر بسكن لائق لما يمتاز بها أفراد المجتمع من دخل محدود لأغلب فئاته.

وبذلك فقد تبنت الدولة الجزائرية شأنها شأن دول العالم عدة برامج وسياسات تهدف كلها لحل أزمة السكن لدى مواطنيها من ضمنها التنازل على السكنات التي تركها المستعمر لكل من حازها مقابل دفعهم لمبالغ رمزية كما عملت على ولوج ميدان الترقية العقارية والإنفراد فيه وإنشاء مباني وعمارات وسكنات مختلفة وتوزيعها على المستحقين لها حسب الأولويات، ولتحقيق ذلك خصصت ميزانية كبيرة لإنجاز الآلاف من الوحدات السكنية عن طريق مؤسساتها العمومية المتمثلة في دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي إلا أن الطلب المتزايد لتوفير السكن والذي كان ناتج عن النزوح الريفي لسكان القرى والأرياف واتساع المدن وسعي الدولة للقضاء على الأحياء القصديرية والمناطق العشوائية وسعي الدولة إلى إعطاء الطابع الجماعي للمدن الكبرى والقضاء على الأماكن الفوضوية أدى بتسجيل نسب عجز كبيرة في توفير الوعاء العقاري السكني، نظرا لإحتكار الدولة وحدها لمجال الترقية العقارية بواسطة المؤمنين السالف ذكرهم، والتي غلبت عليها الطابع الإداري كونها مؤسسات إدارية، وقد طغت عليها البيروقراطية الإدارية في التوزيع والتسيير مما كشفت عجزها، كما أن الطلب الكبير جدا للأفراد والتي فشلت الدولة في تغطيته نتيجة الغلاء الكبير في مواد البناء مما خلق أزمة النذرة لهاته المواد وتذبذب أسعارها كلها أسباب زادت من ركود السوق العقارية الجزائرية دون إيجاد حل للأزمة.

وبفضل سياسة الدولة بإحتكارها للسوق العقارية لجأت إلى تغيير سياستها وإيجاد برامج جديدة قد تسارع في حل الأزمة خاصة بعد تبني الجزائر للنظام الليبرالي وفتح السوق أمام القطاع الخاص حتى في مجال السكن والإشهار العقاري.

ولتطبيق ما تقتضيه السياسة الجديدة أصدر المشرع الجزائري أول قانون متعلق بالترقية العقارية وهو القانون رقم 86-07¹ المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية والذي أقر فيه فتح المجال أمام الخواص للإشهار في مجال الترقية العقارية بالموازات مع القطاع الخاص والذي استحدث عقد البيع على التصاميم والذي يجيز للمقتني الحصول على سكن لم يتم إنجازه بعد على أرض الواقع ولا يزال على الورق عند إبرام العقد وبذلك فقد نجح هذا القانون على إخراج مجال الترقية العقارية إلى الإشهار الخاص ورغم ذلك لم يصبوا إلى ما سعت له الدولة من وراء سنه بحيث عجز عن تحقيق متطلبات السكن المرتفعة، كما أن أغلب بنود هذا القانون لم تصب في صالح المتعامل الخاص والذي بقي تحت رقابة الدولة دائما خاصة بفرضها عليه نسبة المشاركة بما لا يقل على 50% من تمويل المشروع والعراقيل في ما يخص الحصول على قطعة الأرض والتراخيص، كما أن تشييد البنايات في هذا القانون إقتصر على البنايات السكنية فقط بحيث وجد المواطن نفسه في بناية سكنية تقتقر للمرافق الضرورية كالمحلات والمرائب، كما أعجزت الدولة المتعامل بشرط إلزامية بيع البنايات المشيدة خلال 6 أشهر الموائية لإنجازها وإلا حلت البلدية محله في عملية البيع وهذا ما جعل المتعاملين يعزفون على الإشهار في هذا المجال كون أن الفائدة المرجوة من استمرارهم فيها طغى عليها الجانب المدني أكثر من التجاري مما أدى بالقضاء على الإشهار في مجال الترقية العقارية.

وتداركا للنقائص الكبيرة التي عرفها القانون 86-07 تدخل المشرع بقانون جديد ألا وهو المرسوم التشريعي 93-03² المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري والذي حاول فيه تقادي النقائص التي كانت ضمن القانون 86-07 بحيث وسع من نطاق الترقية العقارية لتصبح تشمل الإيجار والبيع وبناء البنايات لفرض السكن ومحلات ذات طابع المهني والصناعي والتجاري وأضفى على المتعامل صفة التاجر كما أدخل أحكام جديدة على عقد البيع على التصاميم.

¹ القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986.

² المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993 (ملغي).

وشأنه شأن القانون الذي سبقه فقد كان المرسوم التشريعي رقم 93-03 محل الفراغات والشغرات التي عرقلت من تحقق الهدف المرجو في مجال الترقية العقارية بحيث أنه لم يعطى الحماية الكافية للمشتري بما أنه الطرف الضعيف في العقد مما جعل من تخوفات الولوج إلى هذا النوع من العقود في تزايد مع غياب الحماية الكاملة للمقتني وإعطاء ضمانات كافية له تشجعه على إقتناء السكن بهذه الصيغة. فأصبح من الضروري إيجاد ضمانات لحماية المشتري خاصة أن العقد ينصب على شئ مستقبل غير موجود أثناء إبرامه ومع تزايد حالات الغش والنصب التي تعرض لها المشتريين السابقين وكذا عدم الإلتزام بإنجاز السكنات طبقا للمواصفات المتفق عليها والآجال المحددة للإنجاز رغم دفع المشتري للأقساط المتفق عليها.

وبذلك تدخل المشرع الجزائري مرة أخرى بسنه للقانون رقم 11-04³ الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تنظيمًا دقيقًا أين تضمنت أحكامه مواد جديدة تتعلق بتنظيم مهنة الترقية العقارية تنظيمًا دقيقًا ووضح شروط خاصة للمنتسب لها كما أعاد تنظيم عقد البيع على التصاميم وتطرق بالتفصيل لضمانات المشتري فيه وذلك لزرع الأمان في نفوس الأفراد للإقبال على هذا النوع من العقود خاصة مع تزايد الإقبال على عقد البيع على التصاميم والذي تطرق إليه القانون 11-04 في مفهومه والتزامات أطرافه ومختلف الضمانات التي تحيط به والمسؤولية التي تترتب عليه.

فعقد البيع على التصاميم من أهم العقود التي نظمها القانون 11-04 واعتمد عليها المشرع الجزائري والذي عرف على أنه العقد الرسمي والمشهر الذي يتم فيه تملك عقار أن يشيد بعد أو مزال في طور الإنجاز سواء كان ذا استعمال سكني أو مهني أو تجاري، ويلتزم فيه البائع بصفته المرقى العقاري بإنجازه وإتمامه في الآجال المحددة في العقد وبالمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، وتسليمها للمشتري للاستفادة منها مقابل دفعه لتسبيقات أو دفعات مجزئة حسب تقدم الأشغال مخصومة من ثمن البيع كما عرفته المادة 28 من القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية "بذلك العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازة

³ القانون رقم 11-04، المؤرخ في 01/03/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.

مع تقدم الأشغال المقابلة للإلتزام هذا الأخير بتحديد السعر كلما تقدم الإنجاز.⁴ فيعد عقد البيع على التصاميم الآلية المثلى لتحقيق حلم المواطنين للحصول على سكن لائق لما حققته من فوائد عملية لكل من المشتري والمقري العقاري خاصة بالنسبة لدفعه الثمن على أقساط حسب تقدم أشغال البناء وهذا ما لم يكن متاحا له في عقد البيع العادي مع توفير الحماية لأمواله عبر كامل مراحل العقد.

وبهذا يتضح لنا جليا أن موضوع ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم هو أمر بالغ الأهمية في هذا النوع من العقود مما يجعل منه موضوعا للدراسة لأن ضمان المشتري للحصول على عقار سكني وفق ما كان يصبوا إليه هو الهدف الأول من وراء إختياره لهذا النوع من العقود ولا يمكن أن يتحقق ذلك إلا إذا كان مطلقا وعالما بكل الضمانات التي وفرتها القانون وعليه فقد عمد المشرع في القانون 04-11 إلى وضع نظام حمائي مكمل للقواعد العامة المعروفة في عقد البيع العادي تتماشى وخصوصية عقد البيع على التصاميم موسعا مجال هذه الحماية لتبدأ في المرحلة السابقة على إبرام العقد وتمتد إلى المرحلة ما بعد تسلم البناية للمشتري.

وتزداد أهمية هذا الموضوع بتزايد الإقبال على هذا النوع من العقود في الآونة الأخيرة نظرا لحاجة الأفراد للسكن، ولكن يبقى جهل المشتري بالضمانات الممنوحة له لحمايته من غنى المرقين ونصبهم وكذا لبقاء أغلب هذه العقود مجرد حبر على ورق أثر سلبا على سياسة الدولة لإنتهاجها لهذا المجال مما جعلها تكون محل دراسات وبحوث متعددة للبحث على أسباب هذه المشاكل ومحاولة إيجاد حلول لها حتى يتسنى للمشرع القضاء عليها. فمن أهم أسباب إختيار هذا الموضوع كثرة النزاعات القضائية المعروضة على القضاء حول هذا النوع من العقود الخاصة إذ سجلت المحاكم عددا كبيرا من القضايا التي تتعلق أغلبها بعدم إلتزام المرقين عما يتضمنه بنود العقد المبرم بينها وبين المشتري وإخلالهم بها وتهربهم من الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري في القانون 04-11، وهذا ما نتج عنه بعض الإشكالات العملية والتي وقف القضاء عاجزا عن حلها.

⁴ القانون رقم 04-11، سابق الإشارة إليه.

فالهدف الأول من هذا البحث هو تعريف المشتري بمختلف الضمانات التي سنهال له المشرع الجزائري لحيانيته أثناء إبرامه لعقد البيع على التصاميم سواء قبل إبرامه للعقد أو بعد إبرامه للعقد ودخوله مرحلة تسلمه للبناء.

وبما أن النصوص القانونية هي الوسيلة الردعية التي يلزم بها الأفراد لتطبيق القانون فإن تحقيق الحماية للمشتري في عقد البيع على التصاميم لن يكون إلا إذا بسطت الدولة رقابتها على المرقين وفرض نصوص حازمة وتسليط عقوبات صارمة لكل من يخالف أحكام القانون الخاص بهذا العقد.

والهدف أيضا من دراسة هذا الموضوع هو لفت إنتباه الدولة إلى ضرورة حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم وذلك من خلال التفعيل النوعي للقوانين السارية وفرض رقابتها وتدخلها كلما استدعى الأمر ذلك، إما بتعديل القوانين التي أثبتت فشلها أو بتطبيق الجزاءات الصارمة على كل مرقى عقاري تحايل أو خالف القانون الذي تعهد بالإلتزام به.

تتمثل إشكالية موضوع بحثنا في ما يلي: هل وفر المشرع الجزائري الحماية الفعالة واللازمة للمشتري من خلال هذه الضمانات أم لا؟
تنفرع من هذه الإشكالية الأسئلة الفرعية التالية:

ما هي الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري قبل تشييد البناء؟

وماهي الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري بعد تشييد البناء؟

وقد إعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي والذي إجتهدنا فيه على تحليل كل القواعد القانونية المنظمة لعقد البيع على التصاميم وتحليل القوانين المتعلقة بالضمانات المنصوص عليها في القوانين التنظيمية التي وضعها المشرع الجزائري لعقد البيع على التصاميم والتي تضمن الحماية اللازمة والكافية للمشتري وتطبيقها على أرض الواقع من خلال تفعيلها والعمل بها واستخلاص مدى نجاعتها في تحقيق الهدف الذي وضعت من أجله.

كما إعتمدنا على المنهج الوصفي وذلك من خلال عرضنا للشروط التي فرضها المشرع الجزائري على المرقى العقاري للممارسة هذه المهنة وشرح مختلف الإجراءات الواجب إتباعها، بإضافة إلى عرض الإلتزامات التي يستوجب على المرقى العقاري أن يوفي بها بعد إنجاز البناء إلى حين تسليمه للمشتري.

وهناك عدة دراسات علمية سابقة تناولت موضوع عقد البيع على التصاميم من عدة جوانب وقد تم الإعتماد عليها في هذه الدراسة منها:

- مذكرة دكتوراه بعنوان الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم من إعداد تسببة أعمار؛
 - مذكرة ماستر بعنوان النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري من إعداد سهام زارع وحييبة صاولي؛
 - مقالة الأستاذة بلجراف سامية بعنوان ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم.
- وبالإطلاع على هذه الدراسات يتبين أن البعض منهم تناول كل ما يتعلق بأحكام الترقية العقارية بصفة عامة والبعض الآخر تناول عقد البيع على التصاميم بصفة خاصة والبعض منهم تناول الضمانات وآليات الحماية التي أقرها المشرع الجزائري لحماية المشتري إلا أنها لم تتناولها بالتفصيل ولم تقف على مدى نجاعتها في حماية المشتري ويتم الإجابة على هذه الإشكالية التي تم عرضها أعلاه من خلال تقسيم هذه الدراسة إلى قسمين رئيسيين، تناول الفصل الأول الضمانات المقررة قبل تشييد البناء والذي تم التطرق فيه إلى الضمانات التي وضعها المشرع الجزائري قبل إبرام العقد وفرضها على المرقى العقاري في حد ذاته لإكتساب هذه الصفة إلزامية إمتلاكه للإحترافية والقدرات المالية، و ضمانات متعلقة بالمشروع من حيث إلزامية احترام قواعد التهيئة والتعمير والإعلام على المشروع العقاري كما لم يغفل الضمانات المقررة بعد إبرام العقد والمتعلقة بنقل ملكية المبيع وتحديد الثمن وطرق مراجعته أما الفصل الثاني فقد تناول الضمانات المقررة بعد تشييد البناء والذي تم التطرق فيه لمختلف الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري لحماية المشتري بعد تسلمه للبناء والتي تتعلق بمجموعة من الإلتزامات التي وضعت على عاتق المرقى العقاري في حالة وجود أي عيب قد يطل السكن كما عرضنا المنازعات المتعلقة بضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم وتطرقنا إلى المسؤولية الجزائية والمدنية للمرقى العقاري في حالة إخلاله بالإلتزامات التعاقدية.

الفصل الأول

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود الحديثة والمستجدة في مجال الترقية العقارية فالطبيعة القانونية له تستدعي مروره على عدة مراحل قبل أن يستلم المشتري البناء لذلك أوجب المشرع الجزائري ضمانات على عاتق المرقى العقاري يتخلل هذا العقد في كل مرحلة من مراحل تكوينه وهذا حفاظا منه على تحصين المشتري من ضياع حقوقه وحتى لا يقع ضحية لمشروع وهمي أو غير قانوني قبل مباشرة تشييد البناء.

وبما أن المرقى العقاري هو المسؤول الأول عن تنفيذ الإلتزام المبرم بموجب العقد فقد ألقى المشرع الجزائري على عاتقه مجموعة من الإلتزامات قبل إبرام العقد والتي تشكل في حد ذاتها ضمانا للمشتري كونها تسعى للحفاظ على حقوقه وذلك بالتأكد من مدى مصداقية هذا المرقى العقاري وخبرته في ميدان البناء وقدرته الحرفية والمالية على إنجاز المشروع وفقا للمواصفات والمعايير القانونية كما أوجب عليه مباشرة كل الإجراءات الأولية المتعلقة بالتراخيص الإدارية وتحضير كل ما يتعلق بالمشروع سواء إداريا أو من حيث إعلامه وإعلانه عن كل تفاصيل المشروع المبرمج إنشائه (المبحث الأول).

وبعد تحضير المرقى لكل الإجراءات اللازمة للإنتلاق في مشروعه ينتقل إلى مرحلة جديدة من مراحل إبرام العقد على التصاميم ألا وهي مرحلة إبرام العقد لدى الموثق المختص وفقا للنموذج القانوني الذي حدده المشرع الجزائري وطبقا للإجراءات الشكلية المعمول بها عند إبرام العقود بصفة عامة وللشكليات الخاصة التي يمتاز بها عقد البيع على التصاميم والتي تتلائم وطبيعته القانونية والتي يفصلها تفصيلا في كل بنوده والتي تتضمن طرق نقل ملكية العقار وآجال إنجازه وتاريخ استلامه وطرق تسديد الأقساط المقررة على المشتري موازاتا وتقدم الأشغال المنجزة إضافة إلى إحتمال مراجعة الثمن أو بإمكانه اللجوء إلى غرامات التأخير وبذلك يكون المشرع الجزائري قد وفر ضمانات كافية ضمن العقد المبرم تكون درعا للمشتري وضمانا لحقوقه (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الضمانات المقررة قبل إبرام العقد

يولي طرفا عقد البيع على التصاميم أهمية بالغة للمرحلة التي تسبق إبرام العقد لما تتضمنه من خطوات تكشف فيها عن التزامات كلا الطرفين ومدى استعداد كل منهما للوفاء بالالتزامات التعاقدية الملقاة عليه لذلك فإن هذه المرحلة تأخذ وقتا طويلا نوعا ما مقارنة بالمراحل التي تليها، وبما أن المشتري يكون الطرف الضعيف في هذا العقد فقد تدخل المشرع الجزائري وأحاطه بمجموعة من الضمانات ترمي كلها إلى حمايته من خطر عدم حصوله على البناء المراد إقتناؤه وذلك من خلال فرضه على المرقى العقاري جملة من الإلتزامات يجب أن تتحقق قبل إبرام عقد البيع على التصاميم فمنها ما يتعلق بالمرقي العقاري في حد ذاته بصفته كمرقي في المطلب الأول ومنها ما هو متعلق بالمشروع المراد إنجازه وضرورة إحترامه لقواعد التهيئة والتعمير والإعلان على كل تفاصيل المشروع بكل شفافية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الضمانات المتعلقة بالمرقي العقاري

فرض المشرع الجزائري على المرقين العقاريين شروط وقيود لممارسة هذا النشاط بحيث يعتبر حصول المرقى العقاري على الرخص الإدارية للسماح له بممارسة هذا النشاط تدخلا منها لفرض رقابتها على نشاطه حفاظا منها على الصالح العام من أي أضرار قد تتجم عن إخلال المرقى العقاري بما هو ملزم به قانونا.

ولقد عرف المشرع الجزائري المرقى العقاري في المادة 19/03 من القانون رقم 11-04¹ بما يلي: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة أو الترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها." فالمشرع الجزائري عرف المرقى العقاري على أساس ما يقوم به من نشاطات وحددها في مضمون المادة، إلا أن هناك من عرفه على أنه تعهد وإلتزام يكون بمقابل أجر سواء بنفسه أو بواسطة الغير.

