

الآثار القانونية المترتبة عن نشاط الترقية العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :

د. محمد لمين سلخ

إعداد الطالبتين:

حنان فرجاني

صبرين مدلل

لجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الجامعة	الصفة
د. بوساحة نجاة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. سلخ محمد لمين	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا و مقررا
أ. شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2019 / 2020

سُبْحَانَكَ اللَّهُمَّ رَبَّ الْعَالَمِينَ



﴿وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ

إِلَىٰ عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ﴾

صدق الله العظيم

سورة التوبة : الآية 105



شكر و عرفان

نشكر الله تعالى أن من علينا ومنحنا القوة ويسر لنا طريق النجاح

ووفقنا طيلة مشوارنا، فالحمد لله على نعمه.

نتوجه بالشكر الجزيل والتقدير الكبير لأستاذنا المشرف الدكتور: سلخ محمد الأمين

على قبوله طلب الإشراف على هذا البحث بصدر رحب

والذي لم يبخل علينا بنصائحه القيمة وتوجيهاته السديدة.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل أعضاء لجنة المناقشة

التي ستخصص من وقتها لدراسة هذا البحث وقبول مناقشته،

فجزاهم الله وسدد خطاهم وبارك في عملهم.

إهداء

إلى من كرمهما الله في كتابه الحكيم بعد بسم الله الرحمن الرحيم

" فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٌ وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا "

إلى الذي لا أنسى فضله علي لما قدمه لي لأرى النور،

إلى من كان له الفضل في رعايتي وتعلمي،

إلى الذي كانت نصيحته لي لا تفارق شفتيه، إليك أبتى، حفظك الله وأطال في عمرك.

إلى من حملتني وهنا على وهن، وسهرت علي الليالي لأبلغ المعالي، إليك أماه الحنون،

حفظك الله وأطال في عمرك.

إلى شريكي في الحياة، على صبره وتشجيعه المستمر، زوجي حفظه الله.

إلى فلذات كبدي ونور عيوني، رسالتي في الحياة، أبنائي رعاهم الله.

إلى سندي في الحياة، ومن هم نوائب الدهر، إخوتي الأعزاء.

إلى كل من ساعدني في انجاز هذا العمل من بعيد أو من قريب.

صبرين

إهداء

إلى والدتي العزيزة سكينه أطال الله في عمرها و أدام عليها الصحة و العافية
إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما
إلى من دفعني و ساعدني في بحثي هذا و كان لي خير أنيس خطيبي
إلى من أدعو الله أن يجعلهم يدا واحدة ، أخوتي الأحباء كل باسمه خاصة عبد القادر
إلى كل أفراد العائلة
إلى كل من ساعدني و شجعني بإخلاص و صدق لإتمام هذا العمل
أهدي ثمرة جهدي...

حنان

مقدمة

عرف الإنسان منذ كينونته على الأرض البنيان والعمران باعتباره كائنا يبحث عن مأوى وستر يحتمي به من العوارض الطبيعية والمادية المحتملة في حياته، حفظا للنفس وسترًا لها، وتزداد حاجة الإنسان إلى مأوى يلجأ إليه، لمنحه الطمأنينة والاستقرار، ومن أعقد المشكلات التي أتدي بها هذا العصر هي مشكلة حصول الإنسان على السكن الملائم وهو ما تعرفه الجزائر والتي حاولت جاهدة مواجهة أزمة السكن، ولم يكن الأمر سهلاً نتيجة الطلبات المتزايدة والمستمرة للسكن نظراً للتزايد المستمر في عدد السكان، الأمر الذي أدى إلى تشجيع النشاط العقاري، الذي أولته الدولة الجزائرية أهمية كبيرة، وتظهر هذه الأهمية بوضوح من خلال إصدار عدة تشريعات في مجال النشاط العقاري في ظرف قصير من الزمن تماشياً مع متطلبات السوق العقارية. حيث يعتبر السكن أحد الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية على غرار الدول الأخرى مما أولت له اهتماماً خاصاً، لغرض تمكين كل مواطن من سكن لائق، وقد كرسته كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات، على مبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، فأصبح قطاع السكن يحتل مكانة هامة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية للبلاد، وما زالت الدولة تولي اهتماماً خاصاً لهذا القطاع باعتباره مسألة جوهرية لعملية التنمية، ومعيّار لتحقيق التوازن الاجتماعي.

و بالرغم من محاولات سياسة الدولة و خططها لمعالجة هذا المشكل المتزامن و المستمر، إلا أنها كانت عاجزة أمام حل هذا الإشكال، فكانت الضرورة و حتمية البحث عن آليات قانونية من شأنها أن تشكل حلولاً سريعة لتخطي هذه العقبة، و ذلك للتخفيف من حدة الطلب المتزايد على السكن، و ذلك بإعادة دراسة المخططات التنموية و تحفيز عمليات الاستثمار في مجال السكن .

و بصدر القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 م المتعلق بالترقية العقارية¹، أظهر المشرع الجزائري رغبته في التغيير و التدخل لحل هذه الأزمة، حيث يفتح المجال للخواص من خلال السماح لهم بإنجاز مشاريع الترقية العقارية و تخفيف العبء على الدولة، و قد جاء هذا التدخل لمواكبة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات، إلا هذا القانون لم يرقى لتحقيق الأهداف المرجوة منه و هذا عائد إلى انخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر، مما أثر سلبا على ميزانية قطاع السكن، وعدم الاعتراف بصفة المرقى العقاري للخواص أدى إلى انفراد البلدية بأعمال الترقية العقارية، حيث توكل لها مهمة إعداد دفتر الشروط و تخصص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء، كما تطرح هذه المشاريع للإشهار بغية اختيار أحسن المقاولين المرشحين الملزمين بدفع مبلغ الكفالة لصندوق الكفالة، غير أن الأمر كان عائقا في وجه المقاولين و المستثمرين الخواص و مع فشل القانون 86-07 في القضاء على أزمة السكن، أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993، الذي يتعلق بالنشاط العقاري . و الذي بموجبه استحدثت تقنية البيع على التصاميم، و التي لاقت انتشارا واسعا بسبب المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للمواطنين، و هذا راجع للفوائد التي يستفيد منها كل من المشتري و البائع على حد سواء، حيث يجد فيها المشتري الآلية القانونية المثلى للحصول على بيت في بناية المستقبل، و أن يكون ملزما بدفع ثمنها كاملا دفعة واحدة هذا من جهة، و تشكل بالنسبة للبائع وسيلة فعالة لتمويل مشروعه عن طريق الدفعات و الأقساط المسبقة من جهة أخرى .

و بذلك ساعد المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري في إبراز نمط سكني جديد و إظهار هيئات تمويل مختلفة، كحل بديل لأزمة السكن، مع أنه لم يضبط قواعد

¹ القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية، العدد 10، 05 مارس 1986، ص 350، (ملغى).

و شروط مفصلة للممارسة لهذه الصيغة الجديدة التي تنصب على بيع العقار، إلى جانب عدم ضبطه لالتزامات للأطراف و حقوقهم بالشكل الواضح التي تساهم في إنشاء المشاريع العقارية فأدى إلى إثارة نوع من المشاكل و الفوضى في هذا المجال، مما قد يتعرض لها أحد الطرفين للتحايل .

و بصدر القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حاول المشرع وضع حد للركود الذي يعرفه مجال الترقية العقارية و أيضا لضبط المركز القانوني للمرقي العقاري، و بالتالي فك الأزمة التي تواجه المقتنين من خلال تكريس مجالات الحماية لهم نظرا لأن قواعد الحماية في القانون المدني و المرسوم التشريعي 03/93، لم تكن كافية لحماية المقتنين من الضرر الناشئ عن أساليب النصب و الاحتيال، و ما رافق ذلك من تواطأ الذي تعرضوا له من قبل متعاملي الترقية العقارية .

و في سبيل الحد من أزمة السكن أو التخفيف منها على الأقل، بات من الضروري إيجاد سياسة كفيلة للنهوض بقطاع السكن، فلجأ المشرع الجزائري إلى الترقية العقارية كحل أمثل نظرا لأهميتها من الجانبين النظري والعملي.¹

كما عرفت الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين، بحيث كانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07/86 تخضع إلى أحكام القانون المدني، وذلك تماشيا مع سياسة الدولة آنذاك، والتي كانت تهدف إلى القضاء على أزمة السكن لا البناء من اجل إعادة البيع أو تحقيق الربح، فألغى المشرع هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 93/03، وبإلغائه ألغيت الصفة المدنية على نشاط الترقية العقارية، وأضفى الطابع التجاري على أعمال المرقي العقاري، وأبقى على هذه الصفة في ظل قانون رقم 11/04

¹ إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 8.

و قد عرف المشرع نشاط الترقية العقارية في المادة 14 من نفس القانون 04/11 انه "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة .

يمكن أن تكون هذه المشاريع محلا ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلا ذات استعمال حرفي أو تجاري".¹

فلم تعد نشاطات الترقية العقارية تقتصر على الانجاز وتجديد الأملاك العقارية، بل أصبحت تشمل جميع المشاريع العقارية التي يقصد بها مجموع العمليات المتعلقة بالبناء والتهيئة الإصلاح و الترميم و التجديد و إعادة التأهيل وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها التهيئة المخصصة للبنايات .

فقد وسع المشرع من نشاط الترقية العقارية ليشمل جميع المشاريع العقارية المتمثلة في العمليات المتعلقة بالبناء، الترميم، التجديد، إعادة التأهيل، إعادة الهيكلة، وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما في ذلك تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات .

و حسب نص المادة 14 من قانون رقم 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإن موضوع الترقية العقارية يتمثل في أعمال الانجاز التي تنصب على الأملاك العقارية بهدف البيع، أو الإيجار، أو تلبية الحاجات الخاصة.

و قد جاءت أهمية دراسة هذا الموضوع لما يترتب عن نشاطات الترقية العقارية عقود ملزمة للجانبين ومن أهمها عقد البيع الذي يعتبر من أهم تقنيات الترقية العقارية، فهي تولد التزامات متقابلة في ذمة كل من المرقى العقاري والمستفيد، غير انه وان كانت تتولد عن عقود البيع في إطار نشاط الترقية العقارية التزامات على عاتق المرقى العقاري مطابقة

¹قانون رقم 04/11، مؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، صادرة في 2011/03/06.

للتزامات العادية في البيع بصفة عامة، إلا أنها تتميز بنوع من الخصوصية في بعض منها، كما حرص المشرع في سن ضمانات مستحدثة تحمي المستفيد خاصة ما تعلق منها بتوفير الحماية اللازمة له كونه الطرف الضعيف و هذا من أجل إعادة التوازن التعاقدى لمثل هذه العقود، و في إطار مراجعة المنظومة التشريعية المؤطرة للترقية العقارية حيث تم وضع تدابير جديدة بتوفير حماية أكثر للمستفيد و للمرقي العقاري و تحديد التزاماته اتجاه المتعامل معه، فحاول المشرع من خلال هذا القانون ضبط العلاقة بين المقتني و المرقي بوضع ضوابط أكثر صرامة في مجال تحديد مسؤولية المرقيين العقاريين، و وضع ضوابط جديدة للنظام الأساسي للمرقيين من خلال معالجة إدارة و تسيير البناءات المنجزة كما اعتمد المشرع على تقنيات قانونية جديدة أهمها الاعتماد على أموال المرقيين العقاريين من جهة و مساهمة المستفيدين من السكنات من جهة أخرى، و توفير الضمانات لهم من خلال اشتراك المؤسسات المالية في تمويل الترقية العقارية، كما حدد المشرع في المادة الثانية من القانون 04/11 الأهداف الجوهرية التي صدر من أجلها.¹

و بالنظر لحدثة هذا العقد من حيث النشأة حيث كان الدافع لاختيار دراسته و البحث في جوانبه القانونية خاصة ما تعلق منها بتوفير الحماية للمقتني، كما يهدف موضوع دراستنا إلى تحديد المسؤولية القانونية و ما استحدثه المشرع الجزائي من ضمانات قانونية و التي كرسها بموجب القانون الجديد 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على تعزيز الضمانات القانونية المقررة لصالح المستفيدين من السكن في إطار نشاط الترقية العقارية.

و بالرغم من نقص الدراسات و البحوث في هذا الموضوع و الصعوبات التي واجهتنا جراء قلتها إلا أنها دفعتنا إلى الخوض و البحث في غمار الموضوع متحملين مشاق البحث

¹ مريم طريباش، محاضرة تحت عنوان منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11، وزارة العدل مجلس قضاء برج بوعريش، ملقاة بتاريخ : 2018/03/27، ص3

و الحصول على المعلومات الكافية من المراجع و صعوبة تحصيلها، و النقص الشديد لدراسات معمقة تتصدى للجوانب المختلفة للموضوع، بسبب حداثة القانون الذي ينظمه .

و نظرا للمشاكل التي عانى منها هذا القطاع، وباعتبار تنظيم نشاط الترقية العقارية من المواضيع الحساسة والمهمة في النظام الجزائري، استوجب علينا البحث عن نجاعة القانون رقم 04/11 في تحقيق الموازنة بين أطراف عقد الترقية العقارية من التزامات و ضمانات ؟.

وعليه يمكن طرح الإشكالية التالية: هل تعتبر الالتزامات والضمانات التي أقرها المشرع في عقد الترقية العقارية كافية لتحقيق التوازن في العلاقة بين طرفي هذا العقد؟.

على ضوء هذه الإشكالية يمكن طرح بعض التساؤلات الفرعية الآتية :

-كيف استطاع المشرع أن يحقق حماية لمشتري العقار في تقنية البيع من خلال فرض التزامات و ضمانات على المرقى العقاري ؟

- فيما تتمثل التزامات طرفي عقد الترقية العقارية ؟

- ما هي الضمانات التي يحظى بها المستفيد في علاقته مع المرقى العقاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي لضبط مختلف الجوانب القانونية المرتبطة

بالموضوع والمنهج التحليلي المناسب كذلك لتحليل النصوص القانونية للقانون 04/11 و المراسيم التنفيذية له، وبالرجوع إلى القانون 86_07 والمرسوم التشريعي رقم 93-03 .

وقد اعتمدنا على خطة ثنائية التقسيم مكونة من فصلين، خصصنا الفصل الأول لالتزامات أطراف عقد الترقية العقارية و الذي يشتمل على مبحثين يتمحور أولهما حول التزامات المرقى العقاري، و الثاني التزامات المستفيد .

أما الفصل الثاني فخصصناه لضمانات المستفيد في مواجهة المتعامل العقاري فقد انصب الاهتمام في المبحث الأول حول الضمانات المقررة في القواعد العامة و الثاني تناول الضمانات المستحدثة في قانون الترقية العقارية .

الفصل الأول

التزامات أطراف عقد الترقية العقارية

يعتبر مجال الترقية العقارية من أهم النشاطات التي كثر احتيال المتدخلين في ممارستها فتدخل المشرع لتنظيم هذا المجال له عدة أسباب من بينها كثرة الطلب على السكن وعدم استطاعة الدولة تلبية جميع الطلبات وإرادة المشرع في إيجاد حلول قانونية لذلك من خلال فتح المجال لمتدخلين جدد، لذا وجب على القانون تنظيم هذا المجال وضبطه لكي لا يتعرض المستفيدين لاحتيال المتدخلين في انجاز مشاريع الترقية العقارية، على إثر ذلك جاء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية والقانون الأساسي للمرقى العقاري أساساً لتنظيم العلاقات بين المرقين العقاريين والمستفيدين وذلك بتحديد التزامات كلا الطرفين وفرض عقوبات على المرقين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا المجال ومن أهم مميزات القانون 04/11 تحديد التزامات المرقى العقاري والمستفيد.

ويترتب عن نشاطات الترقية عقود ملزمة لجانبين فهي تولد التزامات في ذمة المرقى العقاري وهذا ما سنتناوله في **المبحث الأول**، والتزامات من جانب المستفيد وهذا ما سنتناوله في **المبحث الثاني**.

المبحث الأول: التزامات المرقى العقاري

نتناول في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين، نتكلم في المطلب الأول عن التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم والمطلب الثاني عن التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق.

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

عرف المشرع عقد البيع بناء على التصاميم من خلال المادة 28 من قانون 04/11 على أنه "عقد بيع بناء على التصاميم أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازنة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

ومن هذا التعريف فإنه بمجرد انعقاد هذا العقد صحيحا، يرتب مجموعة من الالتزامات على عاتق المرقى العقاري.

لذا سنتناول منها الالتزام بالإعلام في (الفرع الأول)، والالتزام بنقل الملكية في (الفرع الثاني)، والالتزام بمواصلة البناء ومطابقته في (الفرع الثالث)، والالتزام بالتسليم في (الفرع الرابع)، والالتزام المرقى العقاري بضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين في (الفرع الخامس)

الفرع الأول: الالتزام بالإعلام:

يعرف الالتزام بالإعلام عموما أنه: "التزام يرمي إلى تنوير المستهلك وتمكينه من الإقدام على اقتناء المنتج أو الخدمة عن إرادة حرة وسليمة، فهو لا يستطيع تحديد أوصاف المنتج ومكوناته إلا بناء على البيانات التي تعطي له، وهو التزام يجد مصدره في القانون مثله في ذلك مثل الالتزامات الأخرى التي تنشأ بنص قانوني ويكون القانون هو مصدرها

المباشر¹ "فالهدف من هذا الالتزام هو توفير الحماية لرضا المستهلك، أي المقتني أو المشتري أو المكتتب في قانون الترقية العقارية، لان المرقى العقاري ملزم باعتباره تاجرا أن يمارس نشاطه التجاري في إطار الشفافية، التي تتطلب إعلام زبائنه المستقبليين بكل المعلومات التي لا تتوفر لديهم، بشكل يعزز قدرتهم على العلم بما سوف يقبلون عليه، ويزيل خطر التفاوت بين المرقى العقاري والمقتني في مستوى الخبرة والدراسات التقنية المتعلقة بالبنية، مما يمكنه من اختيار السكن الذي يراه مناسباً.²

وقد حدد المشرع بدقة طريقة الإعلام عن المشاريع العقارية للمرقى العقاري، حيث أن المادة 1/41 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقى العقارية حيث نصت على : " يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً وذلك قبل أي عرض للبيع " وبالتالي فان المرقى العقاري يعلم عن مشروعه العقاري عن طريق الإشهار، الذي يعد الوسيلة الأنسب في المشاريع العقارية.