¹ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

وهناك أيضا من عرفه على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء المشاريع الجديدة ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو التجاري قصد بيعها أو تأجيرها ويلتزم المرقى العقاري في سبيل القيام بمهمته أن يقوم بكل ما هو ضروري لإنجازها. فقد ترفض الإدارة منح الإذن للمرقى العقاري بممارسة هذا النشاط إذا لم يستوفي الشروط التي فرضها عليه القانون وذلك بموجب القانون رقم 19-243 الجزائري¹ المؤرخ في 2019/09/08 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يحدد كفايات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات ملء الجدول الوطني للمرقين العقاريين كما يجب أن يثبت المرقى العقاري قدراته الحرفية والمالية ومدى الإمكانات التي يملكها لتحقيق المشروع دون تأخير وفي آجاله المحددة فهذين الشرطين هما شرطان أساسيان يجب أن يسبقا إبرام العقد حتى يتكون لدى المشتري نوع من الثقة والأمان في المرقى العقاري الذي سوف يشرف على تشييد السكن وهذه من الضمانات الأولى التي يولي لها هذا الأخير أهمية بالغة فكلما كانت الثقة بين المشتري والمرقى كبيرة كلما كان إقبال الأفراد على هذا النوع من العقود في تزايد، وكلما أثبت المرقى العقاري جدارته في هذا الميدان من حيث استيفاءه لكل ما فرضه عليه القانون كلما زاد إنتعاش السوق العقارية ما يؤدي إلى إمتصاص كبير في أزمة السكن.

وفي حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة استرداد التسبيقات أو إتمام الإنجاز وهذا أكبر ضمان وحماية للمشتري. وعليه فإننا سوف نحاول التعرف بنوع من التفصيل إلى الشروط التي فرضها القانون على المرقى العقاري في حد ذاته وكذا ما يجب عليه أن يحصل عليه من إحترافية وإمتلاك القدرات المالية اللازمة وذلك في الفروع التالية:

الفرع الأول: ضرورة إكتساب صفة المرقى العقاري

تعتبر مهنة المرقى العقاري كباقي المهن الأخرى والتي يجب الحصول فيها على ترخيص إداري مسبق لممارستها إذ لا يمكن مزاوله هذه المهنة دون الحصول على إعتماد،

¹ المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المؤرخ في 08 محرم 1441هـ الموافق ل 08 سبتمبر 2019م، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433هـ الموافق ل 20 فبراير 2012م، الذي يحدد كفايات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ومن ثم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وهذا ما نصت عليه المادة 04 من الفقرة 02 من القانون 04-11 الجزائري¹ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية² بنصها " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على إعتقاد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون".

كما نصت المادة 23 من نفس القانون على أن " يتطلب منح الإعتقاد للمرقى العقاري لتسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية والجنائية المطلوبة للحصول عليه". وهذا ما أكدته أيضا المادة 04 من المرسوم التنفيذي 84-12 المحدد لكيفيات منح الإعتقاد لممارسة مهنة المرقى العقاري للحصول المسبق على الإعتقاد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

فكل شخص ينوي ممارسة مهنة المرقى العقاري يجب أن تتوفر لديه الشروط المطلوبة في هذه المهنة³ ثم يحصل على الإعتقاد ويسجل في السجل الوطني للمرقين العقاريين. وبالنسبة لإجراءات الحصول على الإعتقاد فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 84-12 بدقة حيث بين الجهة التي يودع لديها الطلب⁴ والوثائق التي يتضمنها الملف⁵ واللجنة التي تدرس الطلبات⁶ كما تضمن هذا المرسوم إجراءات التسجيل في السجل الوطني للمرقين العقاريين والآثار المترتبة على هذا التسجيل. وبحصول المرقى العقاري على الإعتقاد وتسجيله في السجل الوطني للمرقين العقاريين يصبح مؤهلا لممارسة مهنة المرقى العقاري بشكل قانوني وتمنح له شهادة التسجيل التي تعتبر بمثابة الترخيص لممارسة هذا النشاط ويترتب عنه إلزامية الإنتماء إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

¹ قانون رقم 04-11، سابق الإشارة إليه.

² تسيية أعر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018/2019، ص 18.

³ أنظر فيما يخص شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري المادة 6 والمادة 7 من المرسوم 84-12، السابق ذكره.

⁴ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، السابق ذكره.

⁵ أنظر المادة 08 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، السابق ذكره.

⁶ أنظر المواد من 14 إلى 21 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، السابق ذكره.

وللإشارة فإن المرقى العقاري بعد حصوله على الترخيص لا يمكن له أن يتنازل عنه أو يحوله لغيره وأي تغيير في شكل أو تسمية أو عنوان الشركة أو تغيير المسير يؤدي إلى بطلان الإعتماد بقوة القانون¹، وقد أكدت ذلك المادة 22 من القانون 04-11 بنصها " لا يمكن للمرقى العقاري التنازل على الإعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية، وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الإعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها".

وهدف المشرع الجزائري من إشتراط حصول المرقى العقاري على الإعتماد وإلزامه بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين له سببين رئيسيين أولهما تنظيم هذه المهنة وفرض رقابة الدولة عليها تفاديا لأي خروقات أو تلاعبات سبق وأن طفت على السطح قبل القانون 04-11 وثانيهما هو حماية المشتري والذي يمكنه الإطلاع من خلال هذا القانون على كل ما يخص المرقى العقاري الذي سوف يتعامل معه بالاستفسار عنه لدى الهيئات المختصة وبذلك توفر له الحماية من الوقوع ضحية أي نصب من الأشخاص الذين ينتحلون صفة المرقين العقاريين.

أولاً: شروط إكتساب صفة المرقى العقاري

نص القانون 04-11 وكذا المرسوم التنفيذي 84-12 المعدل والمؤرخ في 20 فبراير 2012 على مجموعة من الشروط من أجل تنظيم مهنة المرقى العقاري والتي تتمثل في الحصول على الإعتماد، القيد في السجل التجاري والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.²

أ/- الحصول على الإعتماد: على كل شخص يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري الحصول على الإعتماد القانوني مسبقاً.

¹ سعداني لونا ججيفة، النظام القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، العدد 02، تيزي وزو، 2011، ص 59-60.

² نوالي رفيق ومعمر خالد، مقال حول الضمانات القانونية لتمكين المكتتب من السكن في عقد البيع على التصاميم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023/04/21، ص 112.

1/- شروط منح الإعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي: حدد نص المادة 6 و7 من المرسوم التنفيذي 84-12 على سبع شروط أساسية بالنسبة للشخص الطبيعي للحصول على الإعتماد هي:

- **شرط السن:** إذ نجد المادة 6 فقرة 1 اشترطت على الشخص الذي يقدم طلب الحصول على الإعتماد أن لا يقل سنه على 25 سنة؛
- أن يكون حاملا للجنسية الجزائرية؛
- تقديم ضمانات حسن السيرة والسلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد الموانع الممارسة؛
- إثبات الموارد المالية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية؛
- التمتع بالحقوق المدنية؛
- إثبات الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط، ويقصد بذلك حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري؛
- التأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية بإكتتاب عقد تأمين؛
- توفر على محل ذو استعمال تجاري يكون ملائم لممارسة هذه المهنة ومجهز بكل وسائل الإتصال.

2/- شروط منح الإعتماد بالنسبة للشخص المعنوي: أما الشخص المعنوي فيشترط فيه أن يكون خاضعا للقانون الجزائري مع إثبات المواد المادية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية وضمن حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة. ثم يقوم المعني بإيداع طلبه للإعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوبا بملف يتكون من مجموعة من الوثائق حددتها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 84-12 مقابل وصل استلام يسلم له وبعد إجراء التحقيق الإداري من المصالح المختصة والتي عليها إبداء رأيها في أجل شهر كما يجب على الوالي الرد على طالبي الإعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط في أجل أقصاه 03 أشهر من تاريخ استلام الطلب.

ب/- القيد في السجل التجاري: على كل من يريد الترشح لمهنة المرقى العقاري القيد في السجل التجاري وهذا ما نصت عليه المادة 04 من القانون 04-11 والتي نصت على ما يلي: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية."

ت/- القيد في السجل الوطني للمرقين العقاريين: يمنح للمرقى العقاري الذي تحصل على الإعتماد أجل 06 أشهر للقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويكون ذلك عن طريق إيداع طلب التسجيل لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مقابل وصل استلام يسلم له والتي تقوم بدورها بتحويل الملف والطلب إلى المصالح المختصة لدى الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى 8 أيام، وبعد إنتهاءها من التحقيق تقوم بإعداد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين في أجل لا يتعدى 8 أيام من تاريخ استلام الملف ترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 8 أيام من تاريخ توقيعها.¹

ثانيا: الإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

سعى المشرع الجزائري بتوفير أكبر قدر من الحماية للمشتري فألزم المرقى العقاري في إطار ممارسته لمهنته بضرورة الإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لما نصت عليه المادة 55 من القانون 04-11 والذي توكل له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الإكتتاب، حيث يضمن هذا الصندوق تسديد الدفعات التي قام بها المشتري في شكل تسبيقات كما يضمن إتمام البناء وفقا لدفعات المكتتبين إذا توقف المرقى العقاري عن إتمام عملية البناء.

أ/- تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: لا يوجد تعريف صريح لهذا الصندوق في القانون رقم 04-11 ولا في المرسوم التشريعي رقم 93-03² المتعلق بالنشاط العقاري ولا في المرسوم التنفيذي رقم 97-406³ المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. وإنما يمكن استخلاص تعريفه من خلال هذه

¹ نوالي رفيق ومعمّر خالد، المرجع السابق، ص 113.

² المرسوم التشريعي رقم 93-03، سابق الإشارة إليه.

³ المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 02 رجب 1418هـ الموافق ل 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، المؤرخ في 05/06/2014.

القوانين بأنه مؤسسة عمومية تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة، له طابع تعاويني ولا يسعى إلى تحقيق الربح.¹

لقد تم إنشاء صندوق الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لسنة 1993 بموجب نص المادة 13 من المرسوم التشريعي 93-01² المؤرخ في 19/01/1993 التي تنص على "تعدل وتتمم المادة 121 من القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31 ديسمبر 1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 كما يلي: المادة 121 "يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الإقتصادي عن طريق التنظيم" وتطبيقا للمادة 131 السالف ذكرها فقد نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على هذا الصندوق بنص المادة 11 منه التي تنص على: "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به".

وتطبيقا لهذه النصوص فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-406³ المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إلا أنه لم يتم تنصيب هذا الصندوق بصفة فعلية إلا في شهر أوت من سنة 2000 وقبل ذلك كانت شركات التأمين والمؤسسات المصرفية هي من تتكفل بتغطية مشاريع الترقية العقارية.

ب/- دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عند إخلال المرقى العقاري بالتزاماته: إن الدور الفعال الذي أنيط به صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لضمان وحماية المشتري هو إلزامه إتجاه المشتري إما بضمان تسديد التسبيقات المدفوعة للمرقى العقاري أو بضمان إتمام الإنجاز إذا توقف المرقى العقاري عن ذلك.

1/- ضمان تسديد التسبيقات: يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقى العقاري في حالة عجز هذا الأخير على تسديد الدفعات المالية التي دفعها المشتري في عقد البيع على التصاميم في شكل أقساط وبالتالي فإن ضمان الصندوق يشمل فقط مبلغ التسبيق

¹ تسببة أعمر، المرجع السابق، ص 33.

² المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 96-10، المؤرخ في 10/01/1996.

³ المرسوم التنفيذي رقم 97-406، سابق الإشارة إليه.

الذي يدفع عند إبرام عقد البيع على التصاميم والمقدر بـ 20% من ثمن السكن على أن يكون دفع فعلا عن طريق وصل يسلم عند الدفع ويترتب عن تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المشتري، تخلي هذا الأخير لحقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم لفائدة الصندوق.

2/- ضمان إتمام الإنجاز: يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام أشغال إنجاز ومتابعة البناءات وذلك ما نصت عليه المادة 57 من القانون 04-11 والتي تنص على أنه "يؤدي كل سحب للإعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه أو لا بسبب آخر إلى حلول صندوق الضمان محل المقتنين، ويخوله حق متابعة عمليات إنجاز البناءات بموجب إلزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى العقاري الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة."

ويلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز فقط في حالة إنجاز الأساسات على الأقل كما يمكن له إجراء تعديلات على عقود البيع على التصاميم فيما يتعلق بآجال التسليم ومراجعة سعر البيع في حدود 20% من الثمن المتفق عليه في العقد.¹

الفرع الثاني: الإحترافية وإملاك القدرات المالية

لقد أدت عدم خبرة المستثمرين في مجال نشاط الترقية العقارية لوجود نقائص وعقبات ومنازعات كثيرة بسبب عدم التنظيم الجيد لأخلاقيات مهنة المرقى العقاري والإلتزامات التعاقدية والمهنية لذلك حاول المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 والمرسوم التنفيذي 84-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري حيث حاول ضبط إلتزامات هذا الأخير في مرحلة قبل التعاقد وألزمه بإحترام المهنة.

لقد فرض القانون على الراغبين في طلب الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري شروطا خاصة من بينها إثبات الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط ويقصد بذلك حيازته لشهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد وأن يكون من المحترفين في هذا المجال وكذا أن يثبت القدرات المالية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية وقد وضع المشرع هذه الشروط من أجل حماية المشتري حتى يضمن الإلتقان في الإنجاز بما أن

¹نوالي رفيق ومعمّر خالد، المرجع السابق، ص 116-117.

المركبي العقاري يكون ذو خبرة وإحترافية وكفاءة مهنية وكذا لضمان الحصول على سكن لائق ومطابق للمعايير القانونية التي نص عليها عقد البيع على التصاميم، ويكون خاليا من العيوب الخفية نتيجة لجودة الأشغال وبذلك يضمن إنتفاعا كاملا للسكن وفقا للقرض الذي أعد لأجله.

أولاً: أن يثبت الكفاءة المهنية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية

وقد نصت على ذلك المادة 12 من القانون 04-11 بنصها "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفين يمتلكون المهارات في هذا المجال". وتبعاً لما نصت عليه المادة فعلى كل شخص يريد ممارسة نشاط الترقية العقارية أن يثبت أنه يملك الكفاءات المهنية التي تسمح له بذلك وهذا ما أكد عليه البند السابع من الفقرة الأولى في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر الذي نص على "أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط....".

ويقصد بالكفاءة المهنية أي حصوله على شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء، أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المركبي العقاري.¹ لكن هذا لا يعني أن الشخص الذي لا تتوفر فيه الكفاءة المهنية لمزاولة نشاط الترقية العقارية لا يمكنه أن يتحصل على إعتماد لممارسة هذه المهنة ففي حالة عدم إنتقاء طالب الإعتماد لشرط الكفاءة المهنية يجب عليه أن يثبت بأنه يستعين بصفة مستمرة وفعلية بمسير تتوفر فيه مثل هذه الكفاءة.

فشرط إثبات الكفاءة المهنية ما هو إلا حماية للمشتري فهذا الشرط يضمن له الحصول على مسكن مطابق للمعايير المتفق عليها عند إبرام العقد من حيث مطابقة التصاميم والإحترافية في الإنجاز وبالتالي خلو المسكن من أي عيوب سواء كانت ظاهرة أو خفية كما يمكنه ذلك من الإنتفاع بالسكن من كل الجوانب.

وقد طبق نفس الشرط على مسير الشخص المعنوي الذي يرغب في ممارسة نشاط الترقية العقارية وهذا ما نص عليه البند الثالث من الفقرة الثانية من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 بنصه على أنه يجب أن تتوفر لدى مسير الكفاءات المهنية التي تشترط في الشخص الطبيعي وهذا شيء منطقي فمادام المشرع إشتراط ذلك على الشخص

¹ تسببة أعمر، المرجع السابق، ص 83.

الطبيعي فمن الضروري أن يشترط نفس الشرط على مسير الشخص المعنوي بإعتبار أنه هو المشرف على العمليات العقارية التي يباشرها الشخص المعنوي.

ثانيا: أن يثبت القدرات المالية الكافية

يجب على المرقى العقاري الذي يريد ممارسة مهنة الترقية العقارية أن يثبت أن لديه قدرات مالية كافية وهذا ضمن ملف طلب الإعتماد فيقدم تصريح شرفي يثبت فيه قدراته المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الإنطلاق فيها¹ وهذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 04-11 التي جاء فيها "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون القدرات المالية الكافية." وكذا البند الرابع من الفقرة الأولى من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف ذكره الذي نصت على: "أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو المشاريع العقارية.

وتطبقا لهذا الشرط صدر قرار وزاري مشترك بين وزارتي السكن والعمران والمالية بتاريخ 6 ديسمبر 2012 يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتتاب صفة المرقى العقاري بحيث نصت المادة الأولى منه على "يلتزم طالب الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري بإكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الإنطلاق في إنجازها."

وحسب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك السالف الذكر يقصد بالمواد المالية الموارد الخاصة للمرقى العقاري، القروض البنكية التي يتحصل عليها هذا الأخير، التسبيقات التي يدفعها المشتري في إطار عقد البيع على التصاميم. إلا أن نص المادة 36 من القانون 04-11 على المرقى العقاري أن يمول مشروعه العقاري باستعمال القروض البنكية وذلك بنصها على لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه عندما يلجأ المرقى العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء.

والهدف من قيام المشرع الجزائري باستثناء عقد البيع على التصاميم من مجال التمويل بواسطة القروض البنكية هو حماية المشتري لضمان إلزام المرقى العقاري بإنجاز هذا البناء من موارده الخاصة بإعتبار قد يقع فيه هذا الأخير يؤدي إلى عدم تحقيق الهدف المرجو من

¹ تسببة أعمر، المرجع نفسه، ص 80.

إبرام عقد البيع على التصاميم والتي تعتبر الأقساط التي يدفعها المشتري مصدر التمويل الرئيسي فيه.

وفي الأخير يمكن أن نثمن ما قام به المشرع من خلال سنه لقوانين وفرضه لشروط ممارسة مهنة المرقى العقاري الهدف منها هو توفير أكبر قدر من الحماية الممكنة للمشتري وذلك بضمان إحترافية من يتولى إنجاز هذه البنايات مما يضمن للمشتري الحصول على سكن وفق المواصفات المتفق عليها يبرز فيه المرقى العقاري مدى كفاءته المهنية وخبرته في مجال عمله، كما أن التعامل مع المرقى العقاري ذو القدرات المالية الكافية سوف يضمن للمشتري إنجاز السكن في الآجال المتفق عليها ويجنب خلق عدة صعوبات كعدم إنجاز البناء أصلاً أو إنجازه بكيفيات غير مطابقة لما هو متفق عليه وفق المعايير القانونية وذلك نتيجة إعتبار المرقى وعدم قدرته المالية وهذا ما يسعى له المشرع بفرضه لشروط ممارسة مهنة المرقى العقاري.

المطلب الثاني: الضمانات المتعلقة بالمشروع

يعد المشروع السكني المراد إنجازه هو المحل الذي يرد عليه عقد البيع على التصاميم لذلك فإن حتى الإختيار الجيد للمشروع يكون من الإلتزامات التي تقع على المرقى العقاري والتي يجب عليه أن يراعي فيها الحصول على أكبر كم من المزايا التي تحفز المشتري للإقبال على مشروعه دون مشروع آخر فلا يكفي الإعتماد وحده لمباشرة بدأ المشروع إذ لا بد أن يتحصل المرقى العقاري على الرخص والشهادات الإدارية التي تسمح له بالبناء بكيفيات قانونية ووفقا للمواصفات المفروضة في مجال الترقية العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 300 من القانون 04-11 التي تنص على " يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكورين على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه أصل ملكية القطعة الأرضية، ورقم السند العقاري عند الإقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

وبذلك فإن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري قبل الشروع في البناء بالسعي للحصول على عقد ملكية العقار الذي يشيّد عليه المشروع، ورقم السند العقاري، رخصة

التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات، رخصة البناء وإلا فإن العقد سوف يكون باطلا كونه يجب ذكر هذه المعلومات ضمن مضمونه¹.

الفرع الأول: إلزامية احترام قواعد التهيئة والتعمير

قبل شروع المرقى العقاري في إنجاز مشروعه يجب أن يتحصل على عقد ملكية الأرض ورقم السند العقاري ورخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات ورخصة البناء كل هذه الرخص يجب أن تكون مشار إليها في العقد وإلى كل البيانات والمعلومات المتعلقة بها وقد نصت المادة 30 من القانون رقم 04-11 على "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم المذكورين على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية، ورقم السند العقاري، عند الإقضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ رقم رخصة البناء.

أولا: عقد ملكية الأرض

نصت المادة 30 من الأمر 04-11 على أنه يجب أن يكون المرقى العقاري مالكا للأرض التي سوف يشيد عليها البناء محل عقد البيع على التصاميم وهذا الشرط يقف عائقا للإنطلاق في المشروع إذا لم يتحصل المرقى على عقد ملكية الأرض وهذا ما تؤكدته المادة 40 من القانون السالف الذكر بنصها " يجب أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناءها من طرف مرقى الأوعية المخصصة للبناء موضوع عقد يتم إعداده قانونا في الشكل الرسمي، طبقا للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة". فقد ألزم المشرع الجزائري على المرقى العقاري أولا الحصول على ملكية الأرض أو على أرض ملك له ثم يقوم بالبناء عليها.

وفي الأخير يمكن القول أن إلزام المرقى العقاري بحصوله على ملكية الأرض قبل إبرام عقد البيع على التصاميم تعد خطوة مهمة في حماية المشتري لكون المرقى العقاري وقبل صدور القانون 04-11 كان في الغالب لا يملك الأراضي التي تقام عليها البنايات وينتهي من الأشغال، ويسلم للمشتري بنياتهم دون استيفاء الإجراءات الخاصة بانتقال ملكية

¹ بن يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 38.

الأراضي المقامة عليها البنايات¹. مما أدى بظهور عدة منازعات تتعلق بتملك البناء دون الأرض المقام عليها البناء². وغالبا يكون المشتري هو من يقع في المشاكل ويجد نفسه في أروقة العدالة مما يعيق إنتفاعه الكامل بالبناء.

ثانيا: رقم السند العقاري

رقم السند العقاري هي وثيقة يستفيد منها المرقين العقاريين الذين يحزون على عقود ملكية الأراضي التي سوف يشيدون عليها البنايات وذلك يوجب تحقيق عقاري طبقا للقانون رقم 02-07 الجزائري³ المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسلم سندات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

ويجري التحقيق العقاري تحت إشراف مدير الحفظ العقاري والذي يعين محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة والحفظ العقاري وعند إثبات التحقيق العقاري حق الملكية يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر بالتزقيم العقاري ويحول هذا التزقيم إلى المحافظ العقاري المختص محليا لإشهار الحقوق العينية العقارية المبينة فيه أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ويسلم سند الملكية لصاحب العقار عن طريق مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وهذا ما يسمى في الأخير بالسند العقاري الذي تمنح له رقم خاص وهذا هو الرقم الذي يطلب من المرقى العقاري⁴ كما نص عليه القانون 04-11 في مادته 30 ويعتبر حصول المرقى على رقم السند العقاري من أهم الضمانات التي تجعل المشتري يقدم على إبرام العقد على أساس أن البناء الذي يشيد على أرض ملك للمرقى سوف يضمن له العقد المبرم حتى إنتقال ملكية العقار بكل سلامة.

¹ كتولامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04-11، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 97.

² بن يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 27.

³ القانون رقم 02-07، المؤرخ في 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15، المنشورة بتاريخ 2007/02/28.

⁴ بن يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 39.

ثالثا: رخصة البناء

فرض المشرع الجزائري على المرقى العقاري لمباشرة إنجاز مشروعه الحصول على رخصة البناء وطبقا لنص المادة 300 من القانون 04-11، وتعتبر هذه الرخصة والتي تسلمها الإدارة المعنية لكل شخص طبيعي أو معنوي يريد البناء أو التعلية أو الترميم أو أي أشغال بناء فهي إجراء ضروري لبسط رقابة الدولة على حركة البناء والتوسع العمراني. وبما أن هذه الرخصة فرضها المشرع على المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم فإنه يجدر بنا التعرف عليها لأنها تساهم في حماية المشتري وذلك بتعريفها وتحديد شروط وإجراءات الحصول عليها.

أ/-تعريف رخصة البناء: عرفت المادة 52 من القانون 29-90 الجزائري¹ بأنها ترخيص إداري تسلمه السلطة المختصة بذلك لإنجاز أو تشيد أي بناء جديد مهما كان نوعه. وقد اختلف الفقهاء حول تعريفها فمنهم من يرى أنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، في حين عرفها البعض الآخر على أنها قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من إحترام قواعد البناء والتعمير.²

ب/- شروط الحصول على رخصة البناء: لقد نص القانون للحصول على رخصة البناء على شروط منها ما يتعلق بطالب الرخصة ومنها ما يتعلق بالبنائة المراد استصدار الرخصة لأجل بناءها.

1/- الشروط الخاصة بطالب الرخصة: حسب نص المادة 50 من القانون 29-90 السالف ذكره أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض أي أنه لا يجوز لغير مالك الأرض أن يقوم بالبناء عليها وعليه الحصول على رخصة البناء وهذا ما أكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ القانون رقم 29-90، المؤرخ في 02/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 41، المنشور بتاريخ 15/08/2004.

² ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 369.

91-176 الجزائري¹ المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقييم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم والتي نصت على أنه ينبغي على أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا.²

كما أن القانون 90-25 الجزائري³ المؤرخ في 1990 /11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحياة أن يتحصل على رخصة البناء حسب نص المادة 34 منه لأنه يعامل معاملة المالك.

كما منح القانون رقم 08-04 الجزائري⁴ المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إقليمية لصاحب حق الإمتياز الحصول على رخصة البناء بما أنه تحصل على حق الإمتياز وهو يعتبر مالك للأرض التي سوف يقيم المشروع عليها وعليه فإن له حق الحصول عليها طبقا للقانون المعمول به.

2/- الشروط الخاصة بالبنائية: نصت المادة 52 من القانون 90-29 السالف الذكر أن رخصة البناء شرط ضروري في كل أعمال البناء الجديدة، أو أشغال تغيير أو ترميم أو تعديل أو أي تقوية أو تدعيم لبنانية قديمة بالإضافة إلى تسييج بنائية أي الإحاطة الخارجية للبنائية.⁵

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 1991/05/28، الذي يحدد كفايات تحضير شهاد التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 26، المنشورة بتاريخ 1991/06/01.

² ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 371.

³ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 99، المنشورة بتاريخ 1991/06/01.

⁴ القانون رقم 08-04، المؤرخ في 2008/09/01، المتضمن لشروط وكفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 49.

⁵ ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 372-373.

وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يخص أشغال تغيير أو تعديل أو تدعيم البناية فرخصة البناء تطلب فقط إذا كانت هذه الأشغال تتعلق بالحيطان الضخمة أو الواجهات المطلة على الساحات العمومية، وهذا بطبيعة الحال لضمان المحافظة على النظام العام العمراني.¹

ت/- إجراءات الحصول على رخصة البناء: حسب نص المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر فإن طلب الحصول على رخصة البناء يقدم من مالك القطعة الأرضية المراد البناء عليها أو من وكيله، أو من قبل الأشخاص الذين لهم الحق في ذلك- كما سبق بيانه أعلاه- ويجب أن يرفق الطلب بالوثائق التي تثبت صفته والوثائق الخاصة بالبناء كنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو عقد الإمتياز وذلك طبقا للقانون المعمول به والمحدد لكيفيات منحها.

ويتم إيداع الطلب مرفق بالملف لدى الإدارة المختصة للفصل فيه والتي تختلف حسب أهمية الإنجاز المراد تشييده، فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بها في المشاريع الخاصة بالبلدية والأفرد² ولكن لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى ويختص الوالي بها في المنشآت الكبرى المنجزة لحساب الدولة وهيكلها العمومية، وتلك المنجزة لإنجازه وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية والبنائات الساحلية والسياحية والأراضي ذات المردود العالي أو الجيد في حين يختص الوزير المكلف بالعمران في المشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية.

وحماية منه للمشتري فرض المشرع على المرقى العقاري شأنه شأن كل شخص يريد أن ينجز بناء أن يقدم طلب للحصول على رخصة البناء قبل إبرام عقد البيع على التصاميم لأن المادة 30 من القانون 11-04 تشترط الإشارة في العقد ذاته على كل المعلومات المتعلقة برخصة البناء وهذا بطبيعة الحال يوفر حماية للمشتري³ بحيث يضمن أن البناية التي يشتريها قد تمت وفقا للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومطابقة للنظام العام العمراني.

¹ تسببية أعمر، المرجع السابق، ص 27.

² عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 373.

³ تسببية أعمر، المرجع السابق، ص 27.

رابعاً: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي وثيقة من بين الوثائق التي يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بالحصول عليها قبل إبرام عقد البيع على التصاميم وهذا ما اشترطته المادة 30 من القانون 04-11 في العقد (التي أكدت على ضرورة الإشارة لكل البيانات المتعلقة بهذه الرخصة وإلا كان هذا العقد باطلاً) وقد عرفت رخصة التجزئة على أنها وثيقة إدارية تشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، والتي أعدت لتشييد بنايات جديدة حملها ويترتب عنها إنشاء حقوق البناء الجديدة.

وقد نصت المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.¹ ويقدم طلب رخصة التجزئة من المالك أو وكيله مرفقا بكل الوثائق التي تثبت صفته وتلك المتعلقة بالقطعة الأرضية كعقد الملكية والتصاميم الترشيدية.² ويودع طلب الرخصة في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم الفصل في الطلب من إختصاص هذا الأخير أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة وفي حالة الاستجابة للطلب يجب تعليقه بمقر المجلس الشعبي البلدي وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.³

وتعد كذلك رخصة التجزئة آلية من آليات الرقابة التي تمارسها الدولة على البنايات للتأكد من مدى مطابقتها للقوانين لذلك فإن إلزام المرقى العقاري بضرورة حصوله على هذه الرخصة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم يعد من جهة وسيلة لبسط رقابة الدولة على البنايات التي سينجزها، ومن جهة تشكل ضماناً للمشتري بحيث تضمن له البناية التي سيشتريها قد استوفت الشروط القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير مما يجنبه منازعات مع الإدارة قد تثار بعد تسليمه البناية.

¹ القانون رقم 90-29، سابق الإشارة إليه.

² المادة 80 من المرسوم 91-176، سابق الإشارة إليه.

³ تسببية أعمر، المرجع السابق، ص 29.

خامسا: شهادة التهيئة والشبكات

لقد ألزمت المادة 300 من القانون 04-11 المرقى العقاري أن يتحصل على شهادة التهيئة والشبكات قبل إبرام عقد البيع على التصاميم بحيث إشتطت لإنعقاده أن يتم الإشارة فيه إلى كل المعلومات المتعلقة بهذه الشهادة.

وتعبر شهادة التهيئة والشبكات على استفادة كل عقار مقرر بناءه أو في فور البناء من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على قنوات صرف المياه القدرة تحول دون تدفقها فوق سطح الأرض¹ وهذا ما نصت عليه المادة 7 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها على "يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح." وعليه فإن المرقى العقاري ملزم بتوفير مصدر للمياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي للبناء التي سيشيدها، وعليه أن يتحصل على هذه الشهادة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم.

لذلك فإن هذه تعتبر من الضمانات التي أقرها المشرع الجزائري للمشتري حتى يتسنى له الإنتفاع بالبناء التي سيشترها خاصة أن من ضمن مستلزمات الحياة هي المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي.

الفرع الثاني: إلزامية الإعلام عن المشروع العقاري

يعتبر الإلتزام بالإعلام من الأولويات التي يجب على المرقى العقاري أن يحرص عليها فإعلام المشتري بكل البيانات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه خاصة أن عقد البيع على التصاميم سوف يكون المحل فيه شيئا مستقبليا ومبهما ويطغى عليه الغموض من كل الجوانب، لذا فإن مبدأ الشفافية التعاقدية تلزم ذلك خاصة أن المشتري يبقى الطرف الضعيف الذي يفتقد للخبرة والكفاءة والدراية في هذا المجال مما يستوجب على المرقى العقاري إعلام المشتري بكل البيانات اللازمة والضرورية قبل إبرام العقد وبذلك يضمن المشتري جزء من الحماية المبدئية والتي قد تتجر عن العقد المبرم خاصة أمام رغبته الملحة للحصول على مسكن بكل السبل مقابل إحتكار المرقى للمعلومات والخبرة في مجال مهنته وبالتالي وجود تفاوت شاسع بينهما.

¹ بن يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 45.

وقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم بواجب الإعلام عن المشروع العقاري الذي سيقوم بإنجازه وفقا لنص المادة 41 من القانون 04-11 من تخلف عليه فإن الإلتزام بالإعلام هو إلتزام إجباري يكون قبل التعاقد الهدف منه ضمان حقوق المشتري من حيث الإلمام المسبق بكل البيانات المتعلقة بالمشروع المقبل على التعاقد عليه وكذا إزالة خطر التفاوت بين طرفي العقد وينبغي على المرقى العقاري عدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب واستغلال حسن نية وثقة المشتري والسهر على إعلام الجمهور حقيقيا¹ في الأماكن المخصصة للإشهار وفي البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع مبرزا أهم المعلومات والبيانات الأولية المتعلقة بالمشروع بشكل موضوعي دون أن يحاول طرحه بشكل مغري أو جذاب أو إخفاء العيوب التي لو علم بها المشتري لما أقدم على التعاقد وبذلك فإن الإعلام المضرب أو غير الحقيقي قد يشكل خطورة كبيرة على المشتري لأنه لم يكن على علم كافٍ بالعيوب أو المنازعات التي قد تواجهه بعد إبرام العقد نظرا لعدم إعلامه بها مسبقا ومنه فإنه يجد نفسه مضطرا لمواجهة وحلها بشتى الطرق للوصول إلى هدفه بإقتناء العقار الذي تقدم للتعاقد من أجله.

إن القانون 04-11 لم يتناول تعريفا واضحا للإعلام وهذا ما جعل التعاريف الفقهية هي المصدر الوحيد لذلك فهناك من عرفه على أنه: "إلتزام قانوني يفرض على البائع لصالح المشتري ومضمونه هو جعل المشتري على بينة بكل خصائص المبيع وفقا لضروريات الواقع العملي وما تقتضيه حسن النية".²

ومن الفقهاء من عرفه على أنه إلتزام مهني وإحاطة الطرف الآخر بكل ما يتعلق بمحل البيع وشروطه فيزيل أي خطر أو غش أو تدليس قد يقع فيه المشتري من حيث الخبرة والدراسات التقنية المتعلقة بالبنائة التي يصعب على المشتري الكشف عنها من تلقاء نفسه وهذا ما يوفر له حماية أكبر، وحرصا من المشرع الجزائري على تفعيل هذه الحماية قد تدخل لتحديد نوعية وطبيعة المعلومات التي يلتزم المرقى العقاري بالإفصاح عنها تاركا في

¹ وزارة عواطف، إلتزامات المرقى العقاري في عقد البيع على البناء على التصاميم وفقا للقانون 04-11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2018.

² جودي محمد مصطفى، إلتزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019، ص 27.

ذلك السلطة التقديرية للمشتري ومدى قابليته وجاهزيته لإبرام العقد وفق ما أعلم به من معلومات حول ذلك.

أولاً: الإعلان عن المشروع العقاري

وفقاً لما نصت عليه المادة 41 من القانون 04-11 في الأماكن المخصصة والتي تنص على أنه: "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً وذلك قبل أي عرض للبيع". وذلك ما أكدته المادة 25 من المرسوم 84-12 السالف ذكرها وكل ذلك حماية من المشرع الجزائري ولمنع أي تظليل أو استغلال لحسن نيته.

ثانياً: الإعلان على كل المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية

يستوجب على المرقى الإعلان عن كل المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد البناء عليها كأصل الملكية وتجزئتها وكل التراخيص الإدارية وشبكات المياه والصرف الصحي وموقعها وحدودها على أن يحرص أن تكون هذه البيانات صحيحة وسليمة ودقيقة وهذا ما أكدته المادة 47 من القانون 04-11.

ثالثاً: الإعلام بكل ما يتعلق بنظام الملكية المشتركة

يبقى إعلام المشتري بكل ما يتعلق بنظام الملكية المشتركة من أهم البنود التي يحرص المرقى العقاري عليها وإعدادها في مشروعه العقاري وهو ملزم بإعلام المشتري بكل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة بهذا النظام والمعلومات الخاصة بأعباء والتزامات المشتري فيما يخص الأملاك المشتركة حتى يكون في الصورة فيما يخص حقوقه وواجباته بهذه الأملاك عند إبرام عقد البيع على التصاميم.

وقد نصت على ذلك المادة 61 من القانون 04-11 والتي تتضمن "يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به". ويجب عليه خصوصاً توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المنتمون عند الإكتتاب في عقد بيع عقار ما.

ومن خلال ما سبق نستشف أن المشرع الجزائري فعلاً قد أولى أهمية كبيرة للإلتزام بالإعلام في نشاط الترقية العقارية بصفة عامة وفي البيع على التصاميم بصفة خاصة وسأهم في تبصره وتنوير المشتري بكل المعلومات التي تتعلق بالعقد المراد إبرامه سواء من

حيث محل العقد أو القطعة المراد البناء عليها أو لنظام الملكية المشتركة وكل ذلك من أجل حمايته ولحرصه على عدم وقوعه كضحية للاستغلال أو النصب عليه. إلا أن المشرع الجزائري في المادة 8 من القانون 09-03¹ إشتراط شروطا في الإعلام وهي أن يكون مفهوما وظاهرا وكاملا.

أ/- أن يكون الإعلام مفهوما: أي يكون بعبارات سهلة وواضحة خالية من اللبس وفي متناول فهم الجميع وغير معقدة.

ب/- أن يكون الإعلام ظاهرا: أي أن يكون متاحا للجمهور ويسهل رؤيته من أول وهلة.

ت/- أن يكون الإعلام كاملا: أي ينفذ كل ما يحتويه العقد وأن يكون ذلك بحسن النية.

رابعاً: الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام

ثار جدل حول الطبيعة القانونية للإلتزام بالإعلام فهناك جانب يرى أنه إلتزام ببذل عناية على أساس أنه يقوم بتقديم النصح وتقديم المعلومات الأولية حول المتعاقد عليه. بينما يرى جانب آخر أنه إلتزام بتحقيق نتيجة كونه هو من دفع المشتري لإبرام العقد بناء على ما قدمه المعلن من معلومات مغرية جعلته يقدم على ذلك فيصبح ملزم على تحقيق ما أعلن عنه ووعد بتحقيقه. إلا أن المشرع الجزائري حسم الخلاف ذلك وغير الإلتزام بإعلان إلتزام بتحقيق نتيجة طبقا لما جاء به القانون 09-03.²

خامساً: الأساس القانوني للإلتزام بالإعلام

يعتبر المرقى العقاري هو المسؤول لتوفير جميع وسائل الإتصال لتنفيذ هذا الإلتزام غير أن دراستنا تقتصر في هذا الفرع على العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني السابقة للتعاقد وذلك من خلال تقديم وصف شامل للمشروع العقاري وللملكية التي ستنقل للمقتني مع تبيان حقوق الإرتفاق والملكية المشتركة ومواصفات شكل البناية وملحقاتها وبيان حقوق والإلتزامات ومخاطر إبرام هذا العقد والضمانات القانونية الممنوحة في المقابل، وحالات فسخ العقد ومجالات تطبيق الشرط الجزائي.