ونظرا لأهمية المشاريع العقارية فقد ألزم المشرع المرقى العقاري أن يكون الإشهار صادقا وواسعا بمختلف وسائل الإعلام، لاسيما عن طريق الإعلان المرئي و الواضح، كما قيد المشرع المرقى العقاري بأماكن محددة يقوم فيها الإشهار، حيث يتعين عليه الإشهار على مستوى مقره وفي موقع المشروع العقاري، وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم البلدية التي يقع في دائرتها موقع إنشاء المشروع،³ وفي سبيل تحقيق إعلام كامل عن

¹ روبي أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، رسالة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزووزو، 2011، ص 117.

² ربعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية -الواقع والآفاق-، يومي 27 و 28 فيفري 2012، ص.ص 74، 75.

³ نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85 /12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 2012/02/26.

المشروع العقاري فقد فرض المشرع أن تتوفر لدى المرقى العقاري محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين.¹

لقد منع المشرع المرقى العقاري من اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال² حيث تنص المادة 4/47 من القانون رقم 04/11 على: " عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه " والملاحظ في هذا النص هو استخدام المشرع لمصطلح " شركائه" التي تقابلها في النص الفرنسي "ses partenaires" وهي تعود على المرقى العقاري في الوقت الذي يتكلم فيه عن ضرورة الامتناع عن الإشهار الكاذب، وعدم استغلال حسن نية وثقة المقتني، وضرورة السهر على إعلام حقيقي وكامل، فأى شركاء يقصد المشرع هنا؟ لقد استخدم المشرع مصطلح الشركاء في أكثر من موقع دون أن يحدد من المقصودين بها، ونعتقد أن المشرع هنا فرض على المرقى العقاري ضرورة الإعلام عن شركائه، أي المتدخلين الآخرين في المشروع العقاري، وهم المهندس المعماري والمقاول، ولكن مع ذلك نقترح أن يوضح المشرع المقصود بالشركاء بدقة حتى لا يفتح باب التأويل في كل مرة من وجهة نظر مختلفة.

الفرع الثاني:الالتزام بنقل الملكية

تنص المادة 427 من القانون المدني على أن البائع يلتزم أن يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يكف عن أي عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق مستحيلا أو عسيرا.³

¹ نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 85/12، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، سالف الذكر.

² نص المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي 85/12، سالف الذكر.

³ جميل الشرفاوي، شرح العقود المدنية : " البيع والمقايضة"، دار النهضة العربية، القاهرة، دون طبعة، 1991ص142.

وتنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري (البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي).

فيتضح لنا من نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري أن عقد البيع عقد يترتب على عائق البائع إلزاما بنقل ملكية أحد الأشياء أو الحقوق المالية الأخرى إلى المشتري، مقابل إلزام هذا الأخير بدفع الثمن، وهذا يعني أن عقد البيع لا ينقل الملكية بمجرد انعقاده، وإنما يترتب في ذمة البائع إلزاما فقط بنقل الملكية إلى المشتري، وبالتالي يبدو أن إنتقال الملكية وكأنه تنفيذا للإلتزام الناشئ عن عقد البيع بنقل الملكية للمشتري¹.

لا ينعقد عقد البيع الوارد على العقار انعقادا صحيحا إلا إذا استوفى ركن الشكلية كركن رابع، بالإضافة إلى الأركان الأخرى المعروفة من رضا ومحل وسبب، ولذلك فهو ليس عقدا رضائيا فقط كما هو في بيع المنقولات، بل هو بالإضافة إلى ذلك عقد شكلي، أي عقد رسمي مشهر.²

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

وقد أخضع المشرع الجزائري عقد بيع على التصاميم إلى إجراءات الشهر مثله مثل عقد بيع العقار وبذلك يكون المشرع قد ضمن انتقال الملكية للمشتري بواسطة هذا العقد وهذا ما هو واضح من نص المادة 34 من القانون رقم 04/11 التي تنص على أنه : " يتم إعداد عقد

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

² زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع - دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادية قضائية وفقهية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2014، ص 147.

³ نسيم بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008-2009، ص 77.

البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار...¹.

ومنه فإن نقل الملكية في بيع العقار على التصاميم يتم على مرحلتين :

• **المرحلة الأولى :** وهي مرحلة يتم فيها نقل ملكية الرقبة فقط باستكمال كل إجراءات التوثيق والشهر .

• **المرحلة الثانية :** هي مرحلة التسليم أي الحيابة المادية والتي تكتمل فيها الملكية للمشتري بنقل الانتفاع إليه وتتم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي حرر العقد.²

الفرع الثالث :الالتزام بمواصلة البناء ومطابقته

يلتزم المرقى العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم بمواصلة الانجاز وإتمامه في المدة المعدة ومطابقة العقار محل الانجاز .

لقد نص المشرع على هذا النوع من الالتزامات في المادة 2 الفقرة 2 المرسوم التنفيذي 58/194 حيث نصت على : "يلزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه في الآجال المقررة في هذا العقد يتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، التي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة".³

¹صالح الواسعة، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي: 27 و28 فيفري 2012، ص230.

²راهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص ص 64-67.

³علال قاشي، التزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، دون سنة، ص18.

كما نجد أيضا المادة الأولى من قانون البناء والسكن الفرنسي التي تنص على أن العقار يعتبر تام الانجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت نصت على عناصر التجهز الضرورية لاستعمال المبنى للغرض المعدلة.¹

أما القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فنجده أثار إلى هذا الالتزام من خلال المادة 3/36 نصت اسم ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز.

ونشير إلى أن مفهوم إتمام الانجاز يختلف عن حسب تمام الانجاز وذلك كون الأول يعني الالتزام بتنفيذ جميع الأشغال المتعلقة بالبناء، و ثم وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء، غاز، الماء ...) وخلوها من العيوب الجسيمة التي تحد من استعمال البناء والانتفاع به، وتدل الثانية على أن البائع ملزم بضمان سير عناصر التجهيز لفترة محددة.

ولابد من تقيد إتمام أو مواصلة الانجاز بأجل محدد يتفق عليه المتعاقدين أثناء إبرام التصرف ويجب على البائع بإتمام التشييد بحلول هذا الأجل أي تسليم المبيع في هذا الأجل.² والغرض من تقيد الانجاز بأجل هو حماية المشتري حتى لا يفسح المجال للبائع بالتأخير والمماطلة دون أي سبب.

كما يلتزم أيضا بالمطابقة التي تعرف على أنها تفيد العقد وفقا لما هو منصوص عليه في العقد متفقا مع قواعد الفن وأصول الصيغة، وتكون قانونية إذا توافقت مع القواعد التنظيمية واللوائح المنظمة للمجال المعماري، وتكون عقدية وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد.

وتتجسد المطابقة إداريا في شهادة المطابقة التي تعرف في نص الفقرة 05 من المادة 02 من القانون 15/08 المحدد للقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنها : الوثيقة

¹فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة مقارنة في التشريع الجزائري
والفرنسي، مذكرة الماجستير في القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، ص76.

²علال قاشي، مرجع سابق، ص 287.

الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية ثم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".¹

وتمنع هذه الشهادة عند الانتهاء من الأشغال وهي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، وهي إجبارية لإعداد سند ملكية البناء المنجز.²

ويمكن أن تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال حسب المادة 56 من القانون 29/90³ وهي شهادة تبين مدى تطابق البناء وانسجامه مع التصاميم الموضوعية وكذا ما ورد في رخصة البناء، وتعرف هذه المطابقة بالمطابقة الإدارية وتتميز هذه الأخيرة عن المطابقة الاتفاقية التي مبعثها المواصفات الواردة في العقد.⁴

فالتزام المرقى العقاري بمطابقة البناء هو التزام بتحقيق نتيجة، حيث أن البناء محل عقد بيع العقار بناء على التصاميم لم يكن موجودا وقت التعاقد، لذلك يستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقى في العقد.⁵

الفرع الرابع : الإلتزام بالتسليم

بعد إتمام المرقى العقاري بإنجاز البناء ومطابقته، يلتزم بتسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم للمكتب، ومعنى التسليم في القواعد العامة حدده نص المادة 364 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على : "يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع " فإلتزام البائع بالتسليم في البيوع

¹ مريم طريباش، مرجع سابق، ص 18.

² شافية بديعة، رخصة البناء أداة قانونية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص 18.

³ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد: 52، بتاريخ: 2 ديسمبر 1990.

⁴ مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014، ص 13-14.

⁵ مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2014-2015، ص 192.

العادية هو إلزام بتحقيق غاية، ولا يتحقق إلا إذا قام البائع بتسليم المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد.¹ غير أن الإلزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم وإن كان كالقواعد العامة إلزاما بتحقيق نتيجة، إلا أنه لا يتحقق إلا إذا قام المرقى العقاري بتسليم المبيع في الحالة التي تم الإتفاق عليها في العقد والمبينة في التصاميم، أي مطابقتها للتصاميم والمواصفات التي تم الإتفاق عليها في العقد، وليس على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد. والإلزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم يتميز بكيفية تنفيذه وأجله وهو ما سنبينه في مايلي:

أولاً: كيفية التسليم في عقد البيع على التصاميم:

يعتبر البائع في القواعد العامة قد نفذ إلزامه بالتسليم إذا قام بوضع العقار المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يمكنه حيازته والانتفاع به دون عائق، مع ضرورة إعلام البائع للمشتري أن العقار المبيع أصبح تحت تصرفه، ولو لم يكن المشتري قد حاز العقار المبيع حيازة فعلية.² ونفس الأحكام التي تسري على كيفية تسليم العقار المبيع في عقد البيع على التصاميم.

إلا أن إثبات التسليم في عقد البيع على التصاميم يجب أن يتم بموجب محضر حيازة، يعد أمام نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، حيث تنص المادة 2/34 من القانون رقم 04/11 على: "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوراً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية".

¹ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2006، ص105.

² حيث تنص المادة 1/367 من الأمر 58/75، مؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد78، المؤرخة في 30/09/1975 على: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

وذلك لأن التسليم في عقد البيع على التصاميم ليس الغرض منه حيازة البناء والإنتفاع به فقط، وإنما أيضا يمكن المكنب من التحقق من مواصفات المبيع بدقة، وبالتالي قبوله والموافقة عليه أو التحفظ عليه بعد فحصه، كما أن بداية حساب المواعيد المتعلقة بمختلف الدعاوى التي ترمي إلى إقامة مسؤولية المرقى العقاري عن مختلف الضمانات المقررة للمكنب، تبدأ معظمها من تاريخ تسليم المبيع، هذا إلى جانب استحقاق المرقى العقاري لباقي الثمن.¹ لذلك اشترط المشرع التسليم الفعلي في عقد البيع على التصاميم.

ثانيا: أجل التسليم:

خلافًا للمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي نص صراحة على وجوب تحديد أجل التسليم وعقوبات التأخير في عقد البيع بناء على التصاميم تحت طائلة البطلان² ونص صراحة في نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58/94 (الملغى) على أجل التسليم وكذا عقوبات التأخير المترتبة على عدم احترام تلك الآجال، فإن القانون 04/11 لم يرتب صراحة البطلان على عدم تحديد أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم.

ورغم ذلك يمكن القول أن تحديدها يعد أمرا إلزاميا طالما أن نص المادة 43 من القانون رقم 04/11 وكذا نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 13/431 الذي يحدد نموذج يعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، فقد أوجبا تحديد عقوبات التأخير عند عدم تسليم البناء أو جزء من البناء محل العقد، في الآجال المحددة ' الذي يفهم منه بمفهوم المخالفة

¹ لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2013/10/06، ص ص 113 - 114.

² نص المادة 4/10 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، مؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، مؤرخة في 03/03/1993.

أن أجل التسليم يجب أن يكن محددا في العقد، وبناء عليه تحسب مدة التأخير وبالتالي عقوبة التأخير.

وبالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 عندما تكلم المشرع عن أجل التسليم ذكر مايلي: " إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم"، ولكم دون تحديد لهذا الأجل صراحة، بل اكتفى بذكر تاريخ بداية سريانه وهو تاريخ التوقيع على العقد، لكننا لا نؤيد المشرع في تحديده تاريخ سريان أجل التسليم بتاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم وكنا نفضل أن يكون أجل التسليم يبدأ حسابه من تاريخ الانطلاق في أشغال الإنجاز الذي يكون محددا بدقة في العقد، والسبب هو أن تواريخ التوقيع على عقود البيع على التصاميم تختلف من مكتب إلى آخر، لكن الثابت بالنسبة لهم جميعا هو تاريخ الانطلاق في الأشغال وإتمامها وأجل التسليم.

لقد أورد المشرع العبارة التالية: " يتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل محددة على النحو التالي :... " ويبين أن قصد المشرع هنا ليس تحديد آجال التسليم لأنه لا يعقل أن يتم التسليم على مراحل، بل قصد تحديد آجال مراحل الأشغال.

وإن كان المشرع لم يحدد صراحة أجل التسليم في عقد البيع على التصاميم وتركها لاتفاق الطرفين، إلا أنه يمكن ان نستشف أجل التسليم من كفايات الحيابة حيث أن محضر الحيابة يعد بقصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري،¹ وحدد المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، أن الحيابة تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي يتم إثباته بشهادة المطابقة المسلمة وبالتالي يمكن استنتاج أن أجل التسليم هو عند إتمام أشغال الإنجاز واستصدار شهادة المطابقة غير أن الملاحظ هو أن القانون رقم 04/11 لم يحدد أجلا لاستصدار شهادة المطابقة أي لم يحدد الآجال القصوى بين إتمام أشغال الإنجاز والتقدم

¹ أنظر المادة 2/34 من القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

بطلب تسليم شهادة المطابقة، ومن وجهة نظرنا نرى أنه كان يفترض إلزام المرقى العقاري بمطابقة البناء فور إتمامه، وإعداد محضر الحيازة فور استصدار شهادة المطابقة تحت طائلة عقوبات التأخير.

ونعتقد أن سبب هذا النقص هو الصياغة الخاطئة لبند أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، كما أننا نعتقد أن ارتباط أجل التسليم بإتمام البناء الذي يمثل المرحلة الأخيرة من مراحل الأشغال، هو ما سبب خلطاً وغموضاً.

الفرع الخامس : التزام المرقى العقاري بضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين

تنص المادة 1/62 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على : " يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية " فالمرقى العقاري ملزم بإدارة الأملاك المشتركة هي سنتين يبدأ حسابها ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات، وخلال هذه الفترة يحل المرقى العقاري أو الشخص المعين من طرفه، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة، ويلتزم بأداء الدور المنوط بالمتصرف المحدد في نظام الملكية المشتركة.¹

والتزام المرقى العقاري بإدارة الملكية المشتركة انتقالياً لمدة سنتين لم يكن معروفاً من قبل حيث أنه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وكذا المرسوم رقم 666 /83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، كانت مهمة التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة يقوم بها أحد الشركاء في الملكية المعنيين بمبادرة منه، وبناء على أمر على عريضة يسلم من طرف رئيس المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها البناية، ويحل هذا الشريك الذي يبادر بالإدارة

¹ بند واجبات المرقى العقاري من الباب الرابع من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14، المؤرخ في 04/03/2014، عدد 14، الصادر في 16/03/2014.

محل أجهزة الملكية المشتركة وتنتهي طريقة التسيير الاستثنائي بمجرد تنصيب أجهزة الملكية المشتركة وفقا للأشكال والشروط القانونية، حيث يعذر الشريك الذي بادر بالإدارة من طرف الشريك المسير بتصفية التسيير الاستثنائي خلال شهر من تنصيب أجهزة الإدارة، كما ترسل نسخة من هذا الإعذار إلى كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الأمر.¹

فالمركبي العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93، وكذا المرسوم رقم 666/83 لم يكن ملزما بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة، وبذلك فإنه حتى بعد تنصيب أجهزة الملكية المشتركة كان يعتبر شريكا في الملك، بحسب عدد الحصص التي لا يزال يملكها، أي التي لم يتم بيعها بعد.²

أما القانون رقم 04/11 فقد شدد من التزامات المربي العقاري، وألزمه بإدارة الملكية المشتركة انتقاليا لمدة سنتين من تاريخ بيع آخر جزء، ونرى أن في ذلك عبء كبير جدا على المربي العقاري، فمدة سنتين هي مدة طويلة جدا وفيها إرهاق للمربي العقاري، ببقائه مرتبطا بتسيير وإدارة الملكية المشتركة التي ليس شريكا فيها، وفي ذلك مبالغة في التشديد على المربي العقاري، ومخالفة للقواعد العامة التي تقضي بأن يلتزم الملاك الشركاء بإدارة تسيير الملكية المشتركة، لأنهم يفترض أن يكونوا أكثر حرصا عليها، وأولى بتحمل هذه المسؤولية، كما أننا لم نجد تفسيراً لتحميل المربي العقاري مثل هذا الضمان، رغم أننا نؤمن جدا ما توجه إليه المشرع من إلزام المربي العقاري بتوقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الملكية المشتركة ومسكن البواب .

¹نصوص المواد من 24 إلى 26 من المرسوم التشريعي رقم 03/ 93 المتعلق بالنشاط العقاري، سالف الذكر.
- نصوص المواد من 45 مكرر 1 إلى 45 مكرر 4 من المرسوم رقم 666/83، المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 47، مؤرخة في 15/11/1983.

²هذا ما يستشف من نص المادة 26 من المرسوم رقم: 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، التي تنص على ما يلي: " يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها..."

لذلك نقترح تعديل نص المادة 1/62 من القانون رقم 04/11 بتقليص مدة الإدارة والتسيير الانتقالي، إلى تاريخ بيع آخر جزء، حيث يكون المرقى العقاري ملزماً بإدارة وتسيير الملكية المشتركة إلى غاية بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات، لأنه ابتداء من هذه اللحظة لا يكون مالكا لأي جزء، والأولى أن يتولى المالكون أو ممثليهم الإدارة، إلى جانب النص على أن يعمل بمجرد بيع آخر جزء من البناية أو مجموع البنايات على تحويل الإدارة إلى الأجهزة العادية لإدارة الملكية المشتركة.

المطلب الثاني : التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق

نظم المشرع الجزائري لأول مرة عقد حفظ الحق بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فقد نصت المادة 30 منه¹ على وجوب تحرير عقد تمهيدي يسمى "عقد حفظ الحق" والغي في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لكنه أعاد تنظيمه المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 04/11.

ويعرف حفظ الحق حسب المادة 27 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يأتي : "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون . يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم".²

ومن خلال التعريف السابقين لعقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق فإن الفرق الجوهرى بينهما يكمن في نقطتين الأولى تتعلق بكون البيع على التصاميم ناقل للملكية ولو

¹ انظر المادة 30 من القانون رقم 07/86، يتعلق بالترقية العقارية، سالف الذكر، (ملغى).

² انظر المادة 27 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

جزئيا (الرقبة دون الانتفاع) بينما عقد حفظ الحق هو لا ينقل الملكية وإنما يحجز العقار أو البناية لصالح المشتري لذلك لم يشترط المشرع إخضاعه للشكليات (الشهر) كما فعل مع عقد البيع على التصاميم وهو ما نصت عليه المادة 34 من قانون 04/11 ونموذج عقد حفظ الحق في الفقرة المتعلقة بالتسجيل حيث ينص المشرع صراحة إلى أن هذا العقد لا يخضع للشهر، أما الفرق الجوهرى الثانى هو ما نصت عليه المادة: 36 من قانون 04-11، وهو أن البيع على التصاميم لا يمكن اللجوء إليه في حالة لجوء المرقى إلى القروض لتمويل البناء بما يفيد أنه في حالة لجوء المرقى إلى القروض يتعين عليه اللجوء إلى صيغة حفظ الحق.

من خلال هذا المطلب لعقد حفظ الحق يمكننا القول بأن المرقى العقارى يلتزم في إطار عقد حفظ الحق بتخصيص (تسليم) العقار المنجز لصاحب حفظ الحق (الفرع الأول)، كما يلتزم أيضا المرقى العقارى بتحرير عقد البيع (الفرع الثانى).

الفرع الأول : الالتزام بتخصيص(تسليم)العقار المنجز لصاحب حفظ الحق

يعتبر التسليم شرطا أساسيا لنقل حق عيني طبقا للقواعد العامة، حيث نصت المادة 167 من القانون المدنى على انه "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم"¹

ورغم أهمية هذا الالتزام فان المشرع الجزائى ومن خلال القانون 04/11 قد وقع في تناقض في تحديد موضوع عقد حفظ الحق، فالمادة 27 من هذا القانون عرفت هذا العقد على انه " العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقارى بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير"، بينما نجده في نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 431/13، في الفقرة المتعلقة بموضوع العقد ينص على أنه:"يلتزم المرقى العقارى بموجب عقد حفظ الحق هذا بتخصيص لصاحب حفظ

¹نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، -عقد بيع العقار في طور الانجاز-، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص106.

الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء الذي تم وصفه أدناه بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق...."، حيث أن المشرع عند صياغته للمادة: 27 أعلاه خاضه التعبير، فعوض أن يتحدث عن التخصيص الذي هو موضوع عقد حفظ الحق، راح يتحدث عن التسليم الذي هو أثر من آثار عقد البيع والذي لم يتم أصلا ومن المفترض أن يتم بعد وفاء كل طرف بالتزاماته المقررة في عقد حفظ الحق.

فالالتزام بتسليم العقار المقرر بناؤه إلى صاحب حفظ الحق فور الانتهاء من البناء هو موضوع العقد النهائي أي عقد البيع وليس موضوع عقد حفظ الحق، وكان الأجدر بالمشرع الجزائري الاقتداء بالتعريف الذي وضعه المشرع الفرنسي لعقد الحفظ في نص المادة 11 من القانون الصادر في 03 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقار في طور البناء.¹

ونجد المشرع حاول تدارك الوضع من خلال نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم .

ففي عقد حفظ الحق يعتبر العقار محل حفظ الحق غير موجود وقت إبرام العقد والمرقي العقاري ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الانجاز ويعد التزاما بتحقيق نتيجة.²

وقد نصت المادة 30 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على ان يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان آجال التسليم وعقوبات التأخير.³

¹ محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، بحث منشور بمجلة الدراسات القانونية الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، المجلد الثالث، العدد الثاني، المدينة، 2017، ص 17-18.

² رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، دون سنة، ص 43.

³ آسيا دوة، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة-، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص12.

الفرع الثاني :التزام المرقى العقاري بتحرير عقد البيع :

تنتقل الملكية بالنسبة للبيوع الواردة على المنقولات من البائع إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد، في حين يشترط في بيع العقار توافر شرط هام إلى جانب الكتابة الرسمية، وفي إتباع إجراءات الشهر العقاري، حيث تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

وبما أن عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية وإنما هو عقد يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتخصيص مبنى لم يكتمل بعد لصالح صاحب عقد حفظ الحق ثم نقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه للمشتري بعد إنجازه، ففي الفترة بين تحرير عقد حفظ الحق والانتهاء من انجاز المشروع لا يرتب سوى التزامات شخصية حتى ولو اكتتب العقد في شكل رسمي، فهو لا ينتج أي آثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري .

كما نجد من خلال المادة: 33من القانون 04/11 تلزم المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت¹ للبناءة أو جزء منها بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق وهو الالتزام المدرج في نموذج عقد حفظ الحق المعتمد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13- 431²

كما تجدر الإشارة إلى المدة الخاصة بتحرير العقد والمقدرة بثلاثة أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت حددت في التشريع سنة 2011 بعد أن كانت محددة بمدة شهر واحد في

¹ يقصد بالاستلام المؤقت: "محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال" وفقا للمادة 3 من القانون 04 / 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

² تسمية موسى، مرجع سابق، ص 107 - 108.

تشريع سنة 1986. أما بالنسبة للتشريع الفرنسي فقد ربط هذه المدة بالعقد الابتدائي، حيث يتم الاتفاق عليها من مختلف الأطراف.¹

¹Mohammed kherradjik ،- la vente sur plan ou la vente en l'état futur d'achèvement entre le droit français et le droit algérien ،master ،université de perpignan ،2007 ،p18.

المبحث الثاني: التزامات المقتني (المستفيد)

نتناول في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين، نتكلم في المطلب الأول عن التزامات المقتني (المستفيد) في عقد البيع على التصاميم والمطلب الثاني عن التزامات المستفيد في عقد حفظ الحق.

المطلب الأول: التزامات المقتني (المستفيد) في عقد البيع على التصاميم

تتمثل التزامات المقتني (المستفيد) في عقد البيع على التصاميم في الالتزام بدفع الثمن والذي سنتناوله في (الفرع الأول) والالتزام بالتسلم والذي سنتناوله في (الفرع الثاني)، وهي من حيث المبدأ لا تختلف بدورها عن التزامات المستفيد في عقد البيع العادي، إلا أن لها بعض الخصوصيات عندما يتعلق الأمر بالمستفيد في عقد البيع على التصاميم نبيها فيما يلي:

الفرع الأول : الالتزام بدفع الثمن :

الالتزام بدفع الثمن يعتبر من الالتزامات الرئيسية للمستفيد في عقد البيع عموماً، ويكتسي أهمية خاصة في عقد البيع على التصاميم، وذلك باعتباره من أهم مصادر تمويل المشروع العقاري للمرفق العقاري، كما أن اعتبار محل عقد البيع على التصاميم هو عقار غير مبني أو في طور البناء، يقابله أن يكون تنفيذ المستفيد لالتزامه بدفع الثمن على دفعات حسب تقدم مراحل الانجاز، لذلك سنتناول كيفية دفع الثمن وآجال دفعه وجزاء التأخر في دفع الثمن في مايلي:

أولاً: كيفية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم:

تنص المادة 1/28 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على : "...يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز" وكذلك تنص

المادة 1/38 من نفس القانون على : " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم"، فالثمن في عقد البيع على التصاميم يجب أن يكون محددًا في العقد، ويجب ضبط مبالغ الدفعات التي يلتزم المستفيد بتسديدها حسب تقدم أشغال الانجاز على أن يتم ذلك في إطار ما نص عليه المشرع في نموذج عقد البيع على التصاميم، ويعتبر ذلك في مصلحة الطرفين، إذ أنه من ناحية يغطي المرقى العقاري النفقات الضرورية لكل مرحلة من مراحل الانجاز، ومن ناحية أخرى لا يدفع المستفيد إلا مقابل ما تم تنفيذه فعلا من أعمال البناء.¹

وهناك من رأى أن تقسيط الثمن في عقد البيع على التصاميم يأخذ صفة الإلزامية في القانون الجزائري²، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 37 من القانون رقم 04/11 نجد خلاف ذلك حيث تنص على : " يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال. كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كيفيات ذلك" فالفقرة الثانية نصت صراحة على أنه يجوز أن يكون دفع الثمن غير مجزأ في عقد البيع على التصاميم باتفاق الأطراف، أما إذا كان مجزأ فيجب تحديد ذلك بدقة في العقد.

ثانيا: آجال دفع الثمن:

أحالت نصوص القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى التنظيم مسألة تحديد آجال دفع الثمن بالنسبة لتقدم الأشغال،³ وبالفعل حددها المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على

¹ شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم، - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي -، أطروحة دكتوراه دولة، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2011، ص313.

² مرجع نفسه، ص314.

³ انظر المادة 1/37 من القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

التصاميم لأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، في نص المادة 3 منه كما يلي:

- عند التوقيع: 20 % من سعر البيع المتفق عليه؛

- عند الانتهاء من الأساسات: 15 % من سعر البيع المتفق عليه؛

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكن والأسوار الخارجية والداخلية : 35 % من سعر البيع المتفق عليه؛

- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية: 25 % من سعر البيع المتفق عليه؛

- عند إعداد محضر الحيازة: 5 % من سعر البيع المتفق عليه؛

وبالنسبة للدفعة الأخيرة من الثمن أي نسبة 5 % التي تدفع عند إعداد محضر الحيازة فيتم دفعها بمرأى وبين يدي الموثق، وذلك تطبيقاً لنص المادة 257 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.¹

ولا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب أو يقبل أي تسبيق أو إيداع قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين.² فإذا تمت تجزئة تسديد الثمن لايحوز للمرقي العقاري المطالبة أو قبول مبالغ قبل تاريخ استحقاقها.

وقد حدد المشرع مراحل الأشغال في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 وفرض على المرقي العقاري تحديد الآجال القصوى لكل مرحلة، غير أن المشرع قرر أن تاريخ استحقاق نسبة الثمن الموافقة لكل مرحلة هو تاريخ الانتهاء

¹ تنص المادة 3/257 من الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، عدد 81، صادر بتاريخ 18 ديسمبر 1776 المعدل والمتمم على: " أما البيوع المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات الطابع السكني أساساً، فإن المبالغ التي يجب دفعها بمرأى وبين يدي الموثق، هي المبالغ المتبقية من ثمن البيع الذي سبق تحديده في عقد الحفظ و/أو، في دفتر الشروط أو في عقد البيع على التصاميم".

² انظر: المادة 42 من القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

منها، حتى لو كان قبل الآجال القصوى التي حددها المرقى العقاري في العقد،¹ وهو ما يوافق مع المنطق ومع ربط دفع الثمن مع التقدم الفعلي للأشغال.

وحسب فعل المشرع الجزائي عندما حدد نسب أجزاء الثمن وربطها بمراحل الانجاز المحدد في العقد، وحتى المراحل حددها المشرع ولم يتركها لاتفاق الأطراف أو بالأصح للمرقى العقاري كما كان عليه الحال في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث ربط دفع أقساط الثمن بتقدم الأشغال لكنه لم يحدد تلك المراحل، ولا ما يقابلها من نسبة كل قسط، وهو ما جعل المستفيد تحت رحمة المرقى العقاري.²

وقد انتقد المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، كذلك من ناحية عدم وجود هيئة إدارية تعمل على مراقبة تقدم الأشغال، حتى يمكن تحديد ما إذا كانت مرحلة من المراحل قد انتهت، وبالتالي يتوجب على المشتري دفع القسط المقابل لها.³

إلا أن هذا المشكل لم يعد ماثرا في ظل القانون رقم 04/11، حيث انه بانتهاء كل مرحلة من مراحل الأشغال تتم من طرف المهندس المعماري، الذي يعد محضر معاينة على مسؤوليته يوقعه المرقى العقاري، ويسلمه للمستفيد للتوقيع عليه،⁴ وهو ما يضمن للمشتري أن مرحلة الأشغال قد انتهت وبذلك يستحق المرقى العقاري نسبة الثمن المقابلة لها.

¹ راجع: بند أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13، المؤرخ في 2013/12/18، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخر وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 2013/12/25.

² عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، رسالة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004، ص 111.

³ لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04 / 11 المحدد لنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 140.

⁴ راجع: بند أجل التسليم في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13، مرجع سابق.

ثالثا: عقوبات التأخير:

يجب على المستفيد في عقد البيع على التصاميم احترام الآجال المنصوص عليها في العقد، لدفع التسديدات التي تقع على عاتقه، وفي حالة عدم التسديد يكون من حق المرقى العقاري توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق،¹ حيث يترتب على عدم تسديد دفعيتين متتاليتين فسخ العقد بقوة القانون، وذلك بعد اذارين مدة كل واحد منهما خمسة عشر يوما يبلغان عن طريق المحضر القضائي، دون أن يتم الرد عليهما من طرف المستفيد.² وفي ذلك تشديد على المستفيد حتى يلتزم بدفع نسبة الثمن المقابلة لمراحل الانجاز في مواعيدها.

حيث أن الواقع العملي اثبت ان العديد من المشاريع العقارية قد تعطلت أو توقفت، بسبب التأخير أو عدم تسديد المشتريين للدفعات في مواعيد استحقاقها، وهو ما يؤثر سلبا على آجال الانجاز فالمرقي العقاري تاجر وكل تأخير في الدفع سيؤثر لا محالة سلبا على سير المشروع.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم :

يقابل التزام البائع بتسليم المبيع التزاما من طرف المستفيد بتسلمه، وإذا كان البائع ينفذ التزامه بوضع المبيع تحت تصرف المستفيد بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء فعليا، فان تنفيذ المستفيد لالتزامه بالتسليم يكون بان يستولي على المبيع استيلاء فعليا.³ والالتزام المشتري بالتسليم في إطار عقد البيع على التصاميم، لا يختلف عن التزامه بالتسليم في البيوع العادية، من حيث انه يتم بالاستيلاء الفعلي وحيازة العقار

¹ انظر: المادة 1/53 من القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

² انظر: المادة 2/53 من نفس القانون رقم 04/11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

³ محمد حسنين، مرجع سابق، ص182.

المبيع حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك.¹ غير انه يختلف قليلا من حيث شروطه.

فيشترط لتسلم المبيع توفر بعض الشروط، منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شكلي، أما بالنسبة للشروط الموضوعية فتتمثل في : إتمام البناء ومطابقته، فيما أن التسلم يعتبر الوجه الثاني للتسليم فلا يمكن للمرقي العقاري أن يلزم المشتري بتسلم عقار لم ينتهي انجازه، أو لم تتم مطابقته.

أما الشرط الشكلي يتمثل في ضرورة إثبات التسلم بمحضر يحرر حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم.² الذي يعتبر وثيقة يتم بها عقد البيع على التصاميم ووسيلة لإثبات حيازة المستفيد للعقار المبيع، والملاحظ أن المشرع استخدم مصطلح "الحيازة" في القانون رقم 04/11 ونموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، ولم يستعمل مصطلح " التسلم".

ويترتب على تنفيذ المستفيد لالتزامه بالتسلم إلى جانب ما هو مقرر في القواعد العامة، استحقاق المرقي العقاري الجزء الأخير من الثمن المقدّر ب 5% من الثمن، كما انه بالتسلم يتم تحرير محضر الحيازة الذي بإشهاره تنتقل الملكية للمستفيد، وبالتالي يكون له حق الانتفاع والتصرف في العقار محل العقد.