¹ القانون رقم 09-03، المؤرخ في 29 صفر عام 1430 هـ الموافق ل 25 فبراير سنة 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش.

² جودي محمد مصطفى، المرجع السابق، ص 28.

إلا أنه ولحثة عقد البيع على التصاميم وعدم إحاطته بالإعلام الكافي فإنه من الناحية العملية أثبتت استغلال البائع أو المرقى العقارى لجهل المشتري (المقتنى) نظرا لعدم وجود إعلام كافي بمختلف وسائله للتعريف بهذه الصبغة، رغم أن المشرع الجزائرى قد سن عقد نموذجي يحتوى ويلم بكل المعلومات ذات الأهمية قبل إبرام العقد والتي يتوجب على المشتري أن يستعلم عنها ويسأل ويستطلع على القوانين التي تنظمها وبذلك فإن أي إهمال أو رعونة وعدم حرص قد يصدر من طرف المشتري فإنه يرجع عليه بالسلب ويجد المعلن منفذا يتحجج به فلا يعذر الجاهل للقانون بجهله.

المبحث الثاني: الضمانات المقررة بعد إبرام العقد

نص المشرع الجزائري على جملة من الإلتزامات التي يجب على المرقى العقاري أن ينفذها بصفته القائم على المشروع وكذا على المستفيد بصفته مقتني هذا المشروع بعد إتمامه، ويحتوي عقد البيع على التصاميم على العديد من الإلتزامات التقليدية المفروضة على المرقى العقاري والتي تتمثل أساسا في الإلتزام بالضمان وكذا نقل الملكية بحيث نجد أن كل هذه الإلتزامات لها خصوصيات في مضمونها ومحتواها وكذا كيفية تنفيذها بما يطابق ذلك للميزة التي يمتاز بها عقد البيع على التصاميم ومن بين الإلتزامات كذلك الإلتزام بدفع الثمن يلتزم المستفيد من العقار المبنى بدفع مقابل حسب الشروط والحصص القانونية وفي مقابل ذلك يقع عليه إلتزام تسلم العقار لإبراء ذمة المرقى العقاري.

المطلب الأول: الضمانات المتعلقة بالمبيع

إن أهم إلتزام ناشئ عن عقد البيع هو الإلتزام بنقل الملكية الذي يتحمله البائع لذا يجب عليه إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لنقل الملكية وإمتناع عن كل ما من شأنه يجعل نقل ملكية المبيع فقط إنما يلتزم بتسليم محل بيع الأمر الذي يمكن للمشتري من حيازته والإنتفاع به دون أي عوائق تحول دون ممارسة سلطانه عليه وهذا ما سنتطرق إليه الإلتزام بنقل الملكية (الفرع الأول).

الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية

تنص المادة 351 من القانون المدني¹ الجزائري "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية السكن أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي." يتضح لنا من نص المادة 351 من ق.م.ج أن عقد البيع عقد يرتب على عاتق البائع إلتزاما بنقل ملكية أحد الأشياء أو الحقوق المالية الأخرى إلى المشتري مقابل إلتزام هذا الأخير بدفع الثمن، وهذا يعني أن عقد البيع لا ينقل الملكية بمجرد إنعقاده وإنما يرتب في ذمة البائع إلتزاما فقط بنقل

¹ الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 78، الصادرة في 24 رمضان عام 1395هـ الموافق ل 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

الملكية إلى المشتري وبالتالي يبدو أن إنتقال الملكية وكأنه تنفيذ للإلتزام الناشئ عن عقد البيع بنقل ملكية المشتري.¹

تسري على عقد بيع العقار بناء على التصاميم أحكام نقل الملكية العقارية الواردة في القانون المدني في المادتين 792 و 793 ق.م والمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 76-74 المؤرخ في 12/11/1974 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.³

الفرع الثاني: ضمانات نقل الملكية

أولا: الضمانات العامة في عقد البيع بناء على التصاميم

يترتب على عقد البيع وفقا للقواعد العامة للإلتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق والإلتزام بضمان العيوب الخفية، وعقد البيع على التصاميم كغيره من العقود الناقلة للملكية التي يلتزم بمقتضاها البائع بضمان المبيع للمشتري وبتمكنه من حيازته حياة هادئة ومستمرة وذلك بأن يتمتع عن أي عمل مادي أو قانوني يعيق هذه الحيازة سواء كان هذا التعرض شخصي أو صادر من الغير.⁴

أ/- **ضمان عدم التعرض الشخصي:** يضمن المرقى العقاري عدم تعرضه للمقتني في الإنتفاع بالعقار لذا يتعين عليه الإمتناع عن كل ما يمكن أن يضعه أو جرمه من السلطات المخولة له قانونا أي يجب على المرقى العقاري أن يتمتع عن أي فعل سواء كان مباشرا أو غير مباشر يؤثر في الحيازة الهادئة لمقتني العقار دون أن يستند في تعرضه لحق يدعيه، سواء ماديا كان أو قانونيا ويستوجب توفر شروط أولها أن يقع التعرض فعلا، ثم أن هذا التعرض تسبب في حرمان المقتني من الإنتفاع بالعقار سواء حرمانا كلياً أو جزئياً والشرط الأخير هو وقوع التعرض بعد البيع، وفي حالة التعرض القانوني فإن للمشتري الحق في رفع

¹ خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 106.

² الأمر رقم 76-74، المؤرخ في 12/11/1974 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.

³ جوجنان نسيم، عقد البيع على التصاميم، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008، ص 77.

⁴ رشيد بردان، البيع على التصاميم دراسة في القانون 93-03، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 02، سيدي بلعباس، أفريل 2006، ص 235.

الدعوى القضائية والتي يلزم فيها البائع بالضمان، وفي كل الأحوال لا يجوز إعفائه من إلتزامه بضمان تعرضه الشخصي عملا بنص المادة 378 من القانون المدني.¹

ب/- ضمان التعرض الصادر من الغير: طبقا للقواعد العامة يضمن البائع التعرض الصادر من الغير إذا كان تعرض قانونيا يستند إلى حق ثابت للغير وقت البيع أو إليه بعد البيع من البائع نفسه فمثلا قد يطالب الغير بحق الملكية، كما إذا فسخ أو أبطل سند ملكية البائع أو ثبوت تكليف على المبيع لم يخطر المشتري بوجوده سواء كان حقا عينيا كالإنتفاع والإرتفاق أو حقا شخصيا كحق المستأجر أو يطالب الغير برهن المبيع لدين مضمون به، أو ينازعه في ملكية المبيع كأن يكون الغير واضعا يده عليه واكتملت له مدة التقادم المكسب قبل إنعقاد البيع وقد يكون التعرض لا دخل للبائع في إنشائه كان يصدر فورا بنزع ملكية العقار قبل بيعه أو يكون بفعله إذا باع العقار مرة ثانية إلى مشتري ثاني وبادر هذا الأخير لتسجيل العقد وشهره قبل المشتري الأول فسارت له الأفضلية طبقا لمبدأ الأسبقية في التسجيل والشهر.

يتضمن ضمان التعرض الصادر من الغير إلتزامين على عاتق البائع، الأول هو الإلتزام بدفع التعرض، والثاني بضمان الاستحقاق بتعويض المشتري إذا ما أثبت الغير ما يدعيه. إضافة إلى هذا فهو ملزم بضمان كافة العيوب الظاهرة خلال سنة بعد التسليم المؤقت كما يضمن العيوب الخفية التي تسبب في تهمد البناء خلال عشر سنوات بعد التسليم النهائي بخلاف ضمان العيوب الخفية المعروفة في القواعد العامة عملا بنص المادة 379 من القانون المدني الجزائري الذي يضمن العيوب الخفية التي تظهر في البناء خلال مدة سنة كاملة من يوم التسليم للمبيع حتى ولو لم تؤدي إلى تهمد البناء أو إخلال بصلايته ومثانيته فيكفي أن تنقص من قيمة المبيع أو من نفعه ولا يكون ظاهرا للمقتني وليس على علم به فإن لهذا العقد أحكام خاصة في ضمان حالة التهمد من خلال الضمان العشري وتغيرت وجهة نظر المشرع في تحديد مجال الضمان لنتطرق لها بالتفصيل عند تحديد مسؤولية المرقى العقاري العشرية ولضمان حسن التنفيذ وعناصر التجهيز بعد التسليم في إطار الضمانات الخاصة.²

¹ المادة 378 من القانون المدني الجزائري، سابق الإشارة إليه.

² المادة 379 من الأمر رقم 75-58، سابق الإشارة إليه.

ثانياً: الضمانات الخاصة في عقد البيع على التصاميم

بخلاف الضمانات المفروضة على عقد البيع وفقاً للقواعد العامة فإن عقد البيع على التصاميم ينفرد بضمانات خاصة فرضها المشرع الجزائري على المرقى العقاري بصفته بائعاً كانت معروفة بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03¹ وأبقى عليها المشرع بموجب القانون رقم 11-04 وتضمنها العقد النموذجي المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431² تتمثل هذه الضمانات في إلزام البائع ابتداءً قبل إككتاب العقد، بإككتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة حتى يضمن المشروع العقاري.

أ/- **ضمان العيوب الظاهرة:** خلافاً للقواعد العامة التي تنهي مسؤولية صاحب المشروع عند عيوب المبنى الظاهرة بمجرد تسليم المقاول العمل لرب العمل دون تحفظ، فإن عقد البيع على التصاميم يتضمن ضمان العيوب الظاهرة بعد التسليم حتى وإن لم يتحفظ المقتني على هذه العيوب مباشرة بعد التسليم، وهذا الضمان لا يستند لفكرة الخطأ كباقي الضمانات بل يستند إلزام المرقى العقاري بتحقيق نتيجة وقد أوجد³ المشرع الجزائري هذا الضمان منذ نشأة هذا العقد فعلاً بنص المادة 10 من المرسوم التشريعي الملغى 93-03 كان عقد البيع على التصاميم يرفق بشهادة ضمان حسن الإنتهاء أو ما يعرف بضمان حسن الإنجاز أو الضمان السنوي التي يضمن بموجبها البائع كافة العيوب التي تظهر في البناء خلال سنة كاملة من تحرير محضر الاجتماع المؤقت بإنهاء الأشغال مع التحفظ أو ما يعرف بمحضر التسليم المؤقت إحتياط وهذا ما يستفاد من نص المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى أي أن المشرع الجزائري أبقى على هذا الضمان عملاً بنص المادة 44 من القانون رقم 11-04 بالنظر لأهميته في إصلاح العيوب الظاهرة في البناء، وبالرجوع إلى العقد النموذجي نجده قد نص على ضمان حسن الإنجاز حيث تضمن ما يلي: "يضمن البائع

¹ المرسوم التشريعي رقم 93-03، سابق الإشارة إليه.

² المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق ل 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.

³ المرسوم التشريعي رقم 93-03، سابق الإشارة إليه.

التنفيذ الجديد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء بحسن عناصر تجهيزات البناية في أجل (...) يوما إبتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.¹

ب/- الإلتزام بضمان عناصر التجهيز: وفقا لنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري الضمان العشري على كل ما يشيد من مباني أو يقام من منشآت ثابتة أخرى دون أن يفرق بين هذه المباني كبيرها وصغيرها ولكنه وعبر نصوص أخرى نجده قد أخذ بنوع آخر من الضمان ألا وهو ضمان حسن عناصر التجهيز والذي تبينه خصوصا بمقتضى نص المادة 44 من قانون 04-11 الخاص بالمركبي العقاري كما سوف يأتي شرحه بقوله: "تحدد آجال التنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء أو حسن عناصر تجهيز البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26² ويعتبر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل العناصر الخاصة بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد الإنجاز وعليه فهو يخضع للأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بنيته للضمان العشري عندما تشكل جسما واحدا غير قابل للإنفصال مع منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل للإطاحة والتغطية وكذا عناصر التجهيز التي تعتبر جزءا لا يمكن فصله عن الأجزاء المنجزة وبالمفهوم المخالف لنص هذه المادة فإن كانت هذه العناصر قابلة للإنفصال دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز، فإنها لا تخضع للضمان العشري بل هي مغطاة بضمان حسن سير عناصر التجهيز وبالتالي نستخلص ثلاث شروط لابد من توفرها حتى يلتزم البائع بهذا الضمان لم يرجع على من قام بتجهيزها أو تركيبها حسب مسؤوليته كما يلي:³

- أن يكون عنصر التجهيز لا يدخل ضمن العناصر التكوينية أو الإنشائية؛
- أن يحصل هذا العنصر بالبناء أو جزء من البناء محل الإنجاز موضوع البيع؛
- أن يكون هذا العنصر قابلا للإنفصال عن البناية بدون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا إنجاز.

¹ المادة 44 من القانون 04-11، سابق الإشارة إليه.

² المادة 26 من القانون 04-11، سابق الإشارة إليه.

³ موهوب فتحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007، ص 54.

كل من يخرج عن هذه الشروط فهو يخضع للضمان العشري أما ما يتفرق عنها فإنه مغطى بموجب ضمان حسن سير عناصر التجهيز مثل الشبائيك، القواطع العدادات وتجهيزات الإنارة والمكيفات إلخ. حيث يلاحظ بأن المشرع الجزائري لم ينظم هذا الالتزام بشكل واضح ودقيق مكتفيا فقط بإخضاع عناصر التجهيز القابلة للإنفصال لهذا الضمان.

المطلب الثاني: الضمانات المتعلقة بالثمن

إن الثمن عنصر جوهري في عقد البيع لا ينعقد بدونه فيجب أن تتجه إدارة المتعاقدين إلى إلتزام المشتري بأن يدفع الثمن البائع نقدا في مقابل نقل الملكية للمشتري فيكون بذلك محل إلتزام المشتري هو دفع الثمن ومحل إلتزام البائع هو المبيع.

الفرع الأول: كيفية تحديد الثمن

القاعدة العامة في البيع أن المشتري غالبا ما يقوم بدفع الثمن دفعة واحدة، غير أن الأمر يختلف في عقود الترقية العقارية خاصة فيما يتعلق بعقد البيع على التصاميم حيث يكون المكتتب ملزما بدفع السعر على أقساط وينسب معين، وحدد المشرع الجزائري في القانون 04-11 على أنه يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع تبعا لتقدم الأشغال ويجب عليه في تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه تحديد كيفيات ذلك مثل من يمكن ملاحظة في المادة 01/37 من عبارة تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع تبعا لتقدم الأشغال.

وبما أن عقد البيع على التصاميم بإعتباره من العقود العقارية التي تقوم فيه الأشغال على مراحل حتى يتم إكمال البناء وتسليمه إلى المقتني، فإن عدم دفع الثمن مرة واحدة يعتبر الأنسب للتمكين من تحديد تسديد سعره على مراحل حسب تقدم الأشغال خاصة وأنه قد تطرأ ظروف معينة تحول دون إكمال البناء أو بتعرض جزء منه إلى الهلاك فلا يكون ضرر ذلك كبيرا على المشتري لأنه لم يتم بدفع الثمن كاملا وله أن يحدد سعر البناء على حسب الحالة التي يكون عليها.

فالمشرع الجزائري بين كيفيات تحديد السعر بحيث تكون قائمة على تجزئة الثمن على أساس مراحل الأشغال، وورد في المرسوم التنفيذي 13-431 أن إنتهاء مرحلة معينة قبل

إنقضاء الأجل الأقصى المحدد، يمنح الحق في دفع الاستحقاق الموافق لها من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته.¹

الفرع الثاني: كيفية مراجعة الثمن

وضع القانون أسسا معينة في كيفية تحديد السعر ودفعه كقاعدة عامة ترك للمتعاقدين حرية تحديد السعر، وبما أن العقار بعد ثورة خاصة فقد نظم القانون مسألة تحديد الثمن فيه بحكم خاص من جانب آخر قد يودع الثمن فوراً عند إبرام العقد وقد يؤجل إلى فترة معينة²، ومن أجل ذلك يختلف إلزام المشتري بكيفية دفع الثمن حسب صيغة البيع ذاتها ففي حالة عقد البيع على التصاميم لا تطرح كيفية تحديد الثمن أي إشكالية طالما أن عقد البيع بخلاف تحديد السعر في عقد حفظ البيع حيث نجد المادة 28 من القانون رقم 04-11 تنص على أن يدفع السعر كلما تقدم الإنجاز في حين حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق على النسب الواجب دفعها محددة على النحو التالي: 20% عند التوقيع و15% عند الإنتهاء من الأساسيات، 35% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى، 25% عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، 5% على إحضار محضر الحياة.

وبالرجوع إلى مضمون المادة 42 من القانون رقم 04-11 لا يمكن للمرقي العقاري أن يطلب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو إكتتاب تسبيقات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ الاستحقاق الدين ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الإكتتاب المسبق للضمان.³

ولم يغفل المشرع الجزائري في أحكام القانون رقم 04-11 الإهتمام بمسألة مراجعة السعر وألزم المرقي العقاري بذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة حتى يتم تحديد كفيات المراجعة والعمل على ضبطها من حيث بيان مرتكبها وبيان حدها الأقصى إذ نصت المادة 38 على حالات مراجعة الثمن التي يجب أن تركز على عناصر تغيرات سعر التكلفة، وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد واليد العاملة باستثناء الظروف الطارئة

¹ حوحو يمينية، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2015، ص 65.

² حوحو يمينية، المرجع نفسه، ص 65.

³ المادة 55 من القانون رقم 04-11، سابق الإشارة إليه.

التي يمكن تجنبها من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الإقتصادي للمشروع ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% تجد أقصى من السعر المتفق عليه يتضح لنا من خلال المادة أن مراجعة السعر تخضع لضوابط أساسية يجب على المرقى العقاري أن لا يخرج عنها تتمثل في:¹

أولاً: تطور المؤشرات لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة

ترتبط عملية مراجعة السعر بوجود مؤشرات رسمية على مستوى الأسواق تؤكد على تغير الأسعار المتعلقة بالمواد والعتاد المتعلقة بالأشغال العقارية، وفي موقف المشرع الجزائري للتعرف على هذه المؤشرات حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 31-431 خضوع المراجعة للإجراءات والكيفيات التي إعتدها مسبقاً من خلال القانون 11-04 والنص على ذلك يجعل المجال مطلقاً للمرقى العقاري من أجل استغلاله في رفع سعر البيع بسبب عدم وجود سند رسمي بتنفيذه في الحالة التي يتوجب رفع السعر على أساسها.