ولم ينص القانون رقم 04/11 على جزاء عدم تنفيذ المستفيد لالتزامه بتسلم العقار محل عقد البيع على التصاميم، لذلك تطبق القواعد العامة إذا لم يتم المستفيد بتسلم العقار المبيع في الزمان والمكان المتفق عليهما في العقد بالرغم من اعذاره، سواء كان ذلك بسبب التماطل أو بهدف إرهاب البائع بحراسة المبيع، فان الجزاء هو إجباره على ذلك بموجب

¹ خليل احمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 205.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 98.

حكم قضائي، ويعتبر المستفيد قد تسلم العقار محل عقد البيع على التصاميم قانونا ولو لم يتسلمه فعلا.¹

المطلب الثاني: التزامات المستفيد في عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق عقد تبادلي يرتب التزامات متبادلة بين طرفيه، فيقع على صاحب حفظ الحق التزامين أساسيين هما: الالتزام بالتسبيق المالي لثمن العقار (الفرع الأول) والالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزام بالتسبيق المالي لثمن العقار في طور الانجاز

الالتزام بالتسبيق المالي لثمن العقار يعتبر إجراء وواجب يقع على عاتق صاحب حفظ الحق، حيث يلتزم بإيداع مبلغ التسبيق على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وعلى هذا الأساس يمكن اعتباره كمبلغ ضمان اتجاه المرقى العقاري من طرف صاحب الحق لشرائه عند نهاية انجازه.

كما أشار القانون 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية إلى صفة مبلغ التسبيق، واعتبره التزاما شخصيا من طرف صاحب الحفظ، ويتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة باسمه الخاص وليس باسم المرقى العقاري، لاعتبار أن هذا الالتزام له علاقة بالعقار وليس بانتقال ملكية العقار محل الحفظ.²

كما أن صاحب حفظ الحق يعد مالك محتمل يمكنه التخلي عن الاكتساب مقابل ترك مبلغ التسبيق المودع.

فالمشرع الجزائري ومن خلال القانون 04/11 المحدد لنشاط الترقية العقارية ألزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي، كما جعله أيضا عنصرا إجباريا في عقد حفظ الحق،

¹ مرجع سابق، ص 102.

² تسمية موسى، مرجع سابق، ص 110.

حيث نصت المادة 52 من القانون 04/11 على مايلي: "في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري، وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين في المائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين"

على خلاف المشرع الفرنسي الذي لم يشترط مقابل ضمان محدد، فجعل لتقدير الأطراف المتعاقد وعليه فمبلغ الضمان لم يعتبره المشرع الفرنسي إجباريا وليس من النظام العام.¹

غير أن القضاء الفرنسي اعتبر هذا الالتزام هو ما يميز العقد الابتدائي، حيث أن مبلغ الضمان محدد بموجب القانون رقم 03/67 المتضمن قانون البناء والسكن لاسيما المادة 25/261 منه والذي ربطه بمدة إبرام عقد البيع النهائي فيبينه كما يلي: 5% من السعر التقديري للبيع إذا كانت مدة إبرام عقد البيع لا تتجاوز سنة، 2% من السعر التقديري إذا كانت المدة لا تتجاوز سنتين. وإذا كانت المدة تتجاوز سنتين فلا يشترط أي مبلغ ضمان، ويودع مبلغ الضمان في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق لدى بنك أو لدى موثق.²

الفرع الثاني: الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام آخر يتمثل في تسديد بقية الثمن، ويعتبر هذا الالتزام من مستلزمات إبرام عقد البيع بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق.

¹ آسيا دوة، مرجع سابق، ص9.

² Mohammed kherradjik، « La vente D'immeuble à construction entre le droit français et le droit Algérien »، Op-cit، P15.

وكما سبق الإشارة إليه أن عقد حفظ الحق لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المحفوظ، بل انه يترتب التزامات شخصية بين طرفيه، فيحق لصاحب حفظ الحق إما شراء البناية أو جزء من البناية.¹

يتم تحرير التسبيق لفائدة المرقى العقاري بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي أمام الموثق عملاً بما يتضمنه العقد النموذجي فيما يخص نقل الملكية وإعداد عقد البيع، ويفهم من ذلك أن المرقى العقاري لا يمكنه الاستفادة من التسبيق إلا بعد تحرير عقد البيع وليس عقد حفظ الحق.²

ومنه فإن موضوع عقد حفظ الحق إما الشراء أو العدول، والمشرع الجزائري نجده ينص على حق العدول بمبرر شرعي من احد طرفي العقد بما يوافق الهدف من إنشاء هذا العقد وقصد المتعاقدين، فإذا انتفى هذا المبرر خسر صاحب حفظ الحق مبلغ التسبيق، أما إذا اثبت مبرراته فله حق استرداده مدام في من عدل حسن النية وحق التراجع عن العقد لم ينص عليه القانون المدني الجزائري لكن نظمه المشرع الفرنسي في المواد 1659 إلى 1673 من القانون المدني الفرنسي، فالبيع مع الاحتفاظ بحق التراجع أو العدول أو البيع مع خيار إعادة الشراء هو "اتفاق يحتفظ بموجبه البائع بحق استرجاع المبيع مقابل رده للثمن".³

بالرجوع لنص المادة 32 من القانون رقم 04/11 فانه نظم فسخ عقد حفظ الحق، غير انه منح حق الخيار لصاحب حفظ الحق مقابل خصم 15% من التسبيق المدفوع نتيجة

¹ محمد بن عامر، مرجع سابق، ص 16

² سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 255.

-أنظر نموذج عقد حفظ الحق في الفقرة المتعلقة بنقل الملكية وإعداد عقد البيع.

³ لحسن بن الشيخ آث ملويا، الملتقى في عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر 2010، ص 219.

استعمال هذا الحق وطلب الفسخ في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري كما سمح لكلا الطرفين فسخ العقد باتفاقهما دون دفع أي مقابل مالي.¹

¹سهام مسكر، مرجع سابق، ص256.

ملخص الفصل الأول

نستخلص من دراستنا في هذا الفصل أن المشرع شدد في الالتزامات الملقاة على المرقى العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم أكثر من حفظ الحق، كون المقتني يدفع أقساط بحسب تطور مراحل الانجاز يستفيد منها المرقى العقاري لتمويل عملية التشييد، ولأن الملكية تنتقل تبعاً لتطور الانجاز، ومن هنا وجب فرض التزامات خاصة ينفرد بها هذا العقد الذي تخرج كثير من أحكامه عن القواعد العامة .

هذا الذي يجعلنا نعتبر أن الحماية القانونية الموفرة لمقتني العقار على التصاميم هي أكثر من الحماية الممنوحة لصاحب حفظ الحق، حيث جاءت أحكامه تحمي المرقى العقاري لا الحاجز لهذا العقار، فلم يمنح المشرع حق الخيار بين العقدين للمتعاقد بل للمرقى العقاري الذي إما يفضل إبرام عقد البيع على التصاميم للاعتماد على دفعات المقتني في التمويل أو إبرام عقد حفظ الحق وضمان حالة عجز المقتني عن الدفع ليعتمد على مواده المالية الخاصة ويمكن أن يدعمها قرض، بالمقابل منح حق العدول لصاحب حفظ الحق وحده، غير أن إرادة المتعاقد في الغالب تتجه لتملك السكن وتأكيد التعاقد، ولكون العقد لا يشهر لاستعمال خيار التراجع فهو ينطوي على مخاطر منها حجز نفس العقار لمتعاقد آخر أو نقل ملكيته دون علم صاحب حفظ الحق، أو عجز عن التمويل في غياب ما يضمن إتمام الانجاز، كما قد يعجز عن تسديد القرض ويتم الحجز والتفويض على العقار محل الانجاز ما دام لا يزال في ملكية البائع والمرهون لفائدة البنك، أو إفلاس المرقى العقاري والتزام مع باقي المدنيين.

الفصل الثاني

ضمانات عقد الترقية العقارية

نظرا لاختلال العلاقة بين المرقى العقاري و المتقني للسكنات في إطار الترقية العقارية ، فقد كان لازما على المشرع التدخل لضبط تلك العلاقة عن طريق فرض ضمانات على المرقى العقاري حماية للمقنتي، فإلى جانب الضمانات المقررة طبقا للقواعد العامة و ذلك ما سنتناوله في المبحث الأول، وفقد استحدث المشرع ضمانات خاصة بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون رقم: 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و ذلك ما قمنا بدراسته بالمبحث الثاني.

ويعتبر عقد البيع من أهم تقنيات الترقية العقارية، التي بموجبها يهدف المشرع إلى القضاء على أزمة السكن، فحرص في ظل قانون رقم 04/11 على التطرق إلى أحكام هذه التقنية فخصص لها فصلا كاملا "الفصل الثالث" تحت عنوان "كيفية البيع والالتزام بالضمان" وهذا ما يدفع بنا للتركيز من خلال هذا الفصل على دراسة أهم آثار عقد البيع في إطار الترقية العقارية.

المبحث الأول: الضمانات العامة

يترتب على عقد البيع وفقا للقواعد العامة الالتزام بعدم التعرض و الاستحقاق و ذلك بالمطلب الأول إضافة الى ضمان مطابقة المبيع للمواصفات المتفق عليها في عقد البيع بالمطلب الثاني، و الضمان العشري بالمطلب الثالث.

المطلب الأول: ضمان التعرض و الاستحقاق

يترتب على عقد البيع وفقا للقواعد العامة التزام بضمان التعرض كون عقد البيع في إطار الترقية العقارية كغيره من العقود الناقلة للملكية التي يلتزم فيها البائع بضمان البناء المبيعة للمشتري، و تمكينه من حيازته حيازة مستمرة و من دون عراقيل، و ذلك بأن يتمتع عن أي عمل مادي أو قانوني يعيق تلك الحيازة سواء كان هذا التعرض شخصي (الفرع الأول)، أو صادر من الغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصي:

إن المقصود بالتعرض الشخصي هو قيام البائع أو الغير بأعمال من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا هادئا و سليما، أو ادعاء بملكية الشيء المبيع ملكية تامة أو ناقصة،¹ و عملا بقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، فالبائع يضمن تعرضه الشخصي سواء كان ماديا أو قانونيا. و قد نظم المشرع الجزائري أحكام ضمان التعرض و الاستحقاق في نص المواد: 371 إلى 378 من القانون المدني.

و يتضح من خلال نص المادة 371 أن البائع يضمن للمشتري عدم حصول تعرض من جانبه، و هذا ما يسمى بضمان التعرض الشخصي سواء كان تعرضا قانونيا أو ماديا، و قد جاء في نصها كما يلي: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو

¹ زاهية حورية كجار سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة و مدعمة باجتهادات فقهية و قضائية، دار الأمل، الجزائر، 2008، ص173.

بعضه سواء كان التعرض من فعله أو فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري و يكون البائع مطالبا بالضمان و لو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع و قد آل اليه هذا الحق من البائع نفسه. كذلك ضمان عدم التعرض من الغير، و قد نصت المادة 378 من القانون المدني الجزائري على أنه: يبقى البائع مسؤولا عن كل نزاع يد ينشئ عن فعله و لو وقع الاتفاق على عدم الضمان و يقع باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك. و يعتبر تعرضا ماديا كل فعل يقوم به البائع يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع حرمانا كلياً أو جزئياً دون أن يستند إلى حق يدعيه.¹ و يعتبر تعرضا ماديا أي فعل مادي يعكر به البائع حيازة المشتري دون أن يستند في القيام به إلى حق يدعيه على المبيع.²

أولاً: شروط التعرض الشخصي: يجب لقيام التعرض الشخصي توفر شرطين أساسيين و هما:

- أن يقع التعرض فعلاً لأن مجرد احتمال وقوعه لا يكفي لقيام الضمان، فمثلاً إذا هدد البائع المشتري بالتعرض له، فلا يكفي لقيام التعرض ما دام أن البائع لم ينفذ تهديده.
 - أن يصدر من البائع عمل من شأنه أن يحول كلياً أو جزئياً دون انتفاع المشتري بملكية المبيع، ويستوي أن يكون التعرض مادياً أو قانونياً.
- وفي هذا الصدد، فإن المرقى العقاري يلتزم بضمان التعرض للمشتري من أجل الانتفاع بمحل أخرى، وهذا ما أكدته المشرع من خلال المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المتضمن العقد النموذجي لعقد بناء على التصاميم إذ تنص "يصرح البائع بصفته هذه:
- أن الأملاك المبيعة على التصاميم ليس محل أية مصادرة و أنها ليست مثقلة بأي تقييد أو رهن.

¹ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2005، ص128.

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع و المقايضة)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة الجزائر، ص304.

-وأنها ليست محل أي منازعة و انه يضمن المشتري من أي نزاع لما يكون في يده ."
والمقصود من عبارة "يضمن المشتري من أي نزاع" هو ضمان المشتري من عدم تعرضه لأي نزاع.

فبالرجوع إلى عقود البيع في إطار الترقية العقارية، فإنه يشترط عند تحرير العقد إرفاقه بعقد ملكية الأرض محل الانجاز، بالإضافة إلى تسجيل العقد وشهره، وهذا لان عدم ملكية الأرض محل انجاز المشروع تثير إشكالية نقلها إلى المشتري، إضافة إلى مشكلة نقل البناء المنجز على ارض ملكا للغير، ولهذا يستبعد هذا التعرض القانوني في العقد.

في حالة التعرض القانوني، يكون للمشتري الحق في رفع دعوى قضائية يلزم فيها البائع بالضمان، وفي كل الأحوال لا يجوز إعفائه من التزامه بضمان تعرضه الشخصي عملا بنص المادة 378 من القانون المدني الجزائري.¹

ثانيا : خصائص الالتزام بضمان التعرض الشخصي:

1- **عدم قابليته للتجزئة:** فهو التزام بالامتناع عن عمل من شأنه أن يحرم المشتري من الانتفاع من المبيع كليا أو جزئيا، فلا يمكن أن ينفذ البائع جزء منه دون الآخر. فإذا كان المبيع قابل للانقسام وتعدد البائعون فلا يجوز لأي منهم أن يتعرض للمشتري في أي جزء من المبيع، ذلك لان هذا الالتزام لا يقبل التنفيذ الجزئي وبالتالي فإن الدفع بالضمان بدوره لا يقبل التجزئة .

2- **التزام مؤبد:** فلا يجوز للبائع أن يتعرض للمشتري مهما طال الزمن على انعقاد عقد البيع، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض في حكم لها أن التزام البائع بعدم التعرض للمشتري التزام ابدى، كما ينتقل هذا التزام إلى الورثة، فيمتنع عليهم التعرض للمشتري فيما كسبه من

¹ حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2015، ص144.

حقوق بموجب العقد، إلا إذا توفرت لديهم - من تاريخ عقد البيع- شروط وضع اليد على الأرض المباعة المدة الطويلة المكسبة للملكية، ويذهب القضاء الفرنسي وعلى رأسه محكمة النقض الفرنسية ويسانده عدد كبير من الفقهاء إلى القول بأن البائع الذي يحتفظ بحيازة المبيع لا يمكنه التعرض للمشتري بالاستناد إلى التقادم المكسب لان الالتزام بالضمان التزام مؤبد، فيكون الاستناد إلى التقادم المكسب من قبيل التعرض.¹

وعلا بقاءة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، فإن البائع يضمن عدم تعرضه الشخصي، حيث تنص المادة 371 من القانون المدني الجزائري على: " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير،". و يعد التعرض المادي كل فعل يقوم به البائع يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع حرمانا كلياً أو جزئياً دون أن يستند فيه الى ادعاء حق.²

الفرع الثاني : ضمان التعرض الصادر من الغير:

إن التزام البائع بالضمان بالنسبة للتعرض الصادر من الغير لا ينشأ إلا إذا كان التعرض قانونياً، وهو في العادة يقع في صورة دعوى استحقاق يدعي فيه الغير أنه مالك للمبيع الذي أصبح في حيازة المشتري، وان يكون له حقا عينيا عليه كحق ارتفاق أو حق الانتفاع أو رهن رسمي، وعرف الأستاذ عبد الرزاق السنهوري دعوى الاستحقاق "...الدعوى التي تكون محلها المطالبة شيء سواء كان عقار أو منقولاً أصبح في يد الغير".³

والتزام البائع بضمان تعرض الغير هو التزام بتحقيق غاية لا بوسيلة، إذ لا يكفي أن يبذل جهده في دفع التعرض من الغير بل عليه أن يمنع هذا التعرض. يشمل ضمان تعرض صادر

¹ زاهية حورية كجار سي يوسف، عقد البيع، مرجع سابق، ص140.

² حمداني داني، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2013، ص50.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، منشورات حليبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة، 2000، ص591.

من الغير التزامين اثنين على عاتق البائع، الأول هو الالتزام بدفع التعرض، والثاني الالتزام بضمان الاستحقاق بتعويض المشتري إذا اثبت الغير ما يدعيه، واستنادا إلى ذلك تنص المادة 372 من القانون المدني الجزائري انه "إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المبيع، كان على البائع حسب الأحوال ووفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو يحل فيها محله، إذا علم البائع في الوقت المناسب و لم يتدخل في الخصام و جب عليه الضمان، إلا إذا اثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس، أو خطأ جسيم صادر من المشتري."

وعليه فإن المرقى العقاري باعتباره البائع ملزم بالتدخل في الخصومة أو أن يحل محل المشتري فيها في حالة إخطاره من طرف المشتري المستفيد بالتعرض الصادر من الغير، وفي حالة عدم تدخله رغم إخطاره بالأمر من المشتري، فإنه يوجب عليه الضمان. أما إذا قصر المشتري في إخطار البائع في الوقت المناسب، وفشل في الحصول على حكم نهائي برفض دعوى الاستحقاق المرفوعة من الغير، فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا اثبت البائع أن التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق.¹

المطلب الثاني: ضمان المطابقة

يلتزم المرقى العقاري اتجاه المستفيد بتسليمه عقارا مطابقا للمواصفات المتفق عليها في العقد، فتعد المطابقة شرطا موضوعيا لإتمام عملية التسليم، أما الشهادة فهي عمل مادي يتمثل في مدى احترام المرقى لقواعد التهيئة والتعمير واللوائح والقرارات المنظمة للصحة العمومية والسكنية العامة وحقوق الارتفاق العامة والخاصة.

وعليه يمكن القول أن العقار المبيع مطابقا للمواصفات المتفق عليها في العقد، إذا قام المرقى العقاري بتنفيذ التزامه بالبناء حسب النماذج والرسومات ودفتر الشروط، ونظام الملكية

¹ حياة أومحمد، مرجع سابق، ص 146.

المشتركة الذي أشارت إليه عقود البيع واستخدام مواد البناء المذكورة في العقد، واحترام الأصول الفنية في البناء، أما إذا خالف المرقى العقاري باستعماله مواد مغايرة غير التي تم الاتفاق عليها أو اقل جودة، كأن يكون المبيع غير مطابق للمواصفات.

يرى الأستاذ عبد السميع الأودن أن عدم المطابقة يتحقق في حالة عدم مطابقة البناءات للمواصفات، كعدم الالتزام بالمخططات الموضوعية للمبنى أو استخدام قطع اقل حجماً أو سمكا من التي تم الاتفاق عليها في الأخشاب والنوافذ والأبواب.¹

في هذه الحالة، يجب أن نميز بين عدم المطابقة والعيب الخفي، فيقصد بعدم المطابقة بناء على ما تقدم عدم مطابقة المبيع لرخصة البناء والتصاميم، وللمواصفات المتفق عليها، المحددة في عقد البيع"، أما بالنسبة للعيب الخفي، فعرفته محكمة النقض المصرية انه "الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة في المبيع".²

من خلال هذين التعريفين، يمكن أن نميز بين العيب الخفي وعدم المطابقة في أن الأول هو عيب في البناء يجعله غير صالح لما اعد له، وقد يصل إلى درجة تهديد سلامة ومتانة البناء أو إلى تهدمه كلياً أو جزئياً، في حين نجد أن عدم المطابقة يجعل البناء غير مطابق للمواصفات المتفق عليها والمطلوب تحقيقها، وتخلفها لا يعيب البناء بل يبقى قائماً وصالحاً للاستعمال، إلا أن مخالفته لرخصة البناء يجعل المرقى العقاري مخلاً لالتزامه، فيحين يؤدي تحقق العيب الخفي إلى التزام المرقى العقاري بالضمان.

توصلت محكمة النقض الفرنسية في حكم لها للتمييز بين العيب الخفي وعدم مطابقة المواصفات، للأخذ بالمعيار الوظيفي لعدم المطابقة للمواصفات والعيوب على حد سواء، إذ قضت بأن "قاضي الموضوع إذا لم يبحث ما إذا كان العيب يمكن أن يتدخل في ضوء ظروف الواقع إلى إخلال البائع بالتزامه بالتسليم حسب المواصفات التي تتفق مع الغرض

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 147.

² زاهية حورية كجار سي يوسف، عقد البيع، مرجع سابق، ص 170.

الذي خصصت له، فاعتبر القضاء الفرنسي من قبيل عدم المطابقة عدم وجود العناصر المتفق عليها في العقد مثل عدم وجود خازنة، أو عدم وجود توصيل هوائي تلفزيوني، حمام السباحة، عدم احترام احتياطات الحريق، أو وجود تلك العناصر ولكنها مغايرة لما اتفق عليه في العقد مثل انخفاض مستوى البناء، مساحة ضعيفة إزاء الجيران، سوء تغطية سقف مرآب، سقف مائل... الخ. كما ميز الفقه الفرنسي بين عدم مطابقة الشيء المبيع والاضطرابات أو العيوب التي تجعل الشيء المبيع غير صالح لتحقيق غرضه، يعد مشوبا بعيب الصنع كالقرميد الذي يتدهور تحت تأثير الجليد وإن كان مطابقا للشروط العقدية، وكغياب موقع توقف لسبب وجود منحدر من الاسمنت يجعله غير قابل للاستعمال، فيشكل عيبا خفيا وليس عدم مطابقة.

وعليه، فإن نطاق عدم المطابقة للمواصفات يتعلق أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصميم المبرمج من طرف المهندس المعماري، وعدم احترام المساحات المحددة للإنجاز عليها، وباستخدام مواد مغايرة أو أقل جودة من المتفق عليه، أو قطاعات أقل حجما أو سمكا من القطاعات المتفق عليها في الأخشاب والنوافذ والأبواب وأدوات وتجهيزات كهربائية غير التي تم الاتفاق عليها، أو عدم احترام قواعد تشييد البناءات وعلوها وحجمها ومقتضيات الصحة والأمن والمحافظة على البيئة.

وأخيرا إذا توفرت حالة عدم المطابقة، يمكن للمستفيد مطالبة المرقى العقاري بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض¹.

المطلب الثالث: الضمان العشري

تنص المادة 46 من القانون رقم 11-04 على أن: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص.ص 148-149.

خلال عقد، في حالة كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

و نص المشرع الجزائري على المسؤولية العشرية في نموذج عقد البيع على التصاميم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 على أن: " يلتزم البائع لفائدة المكتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري و يتولى مهمة مراقبة و متابعة الضمان عن طريق التامين العشري، لكل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني و الغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه".¹

حماية للمقتني من الأضرار والتهدمات التي قد تلاحقه نتيجة البنايات المشيدة من قبل المقاولين والمهندسين المعماريين، فقد ألزمهم المشرع الجزائري بضمان ما قد يحصل خلال 10 سنوات التالية لتاريخ تسليم هذه المباني، وهذا بموجب نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري والتي تنص "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان ناشئا عن عيب في الأرض، وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا.

و لا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين".

يعد الالتزام بالضمان العشري في الأصل من الالتزامات التي يربتها عقد المقاولة فيذمة المقاول والمهندس المعماري، غير أن المشرع الجزائري رتب على المرقى العقاري التزاما بالضمان العشري باعتباره رب العمل المكلف بالرقابة.

¹ ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص، وهران، 2018-2019، ص234.

وقد ألزم المشرع المرقى العقارى بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين بكل الضمانات والتأمينات القانونية اللازمة من خلال نص المادة 49 من قانون 11/04 التي جاء فيها "يجب على المرقى العقارى أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقارى لفائدة زبائنه"

كما تنص المادة 46 من نفس القانون على "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس. ويتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية. " ولإحاطة بهذا الضمان، سوف نتعرض إلى أطراف الضمان العشري ثم إلى الأضرار الداعية للضمان العشري.¹

الفرع الأول : أطراف الضمان العشري:

تتعلق أحكام الضمان العشري بطائفتين من الأشخاص، فتشمل الطائفة الأولى الأشخاص الملزمون بالضمان العشري، بينما تضم الثانية الأشخاص المستفيدين من الضمان.

أولا : الملزمون بالضمان: إن الملزمون بالضمان العشري طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري هم المهندسين والمقاولين بنصها "يضمن المهندس والمقاول ما يحدث خلال 10 سنوات من تهدم كلي أو جزئي".²

لكن بالرجوع إلى قانون التأمين لاسيما المادة 178 منه نجد أن الملزمون بالضمان هم المهندسين المعماريين، المقاولين، والمراقبين التقنيين، ولم تتم الإشارة إلى المتدخلين الآخرين كما فعل المشرع في نص المادة 46 من قانون 11/04 حيث أن الملزمون بالضمان حسب

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 170.

² مرجع نفسه، ص ص 170 - 171.

هذه المادة مكاتب الدراسات، المقاولين، المرقى العقاري، وكل متدخل مشارك في المشروع العقاري تربطه بصاحب المشروع رابطة عقدية. وعليه يكون المشرع قد حاول من خلال قانون 11/04 التوسع من نطاق الأشخاص الملزمون بالضمان العشري، فبالرغم من كون المرقى العقاري بائع وليس مقاولا، إلا أن المشرع لم يعامله معاملة البائع في عقد البيع العادي فيما يخص التأمين على المسؤولية العشرية، بل عامله معاملة المهندسين والمتدخلين الآخرين، فلم يكتفي بإخضاعه إلى أحكام الضمان العشري فقط بل ألزمه بالتأمين على المسؤولية بموجب الفقرة الثانية من المادة 49 من قانون 11/04، إذ ألزمته بطلب المكلفين بإنجاز المشروع شهادة تأمين تحملهم المسؤولية العشرية. في هذا الصدد، صدر عن المحكمة العليا قرار رقم 46948 بتاريخ 23/01/1991 قضت فيه بأن إخراج قضاة المجلس لديوان الترقية والتسيير العقاري من الخصام بالرغم من أن الخبرة المنجزة أظهرت أنه ضامن للبناء مع المقاول، يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون.¹

كما امتد الضمان إلى المرقى العقاري طبقا للفقرة الثالثة من المادة 26 من قانون 04/11 بنصها: ".....غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.....".

وبالنسبة للأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم أضيفت فئة أخرى معنية بالضمان العشري، متمثلة في المراقبين التقنيين، وهي الفئة التي يمكن أن ندرجها ضمن المتدخلين الآخرين المشار إليهم في القانون رقم 04 / 11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

¹ قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 46948 بتاريخ: 23 / 01 / 1991 المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992،

والملاحظ هنا، أن المشرع من خلال هذا القانون باختياره لعبارة المتدخلين الآخرين، لم يرد حصر قائمة الملزمين بالضمان العشري، نظرا لتطور نشاط الترقية العقارية، والذي لم يعد يستعمل نفس الأطر والأساليب التي كانت في الماضي، بل أصبحت تستعمل فيه الوسائل والتقنيات التي تستوجب الاستعانة بأشخاص آخرين ذوي الاختصاص للسير الحسن للمشاريع العقارية.¹

ثانيا: المستفيدون من الضمان: تقرر الضمان العشري لحماية رب العمل، فعلى أساس عقد المقولة يستفيد المرقى العقاري من الضمان العشري باعتباره أصلي في هذا العقد الذي يربطه بالمقاول و المهندس المعماري و شركائه في المشروع، ولكن بالرجوع إلى قانون 04/11، لا نجده ينص صراحة على أن المرقى العقاري يدخل ضمن المستفيدين من الضمان بل على العكس، فإنه يعتبر طرفا أصليا وضامنا لتنفيذ قواعد المسؤولية المدنية الملقاة على عاتقه وعلى عاتق شركائه في انجاز المشروع.

أما على أساس عقد البيع في إطار الترقية العقارية، فيستفيد المقتني (الخلف الخاص) من الضمان في علاقته مع المرقى العقاري، بحيث يرفع دعواه مباشرة ضده لسهولة الرجوع عليه، بينما يكون شركاء المرقى العقاري في الغالب مجهولون لدى المقتني، وفي الواقع أن هذا الضمان مرتبط أساسا بالملكية وليس بالعقار ذاته، وهو ما تؤكد المادة 49/3 من قانون 11/04 التي تنص "يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"، وهو ما يتطابق مع نص المادة 178 من قانون التأمينات حيث تنص "و يستفيد من هذا لضمان صاحب المشروع و/أو ملاكه المتتاليين إلى غاية انقضاء اجل الضمان".²

¹ نسيمة موسى، مرجع سابق، ص 159.

² حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 171.

وباعتبار المرقى العقاري مسؤولاً مدنياً أمام زبائنه (المكتتبين)، استوجب عليه قانونياً وتنظيماً مطالبة بقية المتعاملين معه من مكاتب الدراسات والمقاولين بجميع الضمانات القانونية.¹

الفرع الثاني : الأضرار الداعية للضمان العشري:

إعمالاً بنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، نجد بأن الضمان يغطي الأضرار التي تبلغ حد ما من الخطورة تصل إلى التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى، إضافة إلى العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناء، والأضرار التي تصيب العناصر الخاصة بتجهيز البناية غير القابلة للانفصال.

أولاً : تهدم البناء: فهي حالة تصيب البناء فتختل أجزاؤه المتماسكة، أو بعضها، وتؤول إلى وضع تصبح معه متفككة غير متماسكة، فتختل وتتساقط أو تؤول إلى السقوط فلا تقوى على البقاء قائمة. والتهدم قد يكون كلياً يصيب كل البناء فيسقط ولا يعود هناك بناء قائم، كما قد يكون جزئياً فيصيب جزء من البناء دون الآخر.²

وقد قضت محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر في 19 ماي 1953 بأن "المقصود بالتهدم ليس التهدم الكلي فحسب، وإنما هو يشمل سقوط أي جسم من البناء أو أي جزء داخل في تكوين أي عنصر ثابت أو غير ثابت في البناء وضع بشكل لا يقبل معه الانفصال عنه".¹ فلم يحدد المشرع درجة معينة من التهدم الموجب للضمان، بل أن مجرد حدوث التهدم كلياً أو جزئياً يؤدي إلى قيام المسؤولية عن الضمان العشري في مواجهة المسؤولين، على أن يحدث خلال مدة الضمان، فلا تأثير لسبب تهدم البناء أو المنشأ الثابت على تطبيق قواعد

¹ طبقاً للمادة 49 من قانون 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

² حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 172.

الضمان العشري، إذ تطبق هذه الأخيرة طالما ثبتت واقعة الانهيار والتهدم. و يحدث الهدم سواء لسوء استخدام المواد المستعملة في البناء أو لسوء التشييد أو لعيب في الأرض.¹

ويرى الفقه في هذا الصدد أن سبب التهدم يمكن أن يرجع إلى عيب في التشييد، كعدم مراعاة الترتيب الزمني بين مختلف العمليات المعمارية، أو عدم مراعاة أحكام ربط أجزاء البناء ومكوناته بعضها البعض، كما يمكن أن يعود السبب إلى عيب في المواد المستعملة كأن تكون تالفة بسبب الرطوبة أو من صنف رديء لا يصلح لتأدية الغرض المقصود منها، ويمكن أن يكون أيضا العيب في الأرض بسبب طبيعتها التكوينية شرط أن يكون العيب مما يمكن كشفه وفقا لقواعد الفن، أما إذا استحال ذلك، فيكون من القوة القاهرة، كما يرجع سبب التهدم إلى عيب في التصميم لعدم مراعاته الأصول الفنية في وصفه طبقا لأصول الهندسة المعمارية.²

ثانيا : ظهور عيوب البناء: يمتد الضمان العشري المنصوص عليه في المادة 554 من القانون المدني الجزائري، ليشمل العيوب التي تظهر في البناء والمنشأ الثابت على أن يترتب وجودها تهديد متانة البناء وسلامته. ويستلزم في العيب الموجب للضمان العشري أن يكون خفيا و/ أو يهدد متانة البناء أو المنشأ الثابت وسلامته:

1- أن يكون العيب خفيا: يتعين أن يكون العيب في البناء خفيا، بحيث لا يكون في استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم، حتى يمكن القول انه يدخل ضمن النطاق الموضوعي للضمان العشري. و عرف الدكتور عبد الرزاق حسين أن العيب الخفي الموجب للمسؤولية العشرية "كل خلل يهدد متانة البناء ويكون خفيا بحيث لا يكون في استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم. " لم تستقر أحكام القضاء على معيار واحد لتقديرها إذا كان خفيا أو ظاهرا وقت تسليم رب العمل للأعمال، بحيث لم يستطع المستفيد من المسؤولية أو الضمان أن يكشفه، أما ما كان ظاهرا من عيوب أو معلوما لرب العمل في عقد المقاولة،

¹ طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

² حنان مازة، ضمان العيوب في عقد مقاولة البناء، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2010/2009، ص91.

أو المستفيد في إطار الترقية العقارية وقت تسلم الأعمال أو البناء دون أن ييدي هذين الأخيرين تحفظات بشأنه فلا يسأل عنه المشيد أو المرقى العقاري، ذلك تأسيسا على ما للتسلم من اثر مبرئ للعيوب الظاهرة. وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض الفرنسية "تقبل الأعمال من طرف رب العمل... يعفى مؤجر العمل من المسؤولية.. فيما يتعلق بالعيوب الظاهرة".¹

يقع على المالك عبء إثبات توافر شرط خفاء العيب المدعى به في البناء وقت التسليم النهائي للعمل، كما أن عليه عبء إثبات أن ظهور هذا العيب لم يقع إلا بعد وقوع التسليم ويتساهل القضاء في هذا الإثبات، فبمجرد تسليم البناء دون إبداء تحفظات، يعتبر قرينة على عدم معرفة العيب، وعلى المهندس أو المقاول أو المسؤولين الآخرين عن إثبات اكتشاف المستفيد للعيب، وهنا يضيف البعض انه يتعين على القاضي عدم الاكتفاء بمجرد العلم بطبيعته وإبعاده وما يمكن أن يترتب عليه من نتائج. بالرجوع إلى المادة 554 السابقة الذكر، نجد أن المشرع الجزائري ذكر العيب صفة مطلقة، فيستوي أن يكون العيب الموجب للضمان خفيا أو ظاهرا، غير أن الاتجاه السائد في الفقه و القضاء يسلم بضرورة أن يكون العيب الموجب للمسؤولية العشرية خفيا، بحيث ليس بإمكان المستفيد من المسؤولية العشرية أن يكتشفه وقت تسليم المبيع.²

2/ أن يهدد متانة البناء وسلامته: يجب أن يكون من شأن العيب تهديد متانة البناء وسلامته، ومعنى ذلك بمفهوم المادة 554 من القانون المدني الجزائري حتى ولو كان العيب ظاهرا فانه يستوجب المسؤولية العشرية، يكفي أن يكون من شأنه أن يهدد سلامة ومتانة البناء، ويصعب حصر العيوب التي تهدد متانة البناء نظرا لتعقيدات وتداخل العمليات المعمارية في العصر الحديث، لهذا يتعين ترك الأمر لقاضي الموضوع ليقدر طبيعة العيب مستعينا في ذلك بأهل الخبرة، وتلك هي مسألة واقع لا يخضع فيها لرقابة المحكمة العليا طالما بني حكمه

¹ شعبان عياشي، مرجع سابق، ص. ص 220-221.

² أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 175.

على أسباب سائغة، فإذا تبين لقاضي الموضوع أن العيب الذي ظهر في البناء قد بلغ حدا من الجسامة تجعله يعرض متانة البناء وسلامته للخطر حتى ولو لم يكن خطر التهدم محققا، فعليه تطبيق الضمان العشري، وإذا لم يبلغ العيب حدا من الجسامة بحيث لا يعرض متانة البناء وسلامته للخطر مثل العيب في الأبواب أو النوافذ، أي يصيب البناء في احد عناصره الثانوية، فلا يمكن اعتباره ضررا خطيرا، وبالتالي لا يخضع المسؤولية الناشئة عنه للضمان العشري.

تطبيقا لذلك، قضى بأن التشققات البسيطة أو قليلة الأهمية التي لا يترتب عليها المساس بمتانة البناء وسلامته، وإنما يمكن أن تؤدي إلى عقبة سيئة تخل بما يجب أن يكون عليه البناء من تناسق وجمال فني لا تصلح وحدها للرجوع على المشيد بمقتضى قواعد المسؤولية العشرية¹. لم ينص المشرع الجزائي صراحة على خضوع الأضرار التي تصيب أو تؤثر في متانة عنصر تجهيز يغير قابل للانفصال للضمان العشري، سواء في القانون المدني أو في ظل قانون الترقية العقار نما بطريقة غير مباشرة في قانون التأمينات إذ تنص المادة 181 من الأمر 95/07 المعدل والمتمم المتعلق بالتأمينات "يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا، الأضرار المخلّة لجزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية

ويعتبر جزء لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الانجاز"، ففان التأمينات أوسع فيما يخص الأضرار المغطاة بالضمان الخاص مما جاء ذكره في القانون المدني، وكان على المشرع أن يدخل هذا التعديل ضمن نصوص القانون المدني المتعلقة بالضمان العشري حتى يتحقق الغرض الذي قصده وهو حماية المستفيد ويلزم المشيدين بالتأمين على الأضرار التي تصيب العناصر التجهيزية غير القابلة للانفصال والتي يغطيها الضمان العشري.

¹ شعبان عياشي، مرجع سابق، ص 209.

كما أشار المشرع في ظل قانون رقم 11/04 من خلال نصوص الضمان العشري إلى الأضرار التي يغطيها هذا الضمان بصفة عامة وبنصوص قاصرة، حيث ذكرت المادة 46 سالف الذكر أضرار التهدم الكلي والجزئي دون الإشارة إلى الأضرار التي تخل بصلابة العناصر الخاصة بالتجهيز، ودون الإشارة حتى إلى الأضرار التي تهدد سلامة ومتانة البناء، لهذا يستحسن إعادة النظر في هذه المادة لتشمل كل الأضرار الداعية للضمان العشري لتشمل الأضرار التي تهدد سلامة البناء والأضرار التي تخل بصلابة العناصر الخاصة بالتجهيز حتى تتسجم مع المادة 554 من القانون المدني الجزائري وقانون التأمين.¹

ثالثا : ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان:

لا يغطي الضمان إلا الأضرار التي تحدث خلال عشر سنوات من وقت التسلم النهائي للأعمال طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري. يعتبر العنصر الزمني في هذا الضمان أهم عناصره، وأظهر شروطه، بل انه سبب يعتبر العنصر الزمني في هذا الضمان أهم عناصره، وأظهر شروطه، بل انه سبب المسؤوليات الخاصة التي تزخر بها المجموعات المدنية، كما تعتبر هذه المدة اختبار لمتانة البناء وسلامته، وهي مدة سقوط وليست مدة تقادم، لذلك فإنها لا توقف ولو وجد مانع يتعذر معه رب العمل (المستفيد) أن يطالب بحقوقه، وقد خلت نصوص الضمان العشري الواردة في المادة 46 من قانون 11/04 من تحديد تاريخ سريان مهلة الضمان المقدرة ب 10 سنوات، لكن بالرجوع إلى القانون المدني نجد بأن اجل الضمان العشري المقدر بعشر سنوات يسري مفعوله ابتداء من الاستلام النهائي المشروع العقاري. ويتم رفع دعوى الضمان العشري خلال 3 سنوات تبدأ في السريان من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب المؤثر تطبيقا للمادة 557 من القانون المدني الجزائري، إذا

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 176.

تحققت أسباب الضمان العشري، يلتزم المرقى العقاري بالتعويض، الذي قد يتخذ صورة التنفيذ العيني أو التعويض النقدي، وقد يلجا المستفيد إلى الفسخ مع التعويض.¹

فلا يتحقق الضمان العشري طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري الا اذا تحققت الشروط المتعلقة بطبيعة الأضرار الناجمة عن عيوب انجاز المشروع العقاري، و التي تتمثل في أن يكون التهدم كلي أو جزئي للبناء و أن يكون العيب من شأنه ان يهدد سلامة و متانة البناء، إضافة الى أن يقع هذا العيب خلال مدة العشر سنوات.²

الفرع الثالث: حصول الأضرار من خلال صور العيوب الخفية:

اعتبر الفقه تلك الأضرار التي تظهر بعد فترة معينة من استلام العقار المنجز وشغله من طرف المالك أو المشتري الذي يعتبر مالكا له، أضرارا ناتجة عن عيوب خفية لم تكن موجودة عند الاستلام المؤقت أو النهائي للعقار المنجز.

كما يشترط في الأضرار التي تظهر بعد الاستلام النهائي للعقار المنجز نتيجة عيوب خفية، أن تكون خطيرة تصل إلى درجة الهدم الكامل أو الجزئي للعقار المعني، وبالتالي تكون نتيجة لعيوب خفية كانت أثناء فترة الإنجاز وكانت تمس بمتانة العقار سواء في الهيكل أو في إقامة الأساسات أو حتى في نوعية الأرض المشيد عليها. ويتطلب كذلك زيادة لخطورة تلك الأضرار، وقوعها أثناء الفترة الخاصة بالضمان العشري، أي خلال مدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي للعقار المنجز من طرف المشتري . وتتنوع العيوب الخفية في البناء الموجبة للمسؤولية العشرية بتنوع أسبابها طبقا للقواعد العامة والتي سبق وأن أشرت لها من خلال نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، حيث أشارت إلى ثلاث صور وهي:

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص.ص 177-178.

² مديحة خنوفة، الضمانات القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الوادي، 2014-2015، ص-92.

أولا : عيوب في الأرضية المقام عليها البناء:

يمكن أن يتعرض العقار إلى خطر محقق نتيجة رداءة الأرض المقام عليها البناء، مع العلم أن هناك نوعين من الأسباب المؤدية إلى العيوب في الأرضية، منها قانونية وأخرى طبيعية . فالعيوب القانونية تتمثل في ملكية الأرضية التي يقام عليها بناء العقار والحقوق الأخرى كتلك المتعلقة بحق الارتفاق. أما العيوب الطبيعية، فهي تتمثل في البنية الجيولوجية للتربة المقام عليها العقار، كأن تكون التربة رملية أو ردمية ناتجة عن تراكم رميات سابقة، حيث لا يمكن أن تتحمل ثقل البناية المقرر إنجازها، أما يمكن أن تحتوي التربة على مواد كيميائية تعمل على تآكل مادة الحديد المستعملة في البناء.¹

ثانيا / عيوب في التصميم:

أشار المشرع الجزائري إلى هذا الصنف من العيوب من خلال المادة 555 من القانون المدني التي تنص: " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم".

ويمكن أن تسبب هذه العيوب صنفين من الأضرار، سواء في تهديم العقار جزئيا أو آليا، أما يمكن أن تجعل العقار غير صالح للغرض الذي أنجز من أجله. وعلى هذا الأساس يكون حجم الضرر وصنفه مرتبطا أساسا بصنف العيب في عملية إنجاز العقار، مع العلم أن المرقى العقاري هو الذي يتحمل المسؤولية العشرية تجاه المكتب أو المشتري.²

¹مدوري زايدي، مسؤولية الماقل والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو الجزائر، 2011، ص197.

²نسيسة موسى، مرجع سابق، ص167

ثالثا : العيوب الناتجة عن مخالفة قواعد الفن المعماري:

كمثال على ذلك، أن يقوم المهندس المعماري بتصميم أساسات غير كافية لتحمل ثقل البناء أو يخطئ في تصميم وقياس المسافة بين الأعمدة، كما يمكن أن تتمثل هذه العيوب نتيجة الخطأ في تصميم عملية ربط العقار بمياه الشرب أو صرف المياه القذرة أو مياه الأمطار.....

رابعا: العيوب الناتجة عن مخالفة الأنظمة الخاصة بالبناء والتعمير:

عادة ما ترتكب أخطاء في قياس المسافات المحددة تنظيما بين العقار المنجز والطريق المجاور له والأرصفة وحتى ارتفاع البناية المنجزة طبقا لترخيص الجهات المعنية، ويتم اكتشاف ذلك عن طريق المراقبة التقنية للمصالح المتخصصة في مجال البناء والتعمير.

خامسا: العيوب في الإنجاز:

لا يمكن حصر كل العيوب في الإنجاز لتشعب عملية البناء وتطور الوسائل، لكن يمكن أن نصنفها أولا، إلى عيوب في التصميم المخالف للغرض الذي أنجز من أجله العقار، وثانيا إلى عيوب في التصميم المخالف للبعد الجمالي للعقار المنجز، وثالثا إلى عيوب في التصميم المخالف لعوامل الراحة والأمان. أما يمكن أن تتمثل هذه العيوب في المواد المستعملة في بناء العقار والتي يمكن أن تتمثل في نقص كمية المواد المستعملة كالحديد والرمل والإسمنت، أو النقص في جودة ونوعية مواد البناء، أو عدم صلاحية مواد البناء، أو سوء استعمالها

كما تعتبر درجة خطورة الضرر من مستلزمات تأمين الضمان العشري سواء وفق القواعد العامة أو وفق القواعد الخاصة المتعلقة بنشاط الترقية العقارية وبالتأمين، ويجب أن يبلغ الضرر درجة تهدم آلي أو جزئي للعقار المنجز جراء عيوب البناء أو حتى في طبيعة الأرض المشيد عليها العقار.¹

1 نسيم موسى، مرجع سابق، ص 168.

الفرع الرابع : التأمين على الضمان العشري (التأمين العشري) :

إن المرقى العقاري بموجب أحكام القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ليس ملزماً فقط بالضمان العشري، وإنما ملزم أيضاً بمراقبة هذا الضمان وذلك عن طريق التأمين العشري تطبيقاً لما ورد في بند الضمانات تحت عنوان التأمين العشري في نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم : 431/13 على أنه : " يلتزم البائع بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري و يتولى مهمة مراقبة و متابعة الضمان عن طريق التأمين العشري " . لذلك سنتناول فيما يلي

إلزامية التأمين العشري و جزاء عدم التأمين .

أولاً : إلزامية التأمين العشري :

لم يكتفي المشرع بالزام المرقى العقاري بالضمان العشري بل ألزمه كذلك بالتأمين على هذا الضمان، لأنه قد لا يكون بوسعه إصلاح الأضرار، مما قد يؤدي إلى ضياع حق المستفيد من هذا الضمان، و التأمين العشري يمكن المستفيد من الرجوع مباشرة على المؤمن و مطالبته بإصلاح الأضرار.¹ و الحقيقة أن التأمين العشري يحقق حماية مزدوجة للملزمين بالضمان و للمستفيدين منه، حيث يحمي الأشخاص الملزمين به من رجوع الغير عليهم عند تحقق الخطر أن يمكنهم تحمل تعويض المتضررين من الخسائر الناجمة عن الانهيارات التي تصيب البناءات التي شيدوها، فتتحمل ذلك عنهم شركات التأمين و تقيهم بذلك من خطر الإفلاس، كما يحمي هذا التأمين الأشخاص المستفيدين من الضمان العشري من خلال حصولهم على التعويض عن الأضرار و الخسائر اللاحقة بهم جراء تحقق الخطر المؤمن منه.

1- شعبان عياشي، مرجع سابق، ص 259

و قد ألزم المشرع المرقى العقاري و بقية المسؤولين عن الضمان بالتأمين العشري بموجب نص المادة 02/49 من القانون رقم 04/11 على : " و يتعين عليه بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و شركائه الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة"، و كذلك نص المادة 1/30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12 : " يتعين على المرقى العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة " .

و ليس ذلك بإضافة على القواعد العامة إذ أن المسؤولين عن الضمان العشري ملزمون بالتأمين طبقا لنص المادة 178 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم : " يجب على المهندسين المعماريين و المقاولين و كذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤولياتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني، على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع، ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع / أو مالكيه المتتاليين الى غاية انقضاء أجل الضمان ¹ .

فالتأمين العشري الزامي بقوة القانون على كل الأشخاص المسؤولين من الضمان العشري، و يتولى مراقبة هذا الضمان صاحب المشروع في القواعد العامة أما في اطار نشاط الترقية العقارية فيتولى هذه المهمة المرقى العقاري .

و يخول هذا التأمين للمستفيد من الضمان العشري اللجوء الى شركة التأمين التي تلتزم بتعويضه قبل البحث في المسؤولية في حدود تكلفة انجاز أشغال اصلاح الأضرار التي يحددها الخبير، هذا الأخير الذي يتعين على شركة التأمين تعيينه .

¹ - بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص412.

ثانيا: جزاء عدم التأمين العشري :

ألزم المشرع المرقى العقاري بالتأمين العشري و ألزمه أيضا بضرورة مراقبة التأمين العشري لبقية المسؤولين على الضمان العشري، و قد رتب المشرع في القواعد العامة على عدم الالتزام بالتأمين العشري عقوبات جزائية حددها نص المادة 1/185 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم كمايلي : " كل شخص خاضع لإلزامية التأمين المشار إليها في المادتين 175 و 178 يعاقب في حالة عدم امتثاله لهذه الإلزامية بغرامة مالية يتراوح مبلغها من 5000 دج الى 100.000 دج، و ذلك دون الاخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به " . و هذه العقوبة الجزائية المتمثلة في الغرامة المالية تطبق على الأشخاص الملزمين بالتأمين العشري وفقا للأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم ¹.

¹ - بوسنة إيمان، مرجع نفسه، ص ص 413 - 414.

المبحث الثاني:الضمانات المستحدثة فيقانون الترقية العقارية

لقد أحاط المشرع المستفيد في إطار الترقية العقارية بضمانات تكفل له الحماية، فبالإضافة إلى الضمانات المقررة في القواعد العامة، استحدث المشرع ضمانات خاصة حيث ألزم المرقى العقاري باكتتاب تأمين لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة و هو ما تناولناه في المطلب الأول، و ضمان حسن الإنجاز بالمطلب الثاني، و في الأخير ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

المطلب الأول:

اكتتاب المرقى العقاري تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن المقتني في عقد بناء على التصاميم معرض لخطر عدم قدرة المرقى العقاري استكمال أشغال البناء المتفق عليه، لذلك عمل المشرع على تأمين مشتري عقار بناء على التصاميم ضد هذا الخطر، وهذا بإلزام المرقى العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك حتى يضمن نجاح مشروع البناء.

وألزم المشرع المرقين العقاريين من خلال المادة 55 من قانون 11/04 بالانخراط لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، وهذا الشرط لم يلتزم به المرقى العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 93/03 إذ اكتفى المشرع من خلال نص المادة 11 من هذا المرسوم بإلزام المرقى العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان دون أن يلزمه بالانخراط.¹

ويرمي هذا الضمان إلى تحقيق هدف مزدوج، استرداد الثمن و استكمال المشروع الى آخر مرحلة و تختلف أهمية هذا الضمان

¹تنص المادة 1/11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم، أن يغطي التزامه بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به".

عما إذا كان المرقى العقاري شخص طبيعي أو شخص معنوي. فإذا كان المرقى العقاري شخصاً طبيعياً فإن هذا الصندوق سيضمن وفاته عند عدم إتمام الانجاز إزاء الورثة، وكذا في حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو في حالة اكتشاف احتياله أو نصبه من طرف السلطة القضائية. أما إذا كان المرقى العقاري شخصاً معنوياً، فإن الصندوق سيضمن إفلاسه أو تصفية شركته مهما كان السبب، وأيضاً في حالة اكتشاف احتيال المرقى العقاري من قبل السلطة القضائية .

وينشأ هذا الضمان وقت إبرام عقد البيع، بحيث يتعين على الموثق أن يتأكد قبل تحرير عقد البيع بناء على التصاميم من أن المرقى العقاري قام باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

ويتدخل الصندوق لإتمام الأشغال عن طريق تكليف مرقى عقاري آخر على حساب المرقى العقاري الأصلي و بدلا عنه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة في حالة ما إذا تم سحب الاعتماد من المرقى العقاري الأصلي، حسب المادة 1/57 من قانون رقم 04/11 و التي تنص على: " يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانوناً محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام انجاز البناءات بموجب التزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي و بدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة". الأمر الذي يترتب عليه شطبه من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آلياً، (وذلك حسب الفقرة الثانية من المادة 58 من قانون رقم 04/11 التي تنص "يترتب على سحب الاعتماد من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان").