ثانياً: عدم إختلال التوازن الإقتصادي للمشروع نتيجة ظرف طارئ

جعل المشرع الجزائري من وجود ظرف الاستثناء للظروف الطارئة التي يمكن تجنبها والتي من شأنها أن تؤدي إلى إختلال التوازن الإقتصادي للمشروع الإقتصادي إذ لم يجعل المشرع الجزائري من الظروف الاستثنائية سبباً من الأسباب التي تستند على مراجعة السعر في عقود البيع العقارية، خاصة إذا كانت الظروف الطارئة هي السبب في إختلال التوازن الإقتصادي للمشروع العقاري ومن ذلك فإن الظروف الطارئة لا تعالج إلا مسألة إختلال التوازن العقدي عند تنفيذ العقد عن طريق الأخذ بالمتعاقدين الضعيف أثناء تنفيذ العقد لكن المشرع الجزائري استثناهما حتى وإن توافرت شروطها ولعل ذلك راجع إلى الظروف الطارئة التي تهدف لحماية الطرف الضعيف في العقد، ونعني به في عقود الترقية العقارية للمقنتي على إعتبار أن المرقى العقاري يمثل الطرف القوي ولا يجوز له الاستفادة من هذا الحكم الاستثنائي.

¹ اسلام يوسف، الحماية القانونية المقررة للمقنتي في عقد الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص 13.

ثالثا: عدم تجاوز مراجعة السعر بنسبة 20%

أكد المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 على أن الثمن في العقود العقد قابل للمراجعة دون تحديد قانوني للحد الأقصى لنسبة مراجعة السعر حيث أن الثمن في عقد البيع على التصاميم يكون أوليا قابلا للمراجعة بشرط أن يذكر الأمر في العقد، ولا تتجاوز نسبة المراجعة 20% كحد أقصى لسعر البيع المتفق عليه غير أن المشرع الجزائري من خلال مضمون ما سبق لم يحدد لنا عدد المرات التي تكون فيها أو يخضع سعر البيع فيها إلى المراجعة وهو ما يجعلنا نستنتج أن البيع يمكن مراجعته كلما تحققت الشروط التي تسمح له بالزيادة فيه.

رابعا: تبرير مراجعة السعر

تقوم عملية تبرير مراجعة السعر على وجود وثائق مبررة تثبت تغير المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد مما يتطلب على إثره مراجعة السعر. وإذا ما نظرنا إلى التشريع الفرنسي نجده قد وضع نظاما خاصا يحدد على أساسه يتم فيه نشر تغير المؤشرات الوطنية الخاصة بمجال البناء شهريا في الجريدة الرسمية من طرف الوزير المكلف بالبناء.¹

غير أن المشرع الجزائري يفتقر لمثل هذا النظام مما يصعب على الجهة المخول لها إجراء عملية المراجعة، تبرير المراجعة لعدم وجود سندات رسمية حيث لم يحدد المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 أو المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الجهة التي تمتلك سلطة المراجعة للسعر، وطالما أن العقد لم يكن لينعقد لولا تطابق إرادتي كل من المرقى العقاري والمقتني من غير المستبعد أن تتم عملية المراجعة باتفاق المتعاقدين إن تحققت الشروط المؤدية إلى ذلك.

ووفقا لذلك فإن تحديد سعر الثمن والوفاء به يكون حسب طبيعة العقد المبرم ومن أجل ذلك رتب المشرع الجزائري بنص القانون جزاء قانونيا على إخلال المقتني بدفع الثمن في الآجال التعاقدية وقد تنوعت هذه الجزاءات بين إحتفاظ المرقى العقاري بحق توقيع العقوبة على المبلغ المستحق، أو الفسخ القانوني في حالة البيع على التصاميم الذي قيده المشرع بضوابط قانونية.

¹ اسلام يوسف، المرجع السابق، ص 82.

أ/- توقيع العقوبة على المبلغ المستحق: يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها وفي حال عدم التسديد يحتفظ البائع بحق توقيع العقوبة على المبلغ المستحق والمحدد طبقا للقانون رقم 11-04¹ من خلال هذا القانون يكون المقتني ملتزما بتسديد السعر في الآجال القانونية المحددة والمتفق عليها، وإن لم يتم بالتسديد يمكن للمرقي العقاري توقيع العقوبة التأخيرية على المبلغ المستحق للدفع مما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه لم يحدد الكيفية التي يتم بها تطبيق العقوبة ومن هي الجهة التي تتولى القيام بها وكان هذا الإجراء سلطة مقرر للمرقي العقاري بتولي توقيعها حسب ما يراه أو أم أنه يكون مقيدا فيها بالعقوبة المحددة في القواعد العامة للبيوع.

ب/ الفسخ القانوني للعقد: يعتبر إجراء الفسخ القانوني المحدد في المادة 53/02 من القانون رقم 11-04 التي تؤكد على أنه يترتب على عدم تسديد الثمن دفعتين متتاليتين، فسخ العقد بحكم القانون بعد مدة كل واحد 15 يوما يبلغهما محضر قضائي وبمقتضى مضمون المادة نجد المكتب في عقد البيع على التصاميم ملزم بدفع الأقساط التي تقع على عاتقه في المدة المقررة، وإذا أخل المكتب بالتزاماته في تسديد الثمن بفسخ العقد من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى حكم استناد إلى نص القانون ولا يكون للمتقاضي في هذه الحالة أية سلطة في تقرير الفسخ من عدمه لأن حكمه مجرد كاشفا للفسخ يتولى التحقق من واقعة تسديد الدفعات وباقي شروط أعمال النص القانوني²، وبالتالي لا يمكن اللجوء إلى إجراء الفسخ إلا إذا قام المرقي العقاري بتوجيه الإعدار للمقتني لإحاطته بكل التطورات وإعطائه فرصة تسديد الثمن دون اللجوء إلى الجزاء الذي قد يترتب عليه الضرر بالنسبة له، وكان المشرع الجزائري هنا قرر ما يترتب على مخالفة المقتني لإلتزامه بعدم تسديد الثمن دون تقرير الفسخ عند عدم تنفيذ المرقي العقاري لإلتزاماته.

ومن أجل ذلك يمكننا القول بأن المرقي العقاري يكون ملتزما بتنفيذ إعلامه بمجموعة المعلومات الرئيسية التي تقوم على أساسها التعاقد، ويبقى الدور الرئيسي للإلتزام بالإعلام هو التخفيض من وحدة عدم التوازن القائم بين المهنيين والمستهلكين في المعلومات المتعلقة

¹ المادة 53/01 من القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

² اسلام يوسف، المرجع السابق، ص 85.

بالخدمات ويعتبر الإلتزام بالإعلام من الحقوق الأساسية بالنسبة لزيائن المرقى العقاري لما جاء به القانون رقم 04-11 والمرسوم رقم 85-12 خاصة بالنسبة للراغبين في إقتناء سكنات بصيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق لما لها من خصوصيات وما قد ينتج عنها من مخاطر.

فالإلتزام في عقد البيع يرتبط بحماية رضا المستهلك بعد أن أصبحت القواعد الكلاسيكية من وجوب توفر رضا وخلو الإرادة من العيوب غير الكافية لتحقيق التوازن بينه وبين المهني في ظل التغيرات الإقتصادية الحالية¹، لذلك يتعين على المعني أن يلتزم بتقديم كافة المعلومات الصحيحة التي من شأنها أن تجعل إرادة المقتني حرة وخالية من التدليس للإقدام على إبرام العقد حيث تقضي المادة 05/47 من القانون رقم 04-11 على وجوب أن تكون البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات المقدمة الصحيحة.

¹ نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 59.

خلاصة الفصل:

بعد الإنتهاء من هذا الفصل تبين لنا من خلاله أن المشرع الجزائري حرص كل الحرص على حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم وذلك بتوفير أكبر قدر من الضمانات، الهدف منها حمايته قبل الإنطلاق في إبرام العقد ذلك لكي يزيل أي لبس أو ضبابية أمامه لإلمامه بكل الجوانب التي تتعلق بالعقد المقدم على إبرامه ففرض جملة من الشروط الخاصة على المرقى العقاري كإلزامه لإكتساب صفة المرقى العقاري أولا وإملاكه الإحترافية والقدرات المالية للولوج لهذا العالم وهي حوافز تبعث في المشتري الطمأنينة حتى لا يقع ضحية للاستغلال أو النصب من طرف المنتحلين لهذه الصفة وكذا إلتزام المرقى العقاري بالقيام بعملية الإعلان عن المشروع للجمهور ونشر كل البيانات المتعلقة به للعلن كما ألزم المرقى العقاري قبل البدء في عملية التشييد والبناء واستصدار كل الرخص الإدارية وتسوية كل الإجراءات الإدارية المعمول بها حسب القانون حتى لا تواجهه أي نزاعات إدارية من أي نوع من شأنها أن تحرمه في حقه من إمتلاك السكن الذي أبرم العقد من أجل الحصول عليه ووضع فيه كل ما يملك من موارده المادية كل هذه الضمانات أقل ما يقال عنها أنها لصالح المشتري وتوفر له أكبر حماية.

كما حرص المشرع الجزائري وحتى بعد إبرام عقد البيع على التصاميم أن يلتزم المرقى العقاري بكل ما جاء في العقد من بنود خاصة في ما يتعلق بطريقة نقل الملكية وضمان تسلم المسكن في الوقت بتحديد آجال للإيجار كما لم يغفل ذكر الثمن المتفق عليه وتحديد مسبقا وطرق دفع الأقساط ومراجعة الثمن كل هذه الضمانات وضعت لحماية المشتري كونه الطرف الضعيف ولحمايته من أي تجاوزات قد يقوم بها المرقى العقاري.

الفصل الثاني

إن الضمانات المقررة بعد تسليم العقار المنجز هي تلك الضمانات التي يجب على المرقى العقاري تنفيذها والتأمين عليها، حيث نظم المشرع الجزائري لمصلحة المستفيدين من الترقية العقارية ضمانات بعد تسليم العقار وذلك في مواجهة كل من المرقى العقاري ومكاتب الدراسات والمهندسين المعماريين والمقاولين والمكلفين بإنجاز المشاريع العقارية وكل الشركاء المتدخلين في العملية العقارية، كما قرر مسؤولية المرقى العقاري في ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز خلال سنة واحدة من التسليم النهائي للمشروع العقاري.

ومن بين الضمانات المقرر تنفيذها بعد تسليم العقار المنجز الضمان العشري المقرر في نص المادة 554 من القانون المدني ليشمل كل الأضرار المخلّة بصلاية أجزاء المنشأة أو البناية (المبحث الأول).

يتحمل الشخص تبعات أفعاله المجرمة بخضوعه للإجراء المقرر لفعله في قانون العقوبات وقد وضع المشرع الجزائري عقوبات متنوعة لهذه الأفعال غالبا ما تكون صارمة إذ تتراوح ما بين الغرامة والعقوبات السالبة للحرية وهو ما يصطلح عليه بقيام المسؤولية الجزائية.

وفي سبيل ردع كل التجاوزات غير القانونية التي تؤثر على استمرار المعاملات في إطار نشاط الترقية العقارية، نظم القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية هذه الحماية على العقوبات في مختلف النصوص (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ضمان المطابقة البعدية للبناء

إن إلزام المرقى العقاري لا تقتصر فقط على إقامة البناء وإتمامه خلال الموعد المتفق عليه، بل لابد أن يكون هذا البناء مطابقاً لقواعد البناء والتعمير، ولرخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المختص المعماري بل أن المرقى ملتزم بأن تكون البناية مطابقة لما تعهد به في العقد وهو ما أكدته المادة 39 من القانون 11-04¹ في حلة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيابة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29² المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 18-15³، وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الأول بالتفصيل وكذا تترتب مسؤولية إلزام بضمان العيوب الخفية وتعويض الأضرار اللاحقة بالبناء في مرحلة ما بعد تسليم المشروع العقاري حسب ما جاءت به المادة 46 من القانون 11-04⁴ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تقع على عاتق المهندس المعماري والمقاولين وكذا المرقى العقاري وبصفة عامة كل متدخل في عملية بناء العقار ويستمر قيام هذه المسؤولية لمدة عشرة (10) سنوات منذ تاريخ استلام البناء وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الضمانات المتعلقة بمطابقة الإنجاز

لا يكفي إلزام البائع في عقد بيع العقار على التصاميم بإقامة البناء وإتمامه خلال الموعد المتفق عليه، بل لابد أن يكون البناء مطابقاً لقواعد البناء والتعمير ولرخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري. فإلزام البائع بمطابقة البناء هو إلزام بتحقيق نتيجة لاسيما وأن البناء محل العقد لم يكن موجوداً وقت التعاقد لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقاً لما تعهد به البائع في العقد لذا سنتطرق في الفرع الأول إلى شهادة المطابقة وإلزاميتها وإجراءات الحصول عليها، وعلى ضمان حسن الإنجاز ونظامه القانوني في الفرع الثاني.

¹ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

² القانون رقم 90-29، سابق الإشارة إليه.

³ القانون رقم 18-15، المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1439هـ الموافق لـ 02 سبتمبر سنة 2018، المتعلق بقوانين المالية.

⁴ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

الفرع الأول: شهادة المطابقة

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تسلمها البلدية لكل مالك أو صاحب مشروع عند إنتهائه من البناء، غير أنه في الحقيقة شهادة المطابقة هذه لا علاقة لها بالتزام بائع العقار على التصاميم بتشييد بناء مطابق لما هو متفق عليه في العقد مع المشتري إنما الشرط الوحيد الذي يتحقق من وجوده في البلدية عند تقديمها شهادة المطابقة، هو احترام صاحب رخصة البناء للنسيج العمراني وقواعد الصحة والبيئة والأحكام الأخرى المنصوص عليها في القانون 90-29¹ ولا يهمل إطلاقاً أن يكون البناء مطابق أم لا للاتفاقيات التعاقدية بين المشتري والبائع، فتلك أمور خاصة بأطراف العلاقة.²

ثانياً: إلزامية شهادة المطابقة

الجدير بالذكر أن إلزام البائع بالمطابقة يعني إلزامه بإنجاز بناء مطابق كما إتفق عليه في العقد خال من عيوب المطابقة أما إذا كان البناء غير مطابق فيعتبر غير تام الإنجاز وللمشتري أن يحتج به في مواجهة البائع بدعوى عدم المطابقة ولو تم تسليم شهادة المطابقة لأن عيب البناء سواء كان ظاهراً أو خفياً يختلف عن عدم المطابقة للمواصفات والتي تعني في الحقيقة المعايير التي تحدد ذبته وطبيعته وصفاته كما حددها العقد وهو خلل يمكن أن ينتج عن عوامل مختلفة أهمها مثلاً طبيعة الأرض المقام عليها البناء وعيوب المواد المستحدثة في البناء كالإسمنت وغيرها من المواد التي تدخل في تكوين البناء وعملية تشييد البناء ذاتها وما تتطلبه أصول وقواعد فنية³ وهذا ما نصت عليه المادة 39 من القانون رقم 11-04⁴ المذكور في حالة عقد البيع على التصاميم سالفه الذكر، ما يؤكد ذلك

¹ القانون رقم 90-29، سابق الإشارة إليه.

² ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة محلية ومقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم الحقوق، كلية الحقوق، البلدية، 2000، ص 81.

³ رشيد بردان، المرجع السابق، ص 235.

⁴ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

المرسوم التنفيذي رقم 94-58¹ المتعلق بنموذج عقد البيع البناء على التصاميم في الفقرة 02 المادة 02 التي تنص على أن: يتجسد الإنتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به التي يلتزم البائع إيداعها مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة.²

ثالثاً: إجراءات طلب شهادة المطابقة

أ/- الإجراءات العادية للحصول على شهادة المطابقة: يقوم من خلالها المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون (30) يوم من إنتهاء الأشغال بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على إنتهاء أشغالها للموصفات المذكورة في رخصة البناء ويودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل، ثم يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية وتشكل لجنة الدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء ويخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل 8 أيام من المراقبة ويتم ذلك بموجب إشعار³، وتثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيه رأيها حول المطابقة وعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يسلم رئيس البلدية الشهادة للمعني بموجب قرار إداري أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار رفض منح الشهادة، ويتبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة وإلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 90-29⁴ المتعلق بالتهيئة والتعمير وإذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي ويكون أجل تسليم هذه الرخصة هو ثلاثة أشهر من تقديم الطلب وفي حالة عدم الرد يقدم المعني تظلم بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الوالي وإن كان تسليم سليم لرخصة من اختصاص رئيس البلدية، الوالي أو الوزير المكلف

¹ المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 25 رمضان عام 1414هـ الموافق ل 07 مارس سنة 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، المتمم والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 81.

³ أنظر للمادتين 56 و 75 من القانون 90-25، سابق الإشارة إليه.

⁴ القانون رقم 90-29، سابق الإشارة إليه.

بالتعمير، إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة ويكون أعلم السلطة المطعون أمامها في أجل شهر للرد وفي حالة سكوت فإنه يفهم منه قرار ضمني لمنح شهادة المطابقة.¹

ب/- الإجراءات الاستثنائية للحصول على شهادة المطابقة: نصت المادة 03/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19² على ما يلي:

عندما لا يودع التصريح بإنهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستثناء إلى تاريخ الإنهاء من الأشغال تبعا للإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي. تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها.

يتم تخفيف منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

ومن هنا نستطيع القول أن الإجراءات الاستثنائية في وجهة نظري هو في حالة عدم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة.³

الفرع الثاني: ضمان حسن التنفيذ

أولا: تعريف ضمان حسن التنفيذ

ويطلق عليه الضمان السنوي، وقد عرف ضمان حسن التنفيذ بأنه ذلك الإلتزام القانوني الذي يقع على عاتق المقاول، يلتزم بموجبه بإصلاح كل خلل يحدث في البناية

¹ المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة المطابقة ورخص الهدم والتسليم، الجريدة الرسمية عدد 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436هـ الموافق ل 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

³ خالد عيشوش، الضمانات الممنوحة في إطار الترقية العقارية عقود العقار في طور الإنجاز، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018/2017، ص 45.

المشيطة بشرط الإشارة إليه في محضر تسليم ومن ثمة يظل المقاول ضامنا لهذا الخلل لمدة سنة من تاريخ التسليم.¹

ثانيا: نطاق ضمان حسن التنفيذ

سنتناوله من خلال مجالين الشخصي الموضوعي.

أ/- **المجال الشخصي لضمان حسن التنفيذ:** يقوم الضمان بين طرفين هما الدائن والمدين
1/- **المدين بضمان حسن التنفيذ:** فقد نصت المادة 03/26 من القانون 04-11 صراحة على أن المرقى العقاري هو المدين بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز دون غيره من المتدخلين في عملية البناء، الأمر الذي نفسره بكون المرقى العقاري هو المتعامل المباشر مع المقتني بعكس المقاول الذي يبقى غريبا عن عقد البيع ولولا ذلك لقي المتضرر صعوبة في تحديد المسؤول عن التعويض.

2/- **الدائن بضمان حسن التنفيذ:** المستفيد من أحكام ضمان حسن التنفيذ هو مقتني عقار البناء على التصاميم المنصوص عليه في القانون 04-11 أي المشتري (المكاتب أو المقتني) أو مقرر إنجازه أو في طور الإنجاز.

ب/- **المجال الموضوعي لضمان حسن التنفيذ:** سكت المشرع الجزائري عن بيان الأعمال، الأضرار أو العيوب التي تكون محلا لضمان حسن التنفيذ عكس ما جاء به في تحديد المجال أو النطاق الموضوعي للمسؤولية العشرية والسكوت في معرض الحاجة بيان فضمان حسن التنفيذ يشمل المبنى المشيد في مجموعه² خارج نطاق المسؤولية العشرية أي أن كل عيب لا يؤدي إلى إزالة البناية أو جزء من البناية يدخل ضمن حسن الإنجاز، ويشمل هذا الضمان عموما جميع عيوب المعاينة عند الاستلام وكذا تلك الظاهرة في السنة الموالية له وهو ما يفهم من خلال نص المادة 03/26 من القانون 04-11.