ويمنع كل مقتن من مواصلة انجاز البناء بدلا من المرقى العقاري الذي سحب منه الاعتماد¹، ففي ظل المرسوم التشريعي رقم 93/03 كان المشتري هو الذي يقوم بنفسه بمواصلة انجاز

¹تنص المادة 2/57 من قانون رقم 04/11 و في هذا الإطار، يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام انجاز البناء، بدلا من المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.

البناء على نفقة البائع إذا توقف هذا الأخير عن الانجاز بسبب عجزه المادي بعدما يقوم بإعذاره بمواصلة الإنجاز حسب ما جاء في نص المادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 على أن "كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية يثبتته المحضر ثبوتا قانونيا ويظل مستمرا بالرغم من الإنذار، يخول جماعة المالكين سلطة مواصلة انجاز البناء بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف و بدلا منه".

وفي حالة الإفلاس أو التصفية القضائية للمرقي العقاري، يكون للصندوق امتياز من الدرجة الأولى طبقا للمادة 58/1 من قانون 11/04 التي تنص على أنه: " في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس". أما التزام الصندوق بدفع الأقساط التي وفي بها المشتري، فإنه يلتزم بدفع ما دفعه من ثمن على دفعات تبعا لمراحل تقدم أعمال البناء قبل توقف المرقى العقاري عن مواصلة أعمال البناء، وبالتالي فإن الصندوق لا يكون ملزما بدفع كل الثمن، بل يلتزم فقط بدفع جزء من الثمن الذي تم دفعه من قبل المشتري للمرقي العقاري قبل توقف الإنجاز.¹

و نظرا لكون صندوق الضمان والكفالة المتبادلة له صفة المؤمن، فله الحق في المراقبة دون سابق إعلام، وكل رفض لهذه الرقابة يعرض المرقى العقاري لزيادة في قسط التأمين، وتتنقل مصالح الصندوق إلى مكان تواجد الأشغال للتحقيق ميدانيا من مدى مطابقة الواقع بجدول التصريحات المقدمة من طرف المرقى العقاري البائع، و إذا اثبت التحقيق مثلا أن الأشغال تقدمت 20 بالمائة بينما صرح المرقى العقاري أن نسبة التقدم وصلت إلى 40 بالمائة، ومع هذا دفع المشتري ثلاث أقساط أي بمعنى 60 بالمائة، فإن الصندوق في هذه

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 161.

الحالة يستدعي المشتري ويعلمه بحقيقة تطور الأشغال حتى لا يقوم هذا الأخير بدفع باقي الأقساط وإذا دفع رغم إعلامه بالأمر فإن الصندوق لا يضمن له هذا الدفع.

هنا ينبغي علينا الإشارة إلى أن الصندوق لا يضمن كل الحالات التي يمكن للمقنتي أن يصادفها، فهناك حالات مستبعدة من الضمان وهي :

- ضمان حسن الانجاز لان هناك ضمان خاص به، وهو الضمان السنوي .
- التعويض عن التأخر في تسليم العقار المبيع للمشتري والمنجز بناء على التصاميم المتفق عليه .
- لزيادة في الثمن الأصلي في حالة مراجعته .
- الغرامات المالية بمختلف أنواعها.
- الحرائق والانفجارات والأخطار المهنية الناجمة عن أشغال البناء كونها ذات تأمين خاص طبقا للمادتين 175، 176 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات .
- التعويض في حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم بسبب إخلال المشتري بالتزاماته التعاقدية، فالفسخ بصفة عامة لا يصلح أن يكون سبب الاسترداد .
- التعويضات الاتفاقية والقضائية ¹.

وعليه يكون المشرع الجزائري في قانون 11/04 قد راعى حاجة المستفيد للسكن أكثر منه على حاجته للتعويض، لذا وسع مهام الضمان والكفالة المتبادلة التي لم تعد مقتصرة على رد المبالغ المدفوعة من طرف المشتريين للمرقى العقاري، بل تعداه إلى مهمة إتمام الأشغال

¹ حياة أومحمد، مرجع سابق، ص161.

لصالح المشتريين عن طريق تفويض مرقى عقاري آخر لإتمام المشروع، وذلك في حالة إذا ما تم سحب الاعتماد منه.¹

وقد أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ثم تم إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406، و الذي عدل و تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180. إن هذا الصندوق يتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي، كما أنه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن، وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق ربح مالي.

تتلخص أهداف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في استحداث الضمانات عند الاكتتاب التي يلتزم بها كل مرقى عقاري و لا سيما تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم، كما أنه من أهداف هذا الصندوق إتمام أشغال البناء، التغطية الواسعة لالتزامات المرقين العقاريين سواء كانت التزامات مهنية أو تقنية بالكيفيات و الإجراءات التي ينص عليها قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف بالمالية. كما أن هذا الصندوق يحل محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري و استئناف أشغال إتمام الإنجاز، و ذلك بالتزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته و بدلا عنه في حدود الأموال المدفوعة، و يقوم الصندوق بجميع العمليات المالية و التجارية و العقارية ذات الصلة بمجال نشاطه. وتتم إدارته من طرف مجلس إدارة، يسيّره مدير عام، بالإضافة إلى الجمعية العامة و لجنة للضمان.²

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 162.

² ريم رفيعة لعور، مرجع سابق، ص 115.

المطلب الثاني: ضمان حسن الإنجاز

قرر المشرع الجزائري اعتماد هذا النوع من الضمان بموجب المادة 2/26 من قانون 04/11 و التي تنص على: " غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ". و نلاحظ أن ضمان حسن انجاز البناية لا وجود له في القانون المدني الجزائري، بينما نجد المرسوم التشريعي 03/93 و بصدد معالجة المشرع للمسؤولية المدنية للمتعاقل العقاري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، قد نص عليه بموجب المادة 14 منه نفس المرسوم التي تنص "... غير أن لحيازة الملكية وشهادة المطابقة اثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة، ولا من ضمان حسن انجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعاقل في الترقية العقارية خلال اجل سنة واحدة"، ويعتبر ضمان حسن الانجاز من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، بالمقارنة مع الضمان العشري ويطلق عليه كذلك "ضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل" فالإنجاز الكامل هو مفهوم يشمل التسليم المطابق خال من جميع أنواع العيوب التي يمكن أن يشكو منها رب العمل¹.

نظرا لأهمية ضمان حسن الإنجاز فقد نظمته المشرع الفرنسي بموجب المادة 06/1792 من التقنين المدني الفرنسي، و ذلك بموجب التعديل التشريعي الذي تضمنه القانون رقم 12 الصادر في 04/01/1978 والتي جاء فيها "يمتد ضمان إتمام الأعمال على الوجه

الأكمل والذي بواسطته يكون المقاول مسؤولا خلال مدة سنة من تسليم الأعمال إلى إصلاح جميع العيوب المشار إليها من قبل رب العمل سواء بطريق التحفظات التي ذكرها في محضر التسليم أو بطريق الإخطار الكتابي بالنسبة للعيوب اللاحقة".

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 162.

هذا الضمان اخذ في فرنسا من عقد نموذجي في الفترة التي طبق فيها التسليم المزدوج بمعنى قبل أن ينظمه المشرع، إذ كان هذا النظام مطبق في الميدان العملي، فكان الأفراد يطبقونه بإرادتهم المنفردة دون إلزام قانوني، وبالتنظيم التشريعي الذي صدر في 04 يناير 1978، اعتبر ضمان حسن الانجاز ضمنا إجباريا قانوني.

أما المشرع الجزائري فقد حصره في المقتني، وبالتالي أهمل حقوق صاحب المشروع الذي يتضرر أيضا من العيوب المنشأة لالتزام ضمان حسن الانجاز، مع العلم أن هذه الأعمال عهدت إلى مقاولين ومهندسين، وبالتالي كان على المشرع على الأقل أن يمنح هذا

الحق لرب العمل في إطار عقد المقاولة المنصوص عليها في القانون المدني، فألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بهذا الضمان دون غيره من المتدخلين من المهندسين والمقاولين، على خلاف المشرع الفرنسي الذي ألزم المقاول بهذا الضمان، كما انه يشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية المبنية، وهي محل بيع من طرف المرقى العقاري، سواء بيعت كبنائية جاهزة أو كجزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء.¹

لم يحدد المشرع الجزائري العيوب والأعمال التي تشكل موضوعا لتطبيق ضمان حسن الانجاز، و اكتفى بتحديد كالتزام يقع على المرقى العقاري، وهذا يعني أن المشرع قصد شمول هذا الضمان لكل العقار دون تمييز بين عناصره التكوينية أو عناصره التجهيزية، ولعل الهدف من سكوت المشرع عن الأعمال التي يرد عليها الضمان هو توسيع مجال ضمان حسن الانجاز، فكل ما يخرج عن نطاق المسؤولية العقدية والضمان العشري يمكن أن يكون محلا لضمان حسن الانجاز، فقد يشمل العيوب الظاهرة و عيوب

المطابقة... الخ، وهي مسألة موضوع يقدرها القاضي.²

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 163.

² عايدة مصطفاوي، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، مجلة دفاثر السياسة والقانون، جامعة باتنة، عدد 06، جانفي 2012، ص 262.

يعتبر ضمان حسن الانجاز التزام قانوني يقع على عاتق المقاول و يلزمه بإصلاح كل خلل يحدث في العقار المشيد بشرط أن يشار إلى ذلك في محضر التسلم و أن يبلغ به رب العمل المقاول المعني، و يبقى هذا المقاول ضامنا لهذا الخلل لمدة سنة كاملة.

المطلب الثالث: ضمان حسن سير عناصر الإنجاز

نص التشريع الجزائري على غرار التشريع الفرنسي على ضمان حسن سير عناصر التجهيز التي تقع على المرقى العقاري، هذا الضمان يقتصر على العناصر القابلة للفصل عن البناية بدون تلف، أي هي تلك العناصر التي لا تشكل جسما واحدا مع البناية أو إحدى أجزائها كالأبواب، الشبابيك، القواطع، العدادات تجهيزات الإنارة....

فقد أشار المشرع من خلال المادة 44 من قانون 04/11 التي تنص على أنه: " تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و / أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية..." إلى وجود ضمان حسن سير عناصر التجهيز في البناية مستقل عن الضمان السنوي، وأدرجه ضمن التزامات المرقى العقاري، وان كان المشرع الفرنسي يدخله ضمن الضمانات الناتجة عن عقد المقاولة.¹

إن دراسة هذا الضمان يستوجب منا التطرق إلى النطاق الموضوعي لضمان حسن الانجاز (الفرع الأول) وإلى النطاق الزمني له (الفرع الثاني).

الفرع الأول : النطاق الموضوعي لضمان حسن سير التجهيز:

بالرجوع إلى المادة 44 من قانون 04/11، نجد أنها لم تحدد الأعمال التي تشكل موضوعا لضمان حسن سير عناصر التجهيز، حيث اكتفت بالنص عليه كالالتزام فقط، فالإشارة إلى هذا الضمان دون تحديد طبيعته القانونية أو نطاق تطبيقه وأحكامه، يطرح إشكالات عديدة للقضاة بمناسبة النظر في القضايا القانونية المطروحة لضمان حسن سير عناصر التجهيز.

¹ حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 166

وقد اخذ المشرع الجزائري بمعيار إمكانية انفصال عناصر التجهيز، حيث تنص المادة 181 من الأمر 07/95 المؤرخ في: 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات¹ على: " يغطي الضمان المشار إليه أعلاه في المادة 178 أعلاه أيضا الأضرار المخلّة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهياكل والإحاطة والتغطية. يعتبر جزء لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز".

بمفهوم المخالفة لهذه المادة، فإذا كانت عناصر التجهيز قابلة للانفصال دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الانجاز، فإنها لا تخضع للضمان العشري بل هي مغطاة بضمان حسن سير التجهيز. وكان على المشرع تنظيم هذا الضمان بأحكام صريحة، سواء

في ظل قانون الترقية العقارية أو في القانون المدني حتى لا يكون هناك وجود لنزاع قانوني كبير في هذا الشأن. أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها لتحقيق الالتزام بضمان حسن سير التجهيز، يمكن تحديدها حسب نص المادة 181 من الأمر 07/95 في مايلي:²

بمعنى أن يكون العنصر التجهيزي مصنوع مسبقا Equipement d'élément أن يتوفر في العمل صفة العنصر التجهيزي ولا يتطلب من المقاول سوى عملية تركيبه على الحالة التي كان عليها وقت التسليم، كما هو الحال بالنسبة لأجهزة التسخين المركزية، أجهزة التدفئة، التجهيزات الكهربائية... الخ.

- أن يكون عنصر التجهيز متصلا بالمبنى: فهذا الضمان مقتصر على عناصر التجهيز في المبنى دون أن يمتد إلى غيره من المنشآت العقارية الأخرى.

¹ أمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25، المتعلق بالتأمينات معدل ومتمم، جريدة الرسمية عدد 13، صادر في 1995/03/08.

² حياة أو محمد، مرجع سابق، ص 167.

- أن تكون عناصر التجهيز قابلة للانفصال: وهذا هو الشرط الأساسي الذي يخرج الأعمال من نطاق أحكام الضمان العشري، ويدمجها ضمن أحكام ضمان حسن سير عناصر التجهيز.
 - كما يشترط أيضا لتطبيق أحكام هذا الضمان، عدم صلاحية عناصر التجهيز لأداء وظيفتها المقررة لها، أي عدم صلاحية العنصر التجهيزي للغرض الذي اعد من اجله لخدمة البناء.¹
- فضمان حسن سير عناصر التجهيز يلحق كل عنصر قابل للانفصال عن البناية دون أن يلحق بهذه البناية أي ضرر، و لا يتطلب من المقاول في عملية تركيبه أي تعديل فيه والتقيد التام لتعليمات وتوجيهات رب العمل.

و كضمان حسن إتمام أشغال الإنجاز يعتبر ضمان حسن سير عناصر التجهيز من النظام العام و لا يجوز الاتفاق على انقاصه أو الاعفاء منه، تطبيقا لنص المادة 45 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.²

الفرع الثاني : النطاق الزمني لضمان حسن سير عناصر التجهيز:

لقد اغفل المشرع الجزائري تحديد مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز، واكتفى بإلزام المرقى العقاري بإصلاحه خلال الأجل المتفق عليه في العقد دون تحديد مدة الضمان، فلعل أن المشرع أراد من خلال نص المادة 44 من قانون 11/04 توحيد مدة ضمان حسن الانجاز مع مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز كونها جاء في نص مادة واحدة، فتصبح بذلك مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز سنة من يوم تسليم العقار للمشتري، أم انه أراد حماية للمشتري من تهاون المرقى العقاري في اقتناء عناصر التجهيز من النوع الجيد بما يكفل تحقيق الغرض المطلوب منه، مع العلم انه بإمكان المشتري العودة للقواعد العامة فيما يخص ضمان العيوب الخفية طبقا للمادتين 379 و 380 من القانون المدني الجزائري، حيث

¹ حياة أومحمد، مرجع سابق، ص 167.

² بوسنه ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2016، 2017، ص 421.

تنص المادة 379 على: " يكون البائع ملزما بالضمان، إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها.

غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا اثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاها غشا. و ما ورد حسب نص المادة 383 من القانون المدني أنه: " تسقط بالتقادم دعوى الضمان بعد انقضاء سنة من يوم تسليم المبيع حتى ولو لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد انقضاء هذا الأجل، ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول. غير أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بسنة التقادم، متى تبين أنه أخفى العيب غشا منه ."

إذا تم تحديد مدة الضمان من الطرفين، فعلى المستفيد رفع دعوى قضائية قبل سقوط مدة الضمان المتفق عليها، أما في حالة عدم الاتفاق فإنه يبقى من حقه بصفته خلفا للبائع ينتقل إليه الحق في الضمان بانتقال الملكية إلزام البائع بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها خلال مدة ضمان عنصر التجهيز المتفق عليها بين المرقى العقاري وبائع العنصر التجهيزي عملا بنص المادة 44 من قانون رقم 04/11.¹

إن التشريع الجزائري ضم هذا الضمان لضمان حسن تنفيذ أشغال البناء في نص المادة 26 من القانون رقم 04/11 و في النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، يذكره أن البائع يضمن التنفيذ الجيد للأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و / أو حسن

¹ حياة أومحمد، مرجع سابق، ص ص 168 - 169.

سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ... من تاريخ الإخطار، وهذا الضمان صالح لمدة سنة ابتداء من تاريخ الحيازة.¹

أما التشريع الفرنسي فقد نص على هذا الضمان الذي يقع على المقاول في نص المادة 1792-3 من القانون المدني الفرنسي، و يكون المقاول ضامنا لحسن سير التجهيزات التي يمكن فصلها عن البناية، لمدة سنتين من تاريخ التسليم، و لا يمكنه نفي مسؤوليته بالسبب الأجنبي. إذن مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز هي نفس مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء في التشريع الجزائري أي مدة سنة من تاريخ التسليم طبقا للمادة 26 من القانون رقم 04-11، أما التشريع الفرنسي فنص على مدة سنتين.²

¹ المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفاءات دفعها، سالف الذكر.

² ريم رفيعة لعور، مرجع سابق، ص 230.