ثالثا: النظام القانوني لضمان حسن التنفيذ

لابد لقيام ضمان حسن التنفيذ توفر الشروط التالية:

¹ بشير هادفي، الأبعاد التنظيمية للضمانات الخاصة لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، والواقع والآفاق، مطبعة جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص 311.

² عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2004/2003، ص 171.

الشرط الأول: لا بد من الإعلان عن العيب في السنة الموالية للاستلام؛

الشرط الثاني: فإن كانت هناك عيوب ظاهرة فلا بد من تضمينها في محضر الاستلام؛

الشرط الثالث: فهو إثبات الضرر، فيتوجب على المقتني إثبات عدم إتمام الإنجاز وله استخدام كافة الوسائل في ذلك، كونها واقعة مادية قابلة للإثبات بكافة الطرق ويقع على المرقى العقاري إثبات السبب الأجنبي للتخلص من المسؤولية.¹

المطلب الثاني: الضمان العشري

لقد نص المشرع الجزائري على الضمان العشري، وحاول تطوير القواعد الخاصة به أكثر من مرة ومع ذلك يبقى تطرقه إلى هذا الموضوع تحديدا يعاني من عدة نقائص ينبغي عليه استعابها بنصوص أخرى تجعل من ينشط في مجال البناء يعي جيدا المسؤولية الملقاة على عاتقه دون غيره ما يعتمد للقيام بالعمل بجد وإتقان لذلك سوف نتطرق إلى تعريف الضمان العشري وإلزاميته في الفرع الأول وإلى الأشخاص الملزمون بالضمان العشري وشروط تحققه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الضمان العشري والإلتزام به

أولا: تعريف الضمان العشري

يعتبر الضمان العشري كأصل في القواعد العامة لإلتزاما برتبة عقد المقاولة على كل من المقاول والمهندس المعماري حيث تنص المادة 1554-01 من القانون المدني المعدل والمتمم على " يضمن المهندس المعماري والمقاول المتضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم البناء كلي أو جزئي فيما يشيد أنه من مباني أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته" وقد قامت التشريعات بتقرير الضمان العشري على المقاول والمهندس المعماري وذلك نظرا لأهمية المباني سواء على المستوى العام أو الخاص وكذلك نظرا لما يحدثه تدهمها من أضرار لا حصر لها فهي تصيب الأشخاص وتؤدي بالأرواح كما تذهب بالأمن والسكينة والإطمئنان، بإضافة فهي تمس بالإقتصاد الذي يعتبر العقار من أبرز عناصره كما أنه إلى

¹ عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء - شروطها - نطاق تطبيقها - الضمانات المستحدثة فيه، مصر، 1987، ص 1012.

جانب خطورة تقدم المباني أو تصدعها بالنسبة لرب العمل والغير، ومنه لذلك فقد شددت التشريعات من هذا الضمان حتى تدفع بالمقاول والمهندس المعماري إلى بذل العناية الكاملة والممكنة في تشييد البناءات وذلك خاصة أنه غالبا ما يكون رب العمل غير خبير ببضاعة البناء وهندسة المعمار.¹

ثانيا: الإلتزام بالضمان العشري

نصت المادة 554 من القانون المدني الجزائري على ضمان المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم ناشئا عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ونبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاوليين الفرعيين.²

إن الأصل أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاوليين والمهندسين وذلك بموجب عقد المقاولة، إلا أن هذه المسؤولية تمتد إلى المرقى العقاري في عقود الترقية بصفته رب العمل المكلف بالرقابة بحيث يلزم المقاولون والمهندسون والمتدخلون في عملية تشييد البناء دون المقاوليين من الباطن الفرعيين بكتتاب عقد تأمين على هذه المسؤولية لدى إحدى شركات التأمين المعروفة لضمان العيوب الخفية التي تشمل الأرض والبناء محل الإنجاز.³

الفرع الثاني: الأشخاص الملزمون بالضمان العشري وشروط تحققه

أولا: الأشخاص الملزمون بالضمان العشري

أ/ المقاول والمهندس المعماري: بالعودة إلى الفقرة الأولى من المادة 554 السالفة الذكر نجد أن المقاول والمهندس المعماري هما الملزمان التقليديان بالضمان العشري لإرتباط

¹ إيمان بويستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2017، ص 406.

² المادة 554، من القانون المدني الجزائري، سابق الإشارة إليه.

³ إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء فقها وقضاء، دار الكتاب القانونية، مصر، 2005، ص 87.

الضمان العشري بعقد المقاولة وكان ذلك قبل أن تتطور وتتعدد عمليات البناء مما جعل أشخاص آخرون يتدخلون إلى جانب كل من المقاول والمهندس المعماري.¹

ب/ المرقى العقاري: بالعودة إلى نص المادة 26 فقرة 03 من القانون 04-11 نجد أنها ألزمت المرقى العقاري بالضمان إذ نصت على ما يلي: " غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعيقان المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري"، وكذا أكدت المادة 30 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 12-85² ذلك إذ جاء فيها على ما يلي: "..... يتحمل المرقى العقاري خلال مدة 10 سنوات المسؤولية التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاوليين والشركاء والمقاوليين الفرعيين وأي متدخل في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".

فمن خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الأشخاص الملزمين بالضمان العشري، وهو نفس ما أخذ به قانون رقم 95-07³ المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 بحيث أنه أضاف أشخاص آخرين إذ جاءت المادة 185 منه على " يجب على المعمارين والمقاوليين وكذا المرقين التقنيين اكتساب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع".⁴

ثانياً: شروط تحقق الضمان العشري

أ/ أن يكون العيب خفياً: بالرغم من أن المشرع الجزائري والفرنسي يذكروا صراحة هذا الشرط إلا أن الفقه التقليدي أجمع بأن الضرر الذي يدخل في تطبيق أحكام الضمان العشري

¹نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 144.

²المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 11، المؤرخة في 26/02/2012.

³قانون رقم 95-07، المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 هـ الموافق ل 25 يناير سنة 1995، والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04، المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق ل 20 فبراير سنة 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15.

⁴سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013، ص 12.

لابد وأن يكون راجعا في أصله إلى عيب في الأرض¹، عيب في البناء أو في المواد المستعملة والتي لا يمكن للمكتب ملاحظتها أثناء عملية التسلم.²

والمقصود بالعيب الخفي هو كل ما يصيب البناء أو المنشأة النابت الآخر من خلل تقضي فطرته السليمة تخلص منه، بحيث لم يستطيع المقتني إثبات العيب الذي كان بإمكانه الرجل العادي أن يثبته (بكشفه) يسقط الضمان العشري عن هذا العيب.³

ب/ أن يكون العيب خطيرا: حسب نص المادة 554 السالفة الذكر تعتبر الضرر خطيرا إذا تهدم البناء كليا أو جزئيا أو شابه عيب يهدد متانته وسلامته، أما في فرنسا حسب المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي سواء في صياغتها الأصلية لسنة 1804 أو بعد تعديلها لقانون 03 يناير 1967 فإن الضرر يكون خطيرا في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للمنشأة لكن بعد تعديلها بقانون 04 يناير 1978، أصبح الضمان العشري في فرنسا يشمل بالإضافة إلى الهلاك الكلي أو الجزئي العيوب التي تهدد صلابة البناء وسلامته وتجعله غير صالح للغرض الذي شيد من أجله بحيث نجد أنه أضاف على النص القديم عبارة " ويدخل في حكم الضرر الخطير ما يسمى أحد العناصر التجهيزية غير القابلة للإنفصال عن البناء بصرف النظر عن تأثير ذلك على متانة البناء ذاته وسلامته، وكذا تلك التي تمس القرض الذي شيد العمل من أجله بغض النظر عن تهديدها سلامة البناء ومتانته ثم أضاف " وتلك التي تمس حسن أداء الوظائف وضمان تمام الإنجاز".

ونفس الشيء بالنسبة لما جاء به قانون التأمينات الجزائري 95-07⁴ المعدل والمتمم من خلال المادة 181 منه بحيث أنه وسع من مجال الضمان الخاص بشأن الأضرار المراد ضمانتها ليشمل بذلك ما ذكره المشرع الفرنسي بعد تعديل 1978، ونص المادة المذكورة

¹ بن عبد القادر زهرة، الضمان العشري للمشيد، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص 08.

² عايدة مصطفى، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، مقالة منشورة بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، ورقلة، جانفي 2012، ص 270.

³ بن عبد القادر زهرة، المرجع نفسه، ص 08.

⁴ قانون رقم 95-07، سابق الإشارة إليه.

أدناه يبدو أنه ترجمة حرفية لنص المادة 2278 مكرر من القانون المدني الفرنسي عندما أشار إلى ضمان الأضرار المخلّة بصلاصة العناصر الخاصة بتجهيزات البناية.¹

ت/ أن يحصل الضرر خلال مدة الضمان: لا يشمل الضمان إلا الأضرار التي تحدث خلال المد القانونية وتعتبر هذه الأخيرة عشر سنوات (كلام ناقص أو إعادة الصياغة) إذ يعتبر العنصر الزمني في هذا الضمان من أجل عناصره وظهور شروطه، بل إنه سبب خروجه عن نطاق القواعد العامة في المسؤولية ليكون ذاته نوعا مستقيلا عن باقي المسؤوليات الخاصة.²

وبالرجوع إلى المادة 554 نجد أن مدة عشر سنوات هي مدة تجربة لمتانة البناء وسلامته وحسن إنجاز الأعمال.³ فإذا انقضى ذلك الأجل (أي مدة 10 سنوات) دون تهم البناء كليا أو جزئيا وعدم ظهور أي عيب فيه يهدد سلامة ومتانة البناء، أعتبر كل من المكاول والمهندس المعماري والمركي العقاري وباقي المتدخلين المتعاقدين بأنهم نفذوا إلتزاماتهم تنفيذا تاما. أما إذا ظهر خلال مدة الضمان عيب في البناء أو تهم هذا الأخير تهم كلي أو جزئي فيتحمّل الأشخاص الملزمون الضمان كامل مسؤوليتهم المدنية في إصلاح العيوب أو التعويض عن تلك الأضرار لكن بعد مرور مهلة 10 سنوات يسقط الضمان الخاص عن عاتق الملزمين.⁴

¹ أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، ملتقى حول الترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 14.

² بن عبد القادر زهرة، المرجع السابق، ص 09.

³ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 271.

⁴ أحمد دغيش، المرجع السابق، ص 15-16.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بضمانات المشتري في نشاط الترقية العقارية

سنتطرق في هذا المبحث إلى المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري وذلك في المطلب الأول بالإضافة إلى دعوى المسؤولية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

يتحمل المرقي العقاري المسؤولية الجزائية في حالة إخلاله أو إتيانه بفعل أو إمتناعه عن أداء فعل من شأنه أن يعرقل نشاط الترقية العقارية أو يخالف نصاً قانونياً يضر بحق أو مصلحة للمقتني، لذا كان تدخل المشرع قوياً من خلال القانون رقم 11-04¹ برده هذه التجاوزات والجرائم بفرض حماية جزائية للمقتني من خلال تسليط عقوبات على المرقي العقاري وهذه المسؤولية الجنائية لم يتطرق إليها المشرع الجزائي في قانون العقوبات وبالتالي هي تخضع للأحكام العامة للمسؤولية الجزائية والأحكام الخاصة الواردة في قانون الترقية العقارية وهذا ما سوف نعالجه لاحقاً.

الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية

المسؤولية الجزائية هي الإلتزام القانوني المتضمن تحميل المرقي العقاري الجزاء والعقاب نتيجة إتيانه فعلاً أو الإمتناع عن فعل بشكل مخالف للأحكام التي قررتها التشريعات الجزائية والعقابية ويعود التدخل العقابي إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها المسؤولية المدنية.²

وتعرف المسؤولية الجزائية كذلك بأنها: تحمل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية بمقتضى نص القانون كالقتل والسرقة وخيانة الأمانة أو الإختلاس وغيرها.³

الفرع الثاني: أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ليست ركناً من أركان الجريمة وإنما أثرها ونتيجتها القانونية وتقوم هذه المسؤولية على ركنين: الخطأ والأهلية القانونية.

¹ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

² غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مجلة الحقوق، السنة التاسعة عشرة، العدد 03، الكويت، سبتمبر 1995، ص 85.

³ وزارة لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق-) المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 04.

فالأهلية يقصد بها أن القانون لا يتحمل شخص عيب تصرفاته إلا إذا كان قادرا على الإدراك والفهم بمعنى أن تكون لديه مقدرة عقلية تجعله يفقه أعماله وتجعله حرا في اختيارها مع معرفة ماهيتها ونتيجتها¹. ولهذا سوف نتطرق إلى ركن الخطأ بإعتباره جوهر وأساس قيام المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري فياحسب المركبي العقاري في بعض الحالات على عيوب في المشروع الذي قام به لأسباب خارجة عن سيطرته وليدفع المسؤولية التي وقعت على عاتقه، يجب أن يثبت أن العيب الذي أصاب المشروع كان لسبب أجنبي أو من الغير خارج عن إرادته.

أولا: الخطأ كأساس للمسؤولية الجنائية للمركبي العقاري

الخطأ هو إثبات فعل مجرم قانونا ومعاقب عليه والخطأ نوعان: القصد الجنائي والخطأ غير العمدى.

أ/ القصد الجنائي: هو إنصراف إرادة الجاني مع العلم بأركانها لحماية طلبها القانون.
ب/ الخطأ غير العمدى: فيعرف بأنه إخلال الجاني بواجبات الحيطة والحذر التي تتطلبها الحياة الاجتماعية فمن يقضي سلوكه إلى نتيجة إجرامية يكون مسؤولا عنها إذا ثبت أن سلوكه يحمل معنى تجاوز واجبات الحيطة والحذر حتى ولو أنه لم يتوقع النتيجة الإجرامية متى كان بوسعه أن يتوقعها² وحسب نص المادة 288 من قانون العقوبات الجزائري³ التي تعرضت لأهم صور الخطأ والمحصورة في الحالات التالية:

1/ الإهمال: يعتبر جريمة غير قصدية وهو تصرف سلبي بحيث يحدث الخطأ نتيجة موقف سلبي من طرف الجاني نتيجة لترك واجب أو نتيجة الإمتناع عن تنفيذ أمرها⁴ ونشير على أن القانون رقم 11-04⁵ وجميع المراسيم المنظمة له لم تتطرق لهذه الصورة حيث أنه لم يفرق

¹ أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 143 و239.

² عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، الجزء الأول الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 269.

³ الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08/07/1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، الصادر بتاريخ 24 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية العدد 84.

⁴ عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دراسة مقارنة، طبعة جديدة منقحة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 162-163.

⁵ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

بين الخطأ والعمد في الجرائم المرتكبة في هذا المجال حيث يعاقب كل شخص تسبب بإهمال منه في القتل الخطأ بالسجن من 03 أشهر إلى 03 سنوات وغرامة مالية من (1000 دج) إلى (20 000 دج) حسب نص المادة 288 من قانون العقوبات الجزائري.

2/ الرعونة: ويقصد بها عدم القيام بالالتزامات المهنية أو القانونية على أحسن وجه أو عدم توفر الكفاءة المهنية المطلوبة للقيام بالمهمة المسندة إليه أو مزاولة المهنة¹ فحسب نص المادة 289 من قانون العقوبات الجزائري إذ نتج عن الرعونة أو عدم الإحتياط إصابة أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز 03 أشهر فيحاسب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 500 دج إلى 15000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين وفي مجال الترقية العقارية تكون الرعونة في بعض الأحيان في عملية سوء إختيار التصميم الإنشائي للبناء من طرف المهندس المعماري.

3/ عدم الإحتياط: ويقصد به في مجال الترقية العقارية هو إدراك كل من المهندسين المعماريين أو المقاولين بالنتائج الخطيرة المرتقبة عن أعمالهم وأفعالهم دون أن يتخذوا إحتياطات الأزمة لتقادي وقوعها أو التحقيق من حداثها.

4/ عدم مراعاة الأنظمة واللوائح المهنية: لكل مهنة أو وظيفة قوانين ولوائح تنظمها وأن مخالفة هذه القواعد عن غير قصد يعد جوهر صور الخطأ، وبالتالي فكل مخالفة للمرقي العقاري أو الأشخاص المتدخلة في مجال الترقية العقارية للالتزامات الملقاة على عاتقهم بموجب القانون 11-04² يترتب عنها من ألف (1000 دج) إلى عشرين ألف (20 000 دج).

ثانيا: عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقى العقاري

قد يلجأ المرقى العقاري إلى تبرير بعض الحالات التي تتسبب بعيوب في مشاريعه العقارية نتيجة لأسباب خارجة عن سيطرته والمتمثلة في القوة القاهرة وتدخل الغير.

أ/ القوة القاهرة: هي كل حادث لا دخل للشخص فيه غير متوقع وغير ممكن دفعه يؤدي إلى استحالة التنفيذ كحدوث هزة أرضية أو فيضان بسبب تهدم أو عيب في مشروع المرقى

¹ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 197.

² القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

العقاري وحسب نص المادة 48 من قانون العقوبات الجزائري التي تنص على "لا عقوبة على من إضرطته إلى ارتكاب الجريمة قوة لا قبل له بدفعها" وبالتالي يعفى المرقى العقاري حتى المسؤولية العشرية بإثبات القوة القاهرة ولتحقق القوة القاهرة يجب أن تتوفر عناصرها والمتمثلة فيما يلي:

1/ عدم توقع الحادث الفجائي: كالزلازل وبعض الكوارث الطبيعية غير المعتادة في منطقة البناء وهذا لا يعفي المهندس المعماري من مسؤوليته من الإحتياط بوضع تصاميم ومعايير مقاومة الزلازل، ولا المقاتل من الإحتياط كذلك باستعمال المواد المناسبة لمواجهة التغيرات الطبيعية.

2/ استحالة دفع الحادث المفاجئ: بمعنى أنه يقع على المرقى العقاري إثبات عدم قدرته على تقادي تهدم البناء حتى ولو كانت تصاميم البناء مقاومة للزلازل بحيث أن قوة الزلازل كانت لتؤدي إلى هذه النتيجة حتى ولو تم إتخاذ جميع الإحتياطات لتقاديها.

ب/ تدخل الغير: وهنا نشهد حالتين لإعفاء المرقى العقاري من المسؤولية هما:

1/ حالة تدخل الغير الأجنبي في عملية التشييد: ونادرا ما تحدث هذه الحالة ومثال على ذلك كأن يقوم الغير بحفر على أعماق كبيرة باستخدام آلات ضخمة بالقرب من أساسات المبنى المشيد تسبب في حدوث تصدعات في الأرض.

2/ حالة خطأ الغير المتصل بعملية التشييد: ويحدث هذا الخطأ في حالات استلام المهام بين مهندس عقاري ترك عملية التشييد أو أبعد عنها لسبب ما مع مهندس عقاري آخر ليوصل مهام تصاميم التشييد، فكل عيب في التصاميم التي وضعها المهندس الأول مسؤول عنها المهندس العقاري الثاني لأنه يفترض أن يراجعها ويصححها إلا إذا وصلت العملية إلى مرحلة لا يمكن لهذا المهندس أن يكشف أو يتدارك الأخطاء فإنه لا يكون مسؤولا عنها.¹

ومن هنا نستنتج أن مسؤولية المرقى العقاري لا يمكن التخلص منها إلا في الحالات الاستثنائية التي تتمحور أغلبها في الظواهر الطبيعية، كالزلازل والفيضانات التي تتسبب في تهدم البناء وجزء منها يعود إلى خطأ الغير سواء الأجنبي أو المتصل بعملية التشييد ما لم يثبت أن للمرقى العقاري أو الأشخاص المتدخلة في عمله دخل فيها.

¹ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي دار الفكر العربي، القاهرة، 1980، ص 352.

المطلب الثاني: دعوى المسؤولية

هي إجراء قانوني يتم تقديمه لمطالبة شخص أو كيان يتحمل المسؤولية عن أفعاله أو إهماله الذي تسبب في إلحاق ضرر بالآخرين وقد تكون هناك عدة أنواع لدعوى المسؤولية بما في ذلك المسؤولية المدنية والمسؤولية الجزائية.

الفرع الأول: الدعوى المدنية

عملاً بنص المادة 107 من القانون المدني "عدم تنفيذ إلتزامه أو التقصير في تنفيذه بخلاف ما ألتزم به العقد يترتب مسؤولية عقدية." وعليه إذا أثبت عمل المرقى العقاري بضرر للمقتني فإن القانون يلزم متخذ القرار بتعويض الشخص المضروب على الضرر الذي لحقه.

أولاً: المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

تنقسم المسؤولية المدنية للمرقى العقاري إلى مسؤولية تقصيرية ومسؤولية عقدية؛ فالمسؤولية التقصيرية تتعلق بالأخطاء المهنية التي توجب التعويض عنها وفقاً لتطبيق القواعد العامة المرتبطة بالفعل المستحق للتعويض.

أما في حالة الإخلال بالإلتزام عقدي يترتب عقد ملزم للجانبين ويؤدي هذا الخطأ العقدي إلى ضرر يصيب المتعاقد الآخر هنا نكون أمام المسؤولية العقدية والتي تسمح للمتعاقد للمتعاقد الذي نفذ إلتزامه بالمطالبة بالتعويض في حالة استحالة الغبن وفسخ العقد.¹

أ/- مسؤولية المرقى العقاري عن أخطائه الشخصية: بالرجوع إلى أحكام الترقية العقارية فالمرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة لإنجاز بناء خال من العيوب وكل خلل في البناء يفترض مسؤولية ما لم يثبت السبب الأجنبي ليكون الإلتزام بإصلاح أو التعويض على أساس الضرر وليس الخطأ، لكن هذا لا يعني أن تكون مسؤولية في حالة الخطأ، أما إذا كان الخطأ عفوي نتيجة لإخلال المتعاقد بإلتزاماته التعاقدية المترتبة عن عقد صحيح وسبب ضرراً للمتعاقد تترتب المسؤولية التعاقدية للمرقى العقاري.

¹ مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة عن السكن الترقوي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 308.

- 1/- شروط وحالات قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري:** تنص المادة 124 من القانون المدني " كل فعل أيا كان مرتكبه شخص بخطئه ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض." وعليه يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية وفقا للقواعد العامة ثلاث شروط:
- **الخطأ:** بالرجوع إلى نص المادة 124 و125 من القانون المدني فقد اشترط المشرع الجزائري توفر عنصر التعدي الذي يكون الإخلال بواجب أو بقاعدة قانونية أو التعسف في استعمال الحق بمحض إرادته غير مكره سواء كان عن قصد أو إهمال أو تقصير ويكون غير مشروع ولا يشكل استعمال حق من حقوقه حتى يكون الخطأ فعل قابل للتعويض.
 - **الضرر:** يعتبر شرطا من شروط قيام كل من المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية ويعرف الضرر بأنه إخلال بمصلحة مشروعة قد تكون مادية ترتبط بسلامة جسمه أو ماله ويشترط فيه أن تكون محققا ومباشرا ولم يعوض من قبل لهذا يشترط على المضرور إثبات الضرر الموجب للتعويض للرجوع على المرقي العقاري طبقا للقواعد العامة.
 - **العلاقة السببية:** يقصد بها علاقة بين الخطأ والضرر بأن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر ليكون خطأ المسؤول هو العلة التي أوجدت الضرر وعلى المضرور إثبات العلاقة السببية ليستحق التعويض.
- 2/- شروط وحالات قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري:** لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المسؤولية العقدية للمرقي العقاري وإعتبرها نتيجة قانونية أو جزاء عن الإخلال بالقوة الملزمة للعقد فإذا تم العقد بالقوة المألوفة وجب على كل متعاقد أن يقوم بتنفيذ جميع الإلتزامات التي تترتب عن العقد بطريقة تتفق¹ على مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود ويشترط فيها ما يلي:
- **وجود عقد صحيح:** يجب أن يكون هناك عقد صحيح بين المتعاقدين فبغير هذا العقد لا يمكن أن تقوم المسؤولية العقدية ولا يكفي قيام العقد بل يجب أن يترتب هذا العقد إلتزام أخل به محدث الضرر، فلا مجال لتطبيق المسؤولية العقدية إذا كان العقد باطلا أو قابل للإبطال.

¹ خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 94 إلى 143.

• **ضرر ينتج عن الإخلال بالعقد:** يجب أن يكون الضرر نتيجة لعدم تنفيذ الإلتزام التعاقدي ولا فرق بين الإلتزام الرئيسي والإلتزام الثانوي ولا تفرقة بين إلتزام فرضته نصوص قانونية وإلتزام أوجدته بنود العقد ويجب على الخا القيام بتفسير الإرادة المشتركة لطرفي العقد حتى يستطيع الوقوف على مضمون الإلتزامات الناتجة عنه والتي تقوم المسؤولية العقدية جزاء الإخلال بها.¹

• **وجود علاقة سببية بين الخطأ العقدي والضرر:** فيجب أن يكون الضرر الذي أصاب الدائن نتيجة الخطأ الذي قام به المدين غير أنه قد يكون التنفيذ يرجع لسبب لابد للمدين فيه وهنا يمكن أن ينفي المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي الذي يتمثل في القوة القاهرة أو جاءت مفاجئة أو خطأ الدائن نفسه أو خطأ الغير والمركبي العقاري بصفته صاحب المشروع فكل إخلال يفترض مسؤوليته ما لم ينفيها وغالبا ما يتحرر من مسؤوليته بالإثبات نظرا لكثرة المتدخلين وحتى يوازن المشرع الجزائري بين مصلحتين أقر جملة من الدعاوي القانونية للطرفين كضمان لحماية حقوقهم.²

الفرع الثاني: الدعوى الجزائية

نظرا لعدم نجاعة القضاء المدني عن توفير أكثر حماية للمكاتب في حصوله على عقد بيع على التصاميم ولعدم وجود إجراءات خاصة تسهل عليه المطالبة بتحرير هذا العقد أمام العقد المدني يلجأ إلى تقديم شكوى لعرض هذه الوقائع أمام القضاء الجزائي.

أولاً: جنحة مطالبة أو قبول تسبيق أو إيداعا أو إكتسابا أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم

تنص المادة 71 من قانون 11-04³ على ما يلي: يتعرض كل مركبي عقاري يطالب أو يقبل تسبقا أو إيداعا أو إكتسابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار جزائري

¹ خليل أحمد حسن، المرجع نفسه، ص 142.

² خليل أحمد حسن، المرجع نفسه، ص 143.

³ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

(200.000 دج) إلى مليونين دينار جزائري (2.000.00 دج) وبناء على هذه المادة تحدد أركان هذه الجريمة بإعتبارها جنحة وتحدد عقوبتها.¹

أ/- **الركن المادي:** يتشكل الركن المادي من شرطين أساسيين:

1/- **مطالبة المرقى العقاري أو قبوله تسبقا أو إيداعا أو إكتتابا أو سند تجاري:** تقوم هذه الجنحة إما بمطالبة المرقى العقاري أو قبوله تسبقا أو إيداعا أو إكتسابا أو سندا تجاريا أو في قبوله لعرض المشتري الذي مفاده له تسبقا ماليا قبل توقيع البيع على التصاميم. ويستوي أن تكون المطالبة أو القبول شفوية أو مكتوبة أو بإتخاذ أي سلوك يفهم منه رغبة المرقى العقاري في حصوله أو قبوله على تسبيق أو إيداع أو إكتساب أو سند تجاري قبل إبرام عقد البيع على التصاميم.

والجدير بالملاحظة أن المشرع الجزائري لم يشترط لقيام هذه الجنحة أن يكون المرقى العقاري قد قبض تسبيق مالي أو غيرها من وسائل الدفع بل تقوم بمجرد مطالبة هذا الأخير أو قبوله لهذه التسبيقات حتى ولو لم يتم بقبضها.

2/- **أن تكون المطالبة أو القبول قبل توقيع عقد البيع على التصاميم:** لقيام هذه الجنحة يجب أن تكون المطالبة أو القبول بالتسبيقات قبل توقيع البيع على التصاميم لأن الغرض من تجريم هذا الفعل هو حماية للمشتريين ومن وقوعهم ضحايا المرقين العقاريين الذين يستلموا هذه المبالغ دون السعي في تحرير عقد البيع على التصاميم، ولذلك يجب على المرقى أن تقوم بتوقيع عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي من قبل موثق وفقا لإجراءات قانونية ومن ثم حتى لو تم إبرام عقد بيع على التصاميم بعد المطالبة بالتسبيقات أو قبولها تقوم هذه الجنحة.²

ب/- **الركن المعنوي:** ولقيام هذه الجنحة يشترط توفر القصد الجنائي العام المتمثل في إنصراف إرادة الجاني بكل حرية إلى إرتكاب الجنحة مع علمه بتوافر كافة أركانها كما هو منصوص عليه في القانون يقصد في ذلك تحقيق النتيجة الإجرامية المرجوة وفقا لما هو منصوص عليه في القانون. وأن المشرع الجزائري استعمل في المادة 71 من القانون رقم

¹ سكفال عبد الجليل، الآليات القضائية المخولة للمشتري من أجل المرقى العقاري بالسعي في تحرير عقد البيع على التصاميم، ص 16.

² مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، ص 18.

11-04¹ عبارة "يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيق" أي أن الركن المعنوي يتوفر بمجرد قيام المرقى العقاري بمطالبة المشتري بالتسبيق المالي أو قبوله لهذا التسبيق حتى ولو لم يستلم هذه المبالغ من المكتب.

3/- العقوبات المقررة للجنة: عاقب المشرع الجزائري على هذه اللجنة بعقوبة سالبة للحرية تتمثل في الحبس من شهرين (02) إلى سنتين وغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف دينار جزائري (200.000 دج) ومليون دينار جزائري (2000.000 دج) وبذلك يكون المشرع الجزائري قد شدد العقوبة بهدف حماية المكتب من عمليات النصب والتلاعب بأمواله من طرف المرقى العقاري والتي كانت تمارس من قبل المرقى العقاري قبل صدور القانون رقم 11-04²، وبذلك نص في المادة 71 من ذات القانون بأنها تعد أحد أهم الضمانات التي جاء بها هذا القانون لحماية المكتب في عقد البيع على التصاميم وتضمن له حصوله أو لا على عقد بيع رسمي مشهر قبل دفع أي قسط من ثمن السكن الذي هو في طور الإنجاز لأن المرقى يحاول تقاضي أي عقوبات قضائية ولذلك يسعى في تحرير هذا العقد للمكتب.³

الفرع الثالث: الدعوى الإدارية

يمكن أن يتعرض نشاط المرقى العقاري لعقوبات إدارية تسلطها السلطة الإدارية، و عليه فقد تم الاعتراف للسلطة الإدارية استثناءً بتوقيع الجزاء أو العقاب الإداري على الجرائم المرتكبة في حق القوانين و التنظيمات الإدارية؛ لأن قدرتها أنجح و أكثر فعالية من حيث السرعة و المواجهة الرادعة للمخالفات المرتكبة ضد النظم الإدارية.

وقد تختلف هذه الجزاءات الإدارية بين سحب الاعتماد مؤقتاً أو نهائياً، وإلغاء الاعتماد فالعقوبة الإدارية المتمثلة في غلق أو سحب الرخصة المؤقت أو النهائي، وحظر ممارسة النشاط أو المهنة تمس مصدر رزق المذنب مباشرة بحيث يترتب على سحب الاعتماد من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان.⁴

¹ القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

² القانون رقم 11-04، سابق الإشارة إليه.

³ سكفال عبد الجليل، المرجع السابق، ص 19.

⁴ عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري (. أطروحة دكتوراه) ، كلية الحقوق، بن عكنون جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 320.

ونظرا لاختلاف وقع هذه العقوبات على المرقى العقاري يتعين التمييز بين عقوبة السحب المؤقت للاعتماد وبين عقوبة السحب النهائي للاعتماد قبل الوقوف عن عقوبة السحب التلقائي للاعتماد.

تعرف المسؤولية الإدارية بأنها تلك الجزاء ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطة إدارية مستقلة أو غير مستقلة وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة إتجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم الوظيفية وذلك كطريق أصلي لردع حرق بعض القوانين اللوائح. ويعتبر الجزاء الإداري أحد بدائل السياسة الجبائية المعاصرة وجدت فيه التشريعات بديلا عن عقوبات الحبس قصير المدة الذي أصبح مكلفا لميزانية الدولة من دون جدوى، وتلجأ السلطة الى العقوبة الإدارية كوسيلة لضمان سير المرافق العامة بالشكل الأمثل.¹

أولا : توقيع الجزاء الإداري

فتختص الجهة الإدارية بتوقيع العقوبة الإدارية ويكون للمرقى العقاري الحق في الطعن في عقوبة السحب:

أ. الجهة الإدارية المختصة في توقيع الجزاء الإداري:

لقد إستحدث المشرع الجزائري العقوبات الإدارية في القانون المتضمن للقواعد المحددة لنشاط الترقية العقارية من أجل فرض رقابة قبلية فعالة للمستهلكين وباقي المكتتبين ضد المرقى ين العقاريين الذين يقصرون في تنفيذ التزاماتهم، ويظهر من خلال المواد أن الجزاء الإداري ينصب على رخصة الاعتماد² لأنها الوسيلة الوحيدة التي يتوقف عليها ممارسة مهنة المرقى العقاري³ وتوقع من طرف السلطة الادارية ممثلة في وزير السكن بصفته صاحب الصلاحية في ضبط مهنة المرقى العقاري.

¹ سعداوي محمد صغير ، المسؤولية الادارية والجزائية في القانون 11/04 ، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية

المنظم يومي 27 و 28 فيفري، 2012 جامعة ورقلة ص 218

² ابن زكري راضية ، المرجع السابق : ص 236

³ سعداوي محمد صغير ، المرجع السابق ، ص 219

وأكدت المادة 65 من قانون 11/04 إلى أن توقيع العقوبة الإدارية يكون من طرف لجنة مختصة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران ولا يمكن توقيعه إلا بعد دراسة الملفات من طرف هذه اللجنة.¹

ب- الطعن في عقوبة السحب :

يمكن للمركبي العقاري أن يطعن في عقوبة سحب الإعتماد الموقعة عليه يطعن يودعه أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران وذلك دون المساس بطرق الطعن الأخرى الممددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما في القواعد العامة، كالطعن أمام مجلس الدولة.²

ثانيا - حالات سحب الإعتماد

وتنقسم العقوبة الإدارية إلى ثلاث عقوبات السحب المؤقت للإعتماد السحب النهائي للإعتماد والسحب التلقائي للإعتماد.

أ- السحب المؤقت للإعتماد: يكون السحب المؤقت للإعتماد لمدة 30 شهر في الحالات التالية:

1- في حالة تقصير المركبي العقاري في التنفيذ الجزائي وغير المبرر لإلتزاماته تجاه المقتنين.

2/- في حالة عدم احترام المركبي العقاري الأخلاقيات المهنية: ويقصد المشرع الجزائري بأخلاقيات المهنة على الخصوص الوفاء بالإلتزامات وعدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال حسب نية أو ثقة المقتني والسهر على الإعلام حقيقي وكامل لشركاته، والسهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والعقود بالإضافة إلى الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري التي هي موضوع دفتر شروط محدد.³

¹ تم انشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي 12/84 المعدل والمتسم بالمرسوم التنفيذي 13/96 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرتقبين العقاريين

² راجع المادة 65 من قانون 11/04 . و يطعن في العقوبة السحب طبقا للقواعد العامة بدعوى الالغاء امام مجلس الدولة كون الوزير المكلف بالسكن و العمران طرفا في الدعوى ، و طبقا للتنظيم القضائي فيختص مجلس الدولة كاول اواخر درجة في النظر في موضوع هذه الدعوى طبقا لمعيار الاختصاص العضوي.

³ راجع المرسوم التنفيذي -12-28 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري

3- في حالة تقصير المرقى العقاري في إلتزاماته كما هي محددة في هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه: ويلاحظ من خلال الحالات الثلاثة المؤدية لعقوبة السحب المؤقت للإعتماد أنها متعلقة كلها بالتزامات المرقى العقاري المذكورة سواء في القانون 11-04 أو النصوص القانونية التطبيقية له، فكان أجدد على المشرع تجنب التكرار والإكتفاء بحالة احترام المرقى لإلتزاماته.

أن يسبب الأضرار بأسباب قانونية وموضوعية لدواعي إنهاء النشاط بشرط أن لا تكون دافعا للتهرب الضريبي أو الغش أو التزوير أو النصب على المستهلكين المتعاقدين معه.¹

4- إذا قصر المرقى العقاري في إلتزاماته كما تم الإتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه: وهذا النوع من المخالفات واسع النطاق يشمل كل الإلتزامات الواقعة على عاتق المرقى والمحددة في القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والمراسيم التنفيذية له، ودفتر الشروط النموذجي المتضمن شروط ممارسة المهنة، وكذا النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير .

ب- السحب التلقائي للإعتماد :

1- في حالة وفاة المرقى العقاري: الوفاة واقعة مادية لا إرادية، يترتب بمجرد حدوثها السحب التلقائي للإعتماد ولا ينتقل النشاط إلى الورثة ويحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقى العقاري في إتمام إنجاز المشروع أو رد التسبيقات المدفوعة من قبل المستهلكين وذلك حسب الحالة.

2- إذا كان المرقى موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بإلتزاماته: في حالة ما تعرض المرقى العقاري إلى نقص في أهليته بسبب إضطراب عقلي كالجنون والعته والسفه والغفلة، أو تعرضه إلى هاتين كالصم والبكم أو العمى والصم فأهليته تكون ناقصة.² ويلاحظ أن المشرع الجزائري أدرج حالة الوفاة والعجز الجسماني والعقلي كعقوبة إدارية وكان المرقى العقاري يعاقب حتى بعد وفاته وعجزه، وكان أولى بالمشرع الجزائري

¹ بن زكري راضية، مرجع سابق، ص 240

² المواد 25 إلى 45 والمادة 80 من القانون المدني والمادتين 81 و 82 من قانون الأسرة.

النص على هاتين الحالتين في بند آخر غير العقوبات، كون المرقى العقاري لم يرتكب خطأ حتى يستلزم مسؤولية.

3- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب غش ضريبي : فإذا كان المرقى العقاري إرتكب جنحة الغش الضريبي فيسحب إعتماده نهائيا وما يلاحظ في هذه الحالة أن المشرع الجزائري أفرد هذه الحالة بسحب نهائي بالرغم من أنه في المادة 20 في شروط إكتساب المهنة نص على القانون من الجرائم، فيطرح التساؤل هل عند إرتكاب المرقى العقاري لجنحة الرشوة مثلا فلا يكون موضوع منع ممارسة المهنة.¹

إلا أنه كان من الأجدر تعميم السحب التلقائي على جميع حالات إرتكاب الجرائم، أو إعادة تصنيف هذه الحالة ضمن حالات السحب النهائي تحت عنوان حالة تجاهل المرقى العقاري عن قصد وبصفة متكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه. والأفضل أن تعمم حالات إرتكاب الجرائم تحت عنوان السحب التلقائي لشكليات وإجراءات السحب النهائي للإعتقاد، وحتى تكون الحماية التي يروجها المشرع الجزائري فعالة.

4- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية: ففي حالة التصفية القضائية يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين بإمتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية ويسحب الإعتقاد منه ويشطب من صندوق الضمان.²

¹ سعداوي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 217.

² المادة 58 من قانون 04-11، سابق الإشارة إليه.

خلاصة الفصل:

من خلال ما درسناه في هذا الفصل تبين لنا أن المشرع الجزائري أوجب مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة فلا يمكن حيازة بناية أو جزء منها من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01/12/1990، والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 فتسلم شهادة المطابقة في أجل 23 يوما إبتداء من تاريخ المعاينة بين محضر الجزء ومطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة، وألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري تحقيق للمشتري (المقتني) ضمان الإنتفاع بالبنائة حسب الطبيعة التي أعدت من أجلها وتأكيد الإنتفاع الهادئ من خلال ضمان حسن يسر عناصر التجهيز الذي نصت عليه المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 هذا الضمان ملقى على عاتق المرقى العقاري لمدة سنة إبتداء من حيازة البناية المنجزة .

كما نص المشرع الجزائري على مدة الضمان العشري ب "10 سنوات" وهي مدة غير كافية لإختبار صلابة ومتانة البناء، كما كان تدخل المشرع الجزائري قويا من خلال سن القانون رقم 11-04 لردع أي تجاوزات أو جرائم أو إخلال يعرقل نشاط الترقية العقارية وذلك بفرض حماية جزائية للمقتني من خلال تسليط عقوبات على المرقى العقاري وتحمله المسؤولية وأحاط المشتري في هذا العقد بمجموعة من الضمانات ليجعل من العقد وسيلة استثمار.

وحمل المشرع المرقى العقاري المسؤولية الجزائية إلى جانب المسؤولية المدنية وأقر لمقتني السكن حماية و ضمانات قانونية من خلال فرض عقوبات جزائية على الطرف القوي في هذه العلاقة بموجب هذا القانون.

الخاتمة

ختاما لهذا الموضوع إتضح لنا بأن عقد البيع على التصاميم يعتبر من ضمن أهم التقنيات القانونية في مجال الترقية العقارية، حيث عرف إنتشارا واسعا في الجزائر نظرا لما يحققه من فوائد لكل من المشتري والبائع على حد سواء ولقد حقق المشرع الجزائري قفزة نوعية لتنظيم هذا العقد ضمن قانون 04-11 حيث تدراك الكثير من النفاص التي كانت تعرفها الساحة العقارية في ظل المرسوم التشريعي 03-93 من خلال إعادة النظر في هذا العقد بصورة أدق مما كان عليه سابقا.

حاول المشرع الجزائري إحاطة المشتري بنوع من الضمانات في مثل هذه العقود المستقبلية ليجعلها وسيلة لتنمين الاستثمار في مجال البناء.

النتائج:

- 1- البناء لم يشيد بعد أو هو في طور الإنجاز؛
- 2- المدة المحددة في إنجاز البناية المقررة بناؤها نجد أن المشرع الجزائري لم يضعها كشرط عكس المشرعين المغربي والفرنسي فقد أدرجت في العقد، وذلك لعدم ترك الآجال مفتوحة للمرقي العقاري وبالتالي لما تتطلبه في الإنجاز في الوقت المحدد؛
- 3- قام المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 والنصوص التنظيمية المكملة بإعادة تنظيم مهنة المرقي العقاري حيث وضع الشروط القانونية التي يجب أن تتوفر في الشخص حتى يكتسب هذه الصفة، كما حدد الإلتزامات والضمانات التي يجب أن يخضع لها؛
- 4- نظم قانون 04-11 عقد البيع على التصاميم على أمل أن يكون كحل للقضاء على أزمة السكن؛
- 5- حدد المشرع الجزائري طرق مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم على خلاف عقد حفظ الحق؛
- 6- الإلتزام بمطابقة من الإلتزامات القانونية المستحدثة من شأنها توفير حماية للمستهلك؛
- 7- منح المشرع الجزائري للأشخاص المستفيدين من الضمان العشري الحق في المطابقة بتعويضهم عن الضرر الحادث بالبناء؛
- 8- اشترط المشرع الجزائري على القائم بأعمال إنجاز المشروع العقاري بإكتساب صفة المرقي العقاري؛

9- بعد إتمام إنجاز المشروع العقاري يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية البناية إلى المكتب وتسليمها في الآجال المتفق عليها من أجل حيازتها والإنتفاع بها وكذا من أجل المعاينة والتحقق من أوصاف السكن؛

10- حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم من خلال اشتراط القانون رقم 04-11 لمنح إعتقاد ممارسة مهنة المرقى العقاري بأن يثبت المترشح بأنه يتمتع بالقدرات المالية التي تسمح له بممارسة هذه المهنة وهذا من شأنه أن يضمن للمشتري تعامله مع مرقى عقاري ملئى الذمة، قادر على إنجاز مشروعه العقاري ضمن الآجال المتفق عليها؛

11- لقد ألقى المشرع الجزائري على عاتق المرقى العقاري بإعتباره منتج بمفهوم قانون حماية المستهلك إلترام الإعلان عن مشروعه العقاري قبل إبرام عقد البيع على التصاميم وذلك بتبصير المشتري بكل المعلومات والبيانات الجوهرية المتعلقة بالبيع، وذلك ضمان لهذا الأخير من وقوعه في غلط أثناء إبرام العقد؛

12- ألزم المشرع الجزائري على المرقى العقاري بالضمان العشري حتى وإن كان الأصل في هذا الضمان أن يتحمله المقاول أو المهندس المعماري، وذلك لتوفير حماية أكثر شمولية للمشتري أو لخلفه العام أو الخاص؛

13- حدد المشرع الجزائري نسبة مراجعة ثمن العقار ب 20% تعد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية بينما كانت تخضع هذه النسبة في مراجعتها لإدارة المرقى العقاري واشترط مراجعة الثمن بأن يعلن عنه في العقد وأن تكون المراجعة مبررة؛

14- منح صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية صلاحية تعويض المشتري في حالة سلب أمواله من قبل المرقى العقاري قبل البدء في أشغال البناء؛

15- يلتزم المرقى العقاري قبل الإنطلاق في إنجاز المشروع العقاري بالإكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة حيث يشترط على الموثق قبل تحرير عقد البيع على التصاميم التأكد من قيام المرقى العقاري بذلك وهذا عن طريق تقديم المرقى شهادة الضمان.

من خلال النتائج نرى بأن المشرع الجزائري تدخل بموجب القانون رقم 04-11 من أجل إعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية الذي يلعب دورا كبيرا في المعاملات العقارية بعد الفوضى التي كانت تسود طيلة 18 سنة من صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، كما حاول المشرع الجزائري خلاله على تنويع عقود الترقية العقارية بهدف توفير فرص أكثر

للمواطن الجزائري للحصول على السكن والقضاء على هذه الأزمة، وبالرغم من الإيجابيات التي حققها المشرع الجزائري في هذا المجال غير أن سجلنا بعض النقائص والإشكالات تتمثل أهمها ما يلي:

الإقتراحات:

1- بالرجوع إلى قانون العقوبات فإنه نجد أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء فيما يخص تحايل المرقيين العقاريين في عقود البيع على التصاميم وهذا ما يظهر في العديد من القضايا المطروحة على مستوى المحاكم والمجالس القضائية، فلا بد من استدراك هذه الثغرات القانونية؛

2- تشجيع الترقية العقارية في مناطق الجنوب، وذلك من خلال تحفيز المرقيين العقاريين جبايا وماليا؛

3- ضرورة احترام مبدأ الشفافية وعدم الغش؛

4- نقترح إعادة النظر في أحكام القانون 04-11 وهذا بضرورة سن العديد من القواعد التي تضمن الحماية اللازمة للمستفيد من الترقية العقارية من خلال تنظيم إلزامات المرقى العقاري بشكل واضح والتشديد من الضمانات والإلتزامات الملقاة على عاتق المرقيين العقاريين والمقاوليين ومكاتب الدراسات وذلك لعدم الانسجام والتناسق خصوصا بين القواعد العامة والنصوص الخاصة بالترقية العقارية ذلك ما نتج عنه عدم احترام المرقى العقاري لمسؤوليته المدنية وواجباته المهنية التي ترتب عنها الغش والتلاعب والإفلات من المسؤولية التي ذهب ضحيتها المستفيد وأن غموض النصوص وعدم كفايتها يجعل هذه النعمة نقمة تعود بالضرر على هذا القطاع من جهة وعلى المواطن من جهة أخرى؛

5- يجب على المشرع الجزائري أن يوضح إلزامات المرقى العقاري بشكل صريح ودقيق خاصة إلزامه بإقامة البناء؛

6- نص المشرع الجزائري على مدة الضمان العشري ب 10 سنوات وهي مدة غير كافية لإختبار صلابة ومتانة البناء، لذا نقترح رفع هذه المدة أكثر من 10 سنوات. أضف إلى ذلك أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء جنائي في حالة الإخلال بالضمان العشري وضمان حسن الإنجاز؛

7- إضفاء المزيد من التعديلات على القانون رقم 04-11 وذلك بما يتناسب مع جميع الفئات؛

- 8- إصدار المشرع الجزائري المزيد من القوانين والتنظيمات المتعلقة بحماية المستهلك؛
- 9- كما يتعين على المشرع الجزائري إعادة النظر في ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وذلك بتقديم تفاصيل حول هذا الضمان وذلك بتحديد كيفية تطبيقه وكذا في حالة رفض المرقى أو تعسفه في تنفيذ الإصلاحات التي أخطر بها من طرف المشتري أو تأخره في التنفيذ حول عيوب البناء أو حسن سير عناصر التجهيز، وهذا بوضع نص قانوني صريح يعالج هذه الإشكالات وتقادي لجوء المشتري للقضاء لاستخراج ترخيص للتنفيذ على نفقة المرقى العقاري.
- بعد عرضنا للنتائج المتوصل إليها والإقتراحات خرجنا بنتيجة أنه رغم إختلاف وكثرة الضمانات التي تحمي المشتري (المقتني) في مختلف مراحل عقد البيع على التصاميم سواء كانت هذه الضمانات تحمي المشتري قبل إبرام العقد أو أثناء المفاوضات لإبرام العقد أو بعد إبرام العقد بين المرقى العقاري والمشتري فهذه الضمانات لم تحقق الغاية منها ما لم يكن هناك إرتباط بين وعي المشتري وحمايته وحفاظه على حقوقه.
- إن هذا الأخير وتحت الضغط الممارس من قبل المرقى العقاري يقبل بمخالفة النصوص القانونية الأمرة بسبب الحاجة القصوى للسكن كعدم اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإصلاح العيوب التي وجدها عند تسلمه للمبيع.

قائمة المصادر والمراجع

أ- قائمة المصادر:

- 1/- القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986.
- 2/- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 99، المنشورة بتاريخ 01/06/1991.
- 3/- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 02/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 41، المنشور بتاريخ 15/08/2004.
- 4/- قانون رقم 95-07، المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 هـ الموافق ل 25 يناير سنة 1995، والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04، المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق ل 20 فبراير سنة 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15.
- 5/- القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 15، المنشورة بتاريخ 28/02/2007.
- 6/- القانون رقم 08-04، المؤرخ في 01/09/2008، المتضمن لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 49.
- 7/- القانون رقم 09-03، المؤرخ في 29 صفر عام 1430 هـ الموافق ل 25 فبراير سنة 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش.
- 8/- القانون رقم 11-04، المؤرخ في 01/03/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، المؤرخة في 06/03/2011.
- 9/- القانون رقم 18-15، المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1439 هـ الموافق ل 02 سبتمبر سنة 2018، يتعلق بقوانين المالية.

- 10/- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08/07/1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 84، الصادر بتاريخ 24 ديسمبر 2006.
- 11/- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 78، الصادرة في 24 رمضان عام 1395 هـ الموافق ل 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 12/- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 79-09، المؤرخ في 31/12/1979، المتضمن قانون المالية لسنة 1980، وقانون 14-10، المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 71، المؤرخة في 31/12/2014.
- 13/- الأمر رقم 76-74، المؤرخ في 12/11/1974 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري.
- 14/- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهاد التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 26، المنشورة بتاريخ 01/06/1991.
- 15/- المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 هـ الموافق ل 07 مارس سنة 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، المتمم والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431.
- 16/- المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 02 رجب 1418 هـ الموافق ل 03/11/1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، المؤرخ في 05/06/2014.

17/- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20/02/2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 11، المؤرخة في 26/02/2012.

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

19/- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 هـ الموافق ل 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

20/- المرسوم التنفيذي رقم 19-243، المؤرخ في 08 محرم 1441 هـ الموافق ل 08 سبتمبر 2019م، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 هـ الموافق ل 20 فبراير 2012م، الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

21/- المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19/01/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 96-10، المؤرخ في 10/01/1996.

22/- المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993 (الملغي).

ب/- قائمة المراجع:

1/- الكتب:

1/- إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء فقها وقضاء، دار الكتاب القانونية، مصر، 2005.

2/- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.

3/- بن يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

4/- بوسطة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2012.

- 5/- حوحو يمينه، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2015.
- 6/- خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 7/- خليل أحمد قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع (عقد البيع)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 8/- سبيل جعفر حاء، ضمانات لبيع عقد المباني قيد الإنشاء - دراسة مقارنة -، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2014.
- 9/- سكفال عبد الجليل، الآليات القضائية المخولة للمشتري من أجل المرقى العقاري بالسعي في تحرير عقد البيع على التصاميم.
- 10/- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 07، الطبعة الثالثة الجديدة، دار النهضة، مصر، 2011.
- 11/- عبد الرزاق حسن ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء دراسة مقارنة في القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، الطبعة الأولى، مصر، 1987.
- 12/- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري القسم العام، الجزء الأول (الجريمة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 13/- علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بغداد، 2011.
- 14/- ليلي زروقي، حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013/2012.
- 15/- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة - دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي -، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980.

2/- المذكرات الجامعية:

مذكرات الدكتوراه:

- 1/- تسبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019/2018.

- 2/- لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2018/2019.
- 3/- مسكر سهام، إلزامات المرقى العقاري المترتبة عن السكن الترقوي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016.
- مذكرات الماجستير:**

- 1/- جوجنان نسيم، عقد البيع على التصاميم، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2009.
- 2/- عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2003/2004.
- 3/- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.
- 4/- موهوب فتحة، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاوول البناء، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007.
- 5/- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة محلية ومقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم الحقوق، كلية الحقوق، البليدة، 2000.
- مذكرات الماستر:**

- 1/- اسلام يوسف، الحماية القانونية المقررة للمقتني في عقد الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017.
- 2/- جودي محمد مصطفى، إلزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019/2020.
- 3/- خالد عيشوش، الضمانات الممنوحة في إطار الترقية العقارية عقود العقار في طور الإنجاز، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017/2018.

4/- زارع سهام، ساولي حبيبة، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، 2018/2019.

3/- المجالات والمقالات:

1/- بومعروف العربي، مقال حول ضمانات عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، الجزائر، 2020/12/29.

2/- رشيد بردان، البيع على التصاميم دراسة في القانون 93-03، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 02، سيدي بلعباس، أفريل 2006.

3/- سعداني لونا ججيفة، النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، العدد 02، تيزي وزو، 2011.

4/- عايدة مصطفى، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، مقالة منشورة بمجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، ورقلة، جانفي 2012.

5/- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مجلة الحقوق، السنة 19، العدد 03، الكويت، سبتمبر 1995.

6/- نوالي رفيق ومعمر خالد، مقال حول الضمانات القانونية لتمكين المكتتب من السكن في عقد البيع على التصاميم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023/04/21.

4/- الملتقيات:

1/- أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، ملتقى حول الترقية العقارية في الجزائر - واقع وآفاق -، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

2/- بشير هادفي، الأبعاد التنظيمية للضمانات الخاصة لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، والواقع والآفاق، مطبعة جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.

3/- بن عبد القادر زهرة، الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.

4/- وزارة عواطف، إلتزامات المرقى العقاري في عقد البيع على البناء على التصاميم وفقا للقانون 04-11، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2018.

5/- وزارة لخضر، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق-، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المنعقد يومي 27-28 فيفري 2012م.

6/- سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.

5/- المحاضرات:

1/- عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام - دراسة مقارنة-، طبعة جديدة منقحة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	الإهداء
	الشكر والعرفان
1	مقدمة
	الفصل الأول: الضمانات المقررة قبل تشييد البناء
10	المبحث الأول: الضمانات المقررة قبل إبرام العقد
10	المطلب الأول: الضمانات المتعلقة بالمرقي العقاري
11	الفرع الأول: ضرورة إكتساب صفة المرقي العقاري
17	الفرع الثاني: الإحترافية وإمتلاك القدرات المالية
20	المطلب الثاني: الضمانات المتعلقة بالمشروع
21	الفرع الأول: إلزامية احترام قواعد التهيئة والتعمير
27	الفرع الثاني: إلزامية الإعلام عن المشروع العقاري
32	المبحث الثاني: الضمانات المقررة بعد إبرام العقد
32	المطلب الأول: الضمانات المتعلقة بالمبيع
32	الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية
33	الفرع الثاني: ضمانات نقل الملكية
37	المطلب الثاني: الضمانات المتعلقة بالثمن
37	الفرع الأول: كيفية تحديد الثمن
38	الفرع الثاني: كيفية مراجعة الثمن
43	خلاصة الفصل:
	الفصل الثاني: الضمانات المقررة بعد تشييد البناء
46	المبحث الأول: ضمان المطابقة البعدية للبناء
46	المطلب الأول: الضمانات المتعلقة بمطابقة الإنجاز
47	الفرع الأول: شهادة المطابقة
49	الفرع الثاني: ضمان حسن التنفيذ
51	المطلب الثاني: الضمان العشري

51	الفرع الأول: تعريف الضمان العشري والإلتزام به
52	الفرع الثاني: الأشخاص الملزمون بالضمان العشري وشروط تحققه
56	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بضمانات المشتري في نشاط الترقية العقارية
56	المطلب الأول: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري
56	الفرع الأول: تعريف المسؤولية الجزائية
56	الفرع الثاني: أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري
60	المطلب الثاني: دعوى المسؤولية
62	الفرع الأول: الدعوى المدنية
62	الفرع الثاني: الدعوى الجزائية
64	الفرع الثالث: الدعوى الإدارية
69	خلاصة الفصل:
70	الخاتمة
75	قائمة المصادر والمراجع
84	فهرس المحتويات