ملخص الفصل الثاني:

نظرا لعدم التوازن في العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني للعقار في إطار الترقية العقارية باعتبار أن هذا الأخير الطرف الضعيف في تلك العلاقة نظرا لحاجته الملحة للسكن التي قد تدفعه إلى التعامل مع المرقى العقاري والرضوخ إلى جميع الشروط التي يفرضها عليه مقابل حصوله على السكن، فقد كان تدخل المشرع لازما لضبط تلك العلاقة عن طريق فرض ضمانات على المرقى العقاري لحماية للمقتني للعقار المبني .

حيث نخلص بأن القانون 04/11 أورد عدة ضمانات لنشاطات الترقية العقارية عند المبادرة بإنجاز المشاريع العقارية، على المرقى العقاري احترام النظام العام العمراني، والتقيد بقواعد التهيئة والتعمير، إذ يجب أن تكون جميع المشاريع العقارية متطابقة مع مخططات التعمير، ومنسجمة مع الطابع العمراني والجمالي للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية.

و بهذا يكون المشرع قد أحاط المقتني للعقار في مجال الترقية العقارية بحماية قانونية من نوع خاص أساسها العقد، و هي المسؤولية العقدية المرتبطة بتنفيذ بنود العقد و بتحقق الضمانات المقررة بموجبه و المنظمة بالنصوص القانونية العامة و الخاصة، و التي بدورها تمتد على مدار فترة التنفيذ إلى ما بعد استلام المشروع العقاري .

الخاتمة

من خلال دراسة موضوع آثار نشاط الترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام قانون 04/11، اتضح لنا مدى اهتمام و حرص المشرع على تنظيم نشاط الترقية العقارية من خلال سن نصوص قانونية تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر. وبضبط المشرع لمفهوم المرقى العقاري بضبط شروط ممارسة المهنة يعتبر قفزة جديفة في نشاط الترقية العقارية لأنه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/39 كانت مهنة المرقى العقاري مفتوحة على كل الأشخاص لمزاولة الأمر الذي أدى إلى وجود محتالين احتالوا على العديد من المواطنين باسم مرقى عقاري خاص .

نشأ في إطار نشاط الترقية العقارية علاقة أو رابطة قانونية بين المرقى العقاري والمستفيد تتمثل في المعاملة التجارية التي تولد، والمتمثلة في عقد بيع العقار للمستفيد من طرف المرقى العقاري، والتي أشار إليها المشرع في الفصل الثالث من قانون 04/11، وترتب هذه العلاقة التزامات متبادلة بين الطرفين، فحرص المشرع على توضيح الالتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري في إطار ممارسة نشاطه، فيلتزم باحترام النظام العام العمراني، بالإضافة إلى التزامه بالحصول على الشهادات والرخص الإدارية اللازمة للقيام بمشاريعه العقارية .

وفي إطار علاقته بالمستفيد، يلتزم المرقى العقاري بالتسليم و نقل الملكية، و إنهاء الأشغال في الآجال المحددة التي يجب أن تكون مطابقة لرخصة البناء والتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، بالإضافة إلى احترامه للمواصفات المتفق عليها في العقد، وزيادة على هذه الالتزامات، استحدث المشرع في هذا القانون عنصر الخدمات، فألزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وفرض عليه بناء مسكن البواب وكذا انجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك بالمقابل يلتزم المستفيد بدفع الثمن وتسلم المبيع بالإضافة إلى واجب احترام بنود الملكية المشتركة وتحمل الاتفاقات .

كما استحدث قانون 04/11 ضمانات حقيقية في التعاملات بين المرقين العقاريين والمكاتبين، سواء كان في عقد حفظ الحق أو في عقد بيع بناء على التصاميم. ولتأطير هذا الجانب الهام في إطار الترقية العقارية، أصبح تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أكثر فعالية ونجاعة، حيث يوفر هذا الأخير ضمان للمركي العقاري وللمكتب على حد سواء، وهذا ما يشجع المرقين العقاريين والمواطنين من استعمال تقنيات البيع، وما يجدر التركيز عليه في مجال الضمانات هو ضمان إتمام الأشغال

الذي يعتبر قفزة نوعية و مكسب هام للمكتب في مجال المعاملات العقارية . ومن أهم الضمانات الممنوحة أيضا للمستفيد، ضمان حسن الانجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز الذين أشار إليهما المشرع دون أن يفصل المشرع في أحكام هاذين الضمانين وان كان من المفروض أن يتدخل للتفصيل في أحكامهما طالما من شأنهما أن يحددا حقوق المقتني بدقة و لاسيما مدة سريانها من اجل حماية المستفيد من الأضرار الناتجة عن الأخطاء التي يرتكبها مشيدي البناء .

وحماية للمستفيد من أضرار التهدم والعيوب التي قد تظهر في البناء، ألزم المشرع المركي العقاري بالضمان العشري، فيضمن هذا الأخير بالتضامن مع المهندسين والمقاولين ما يحدث من أضرار خلال 10 سنوات وان كانت نصوص هذا الضمان غير واضحة وغير منسجمة مع غيرها من النصوص في القانون المدني وقانون التأمينات، ولهذا يستحسن تدخل المشرع بتعديل أحكام المادة 554 من القانون المدني الجزائري بإدراج المركي العقاري ضمن الأشخاص الملزمين بالضمان العشري .

و بعد معالجتنا لجزئيات بحثنا هذا توصلنا إلى النتائج التالية :

العلاقة التي تربط بين المتعامل العقاري و المستفيد (أي المقتني) تحكمها الالتزامات الملقاة على عاتق كل واحد منهما .

بإصدار القانون رقم 04/11 أعطى المشرع حماية للمقتني السكن في إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقى العقاري في حقه لما قد يتعرض له من نصب و احتيال باعتباره يحتل مركز قوي في العلاقة التعاقدية بينهما .

من أهم الضمانات المنصوص عليها، إلزامية حصول المرقى العقاري على اعتماد إذا ما توفرت فيه شروط محددة قانونا و ذلك بعد إجراء تحقيق من طرف السلطات المختصة، و إلا يمنع عن ممارسة نشاط الترقية العقارية، كما أنه يلتزم باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لإتمام الأشغال في حالة عجز المرقى العقاري عن ذلك .

نص المشرع الجزائي أيضا عن ضمان الإنهاء الكامل للأشغال من طرف المرقى العقاري، عندما يتعلق الأمر بالعيوب الظاهرة بالبناء أو بعيوب المطابقة .

كما أن المرقى العقاري ملزم بالضمان العشري، فيكون مسؤولا مدة 10 سنوات من تاريخ التسليم إلى جانب المتدخلين الآخرين في البناء عن كل عيب خفي يمس البنية أو جزء من البنية محل عقد البيع على التصاميم، حتى و لو لم يتم بأشغال البناء بنفسه بل عقد مقولة للقيام بهذه الأشغال، و له صفة رب العمل فقط، و بهذا فإن المشرع الجزائي يحمل المرقى العقاري مسؤولية المراقبة على ورشة البناء و على عمل المقاول .

إضافة إلى ذلك فما أتى به المشرع الجزائي من إيجابيات ضمن القانون رقم 04-11 هو إلزام المرقى العقاري بتسليم المكتب نظام الملكية المشتركة .

و بالرغم من الايجابيات المكرسة في قانون رقم 04/11 السالف الذكر، إلا انه لا يخلو من بعض النقائص التي سنقدمها على شكل اقتراحات :

- على المشرع مضاعفة مدة ضمان حسن الانجاز و حسن إدارة الأملاك العقارية و السير الحسن لعناصر التجهيز، لا سيما ونحن في عصر تشييد المنشآت و البنايات الضخمة التي تتطلب طابع فنيا خاصا لإنجازها لأنه إذا كانت مدة الضمان المنصوص عليها في القانون

رقم 04/11 السابق الذكر يتناسب مع البنايات التقليدية، فإن هذا الضمان لا يحقق الهدف القانوني المنتظر في ظلال تطور الذي يعرفه قطاع السكن .

- كذلك تدارك مسألة تعديل المادة 27 من القانون 04/11 و تغيير عبارة **بتسليم العقار المقرر بناؤه الى عبارة بتخصيص العقار المقرر بناؤه**، وأن يحذوا في ذلك حذو المشرع الفرنسي الذي اعتبر عقد حفظ الحق بمثابة عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي، يلتزم من خلاله البائع بأن يحجز عقارا أو جزءا من عقار لصالح المشتري وفقا للمادة 261/15 من القانون رقم : 03/67 المؤرخ في : 1967/01/03 المتضمن قانون البناء و السكن .

- و بالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رم : 431/13 عندما تكلم المشرع عن أجل التسليم ذكر مايلي : "إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقتني يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم "، و لكن دون تحديد لهذا الأجل صراحة، بل اكتفى بذكر تاريخ بداية سريانه و هو تاريخ التوقيع على العقد، لكننا لا نؤيد المشرع في تحديده تاريخ السريان لأجل التسليم بتاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم و نرى بأنه من الأفضل يكون تاريخ احتسابه أو سريانه من تاريخ الانطلاق في أشغال الإنجاز الذي يكون محدد بدقة في العقد، و السبب هو أن تواريخ التوقيع على عقود البيع على التصاميم تختلف من مكتب إلى آخر، لكن الثابت بالنسبة لهم جميعا هو تاريخ الانطلاق في الأشغال و إتمامها و أجل التسليم .

- عدم توضيح مسؤولية المرقى العقاري من بين مسؤوليات المقاول، المهندس المعماري والعامل العادي، كون المسؤولية العشرية للضمان غير واضحة والتي تلزم حسب قواعد التقنين المدني الجزائري بالضمان لمدة 10 سنوات كاملة بعدم الإنجاز

- عدم اعتبار المرقى العقاري مستثمر وبالتالي هو لا يستفيد من مزايا الاستثمار مما يعيق الجودة والنوعية وسيطرة الرشوة و التنافس في الحصول على الامتيازات غير المستحقة

من المقاولين العقاريين غير جديين لذا ينبغي اعتباره مستثمر ينطبق عليه قانون الاستثمار بما فيه من مزايا .

- كما يلاحظ أن المشرع، وبالرغم من محاولته التوسيع من رقعة الأشخاص الملزمون بالضمان العقاري، إلا أنه وجب علينا أن ننوه إلى أنه على المشرع إعادة صياغة النصوص المتعلقة بالضمان العقاري في هذا القانون، لاسيما المادتان 46 و 49 منه والمادة 178 من قانون التأمينات وحتى المادة 554 من القانون المدني، وذلك بإدراج المرقى العقاري صراحة ضمن المسؤولين بالضمان العقاري.

قائمة المصادر و المراجع

أولا : قائمة المصادر:

أ- النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، مؤرخة في 30/09/1975.
- 2- الأمر رقم 105/76، مؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، عدد 81، مؤرخة في 18/12/1976.
- 3- الأمر رقم 07/95، المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13، مؤرخة في 08/03/1995 .
- 4- القانون رقم 07/86، مؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، الصادر 05/03/1986، (ملغى).
- 5- القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، مؤرخة في 02/12/1990 .
- 6- مرسوم تشريعي رقم 01/93، صادر في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر عدد 04، المؤرخ في : 20/01/1993 .

- 7- المرسوم التشريعي رقم 03/93، مؤرخ في 01/03/1993، متعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، المؤرخ في 03/03/1993 (ملغى).
- 8- القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، المؤرخ في 06/03/2011.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم رقم 666/83، المؤرخ في 12/11/1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 47، مؤرخة في 15/11/1983.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 58/94، المؤرخ في 07/03/1994، الذي يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 13، مؤرخة في 09/03/1994 .
- 3- المرسوم تنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن أحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، الجريدة الرسمية، عدد 73، مؤرخ في 15/11/997 .

- 4- المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 431/13، المؤرخ في 18/12/2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسيير سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في 25/12/2013.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المؤرخ في 04/03/2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 16/03/2014.
- 7- المرسوم التنفيذي 180/14، المؤرخ في 05/05/2014، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المؤرخ في 03/11/1997، و المتضمن أحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 37، مؤرخة في 19/06/2014 .

ج- القرارات:

- 1- قرار صادر عن المحكمة العليا تحت رقم 46948 بتاريخ: 23 / 01 / 1991 المجلة القضائية، العدد الرابع، 1992.

ثانيا: قائمة المراجع:

أولا: الكتب باللغة العربية

- 1- إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 2- جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية : " البيع والمقايضة"، دار النهضة العربية، القاهرة، دون طبعة، 1991.
- 3- خليل احمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع -عقد البيع- ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 4- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة، دار الجامعة الإسكندرية، مصر، دون سنة.
- 5- زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الامل، الجزائر، 2014.
- 6- زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع- دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادية قضائية وفقهية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2014.
- 7- زاهية حورية كجار سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة و مدعمة باجتهادات فقهية و قضائية، دار الأمل، الجزائر، 2008.
- 8- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية الطبعة الثالثة، منشورات حلي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 9- لحسن بن الشيخ آث ملويا، الملتقى في عقد البيع، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر 2010 .
- 10- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2006.
- 11- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 12- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع و المقايضة)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة.

13- نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008-2009.

ثانيا: الرسائل العلمية

أ- أطروحات الدكتوراه:

1- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكرة، 2016، 2017 .

2- ريم رفيعة لعور، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي، أطروحة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص، وهران، 2018-2019.

3- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2016.

4- شعبان عياشي، عقد البيع بناء على التصاميم، - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، أطروحة دكتوراه دولة، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011/2012 .

5- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2004-2015 .

6- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، -عقد بيع العقار في طور الانجاز-، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.

ب- مذكرات الماجستير:

1- حنان مازة، ضمان العيوب في عقد مقولة البناء، رسالة ماجستير في قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2009/2010.

2- حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، رسالة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2015.

3- زوبي أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، رسالة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزووزو، 2011.

4- عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، رسالة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004 .

5- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، مذكرة ماجستير في القانون العقاري الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000 .

- 6- لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزووزو 2013/10/06 .
- 7- مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، تيزي وزو، 2011.
- 8- مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2013-2014 .

ج- مذكرات الماستر:

- 1- حمداني داني، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، البويرة، 2013.
- 2- مديحة خنوفة، الضمانات القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الوادي، 2014-2015، كلية الحقوق.

ثالثا: الملتقيات:

- 3- أسيا دوة، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة-، يومي 27 و 28 فيفري 2012.
- 4- ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04/11، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية -الواقع والآفاق-، يومي 27 و 28 فيفري 2012.
- 5- علال قاشي، إلتزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، دون سنة .
- 6- الواسعة الواسعي، دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27 و 28 فيفري 2012.

رابعاً: المحاضرات المنشورة:

- 1- مريم طريباش، محاضرة تحت عنوان : منازعات الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11، وزارة العدل، مجلس قضاء برج بوعريريج، ملقة بتاريخ 2018/03/27 .

خامساً: المقالات العلمية:

- 1- شافية بديعة، رخصة البناء أداة قانونية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017.
- 2- عايدة مصطفىاوي، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 06، جامعة باتنة، جانفي 2012.
- 3- محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، بحث منشور بمجلة الدراسات القانونية الصادرة عن جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر، المجلد الثالث، العدد الثاني، المدينة، 2017 .

ثانياً: الكتب باللغة الفرنسية

- 1- Mohammed kherradjik ،- la ventesur plan ou la vente en l'étatfuturd'achèvement entre le droitfrançais et le droitalgérien ،master ، université de perpignan ،2007 .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء الوادي
مكتب التوثيق بالوادي
شارع محمد
حيثي - الوادي

** عقد بيع على التصاميم **

أمامنا نحن الأساذ رزاق بعرة عبد المالك الموثق بالوادي والموقع أدناه

رقم: 2016/170

في: 2016/02/18.

حضر

الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة " ~~مثلة في شخص أحد مسيريها السيد /~~ المولود بالوادي بتاريخ: 1962/12/24 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: ~~الحامل لرخصة السياقة~~ رقم: 23/014756 الصادرة له عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2009/02/03 الساكن بحي 17 أكتوبر الوادي ولاية الوادي جزائري الجنسية الكائن مقرها بحي 17 أكتوبر 1961 الوادي والمحدد رأسها ثلاثمائة ألف دينار جزائري 300.000.00 دج والمؤسسة بموجب عقد تأسيس شركة صادر عن مكتبنا بتاريخ: 1997/09/18 تحت رقم: 97/1498 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 1997/09/23 حجم: 54 صفحة: 53401 رقم: 52406 والحاصلة على اعتماد مقرر رقم: 3901M1873 صادر عن وزير السكن والعمران موزخ في: 2013/07/18 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري والمسجل في الجدول الوطني للمرفقين العقاريين بوزارة السكن والعمران تحت رقم: M15-1881-1896 بتاريخ: 2015/09/12 والمتنسبة لصندوق الضمان الاجتماعي تحت رقم: 39.565.179.34 وصاحبة السجل التجاري المعدل رقم: 98 ب 39/00-0542049 الصادر عن مركز السجل التجاري بولاية الوادي بتاريخ: 2013/09/12 ورقمها التعريفي الجبائي هو: 099839054204927.

الحاضر من الجهة الأولى بصفته بالغا .

السيدة / ~~المولودة بالجزائر الوسطى ولاية الجزائر بتاريخ: 1977/07/13~~ حسب نسخة من شهادة ميلادها رقم: ~~الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 876539~~ الصادرة لها عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2010/06/06 الساكنة بحي النور الوادي ولاية الوادي مهنتها موظفة حسب تصريحها جزائرية الجنسية. /
الحاضرة في حقها وكيلتها والدتها السيدة / ~~بنت عبد الله المولودة بطولقة ولاية بسكرة~~ بتاريخ: ~~حسب نسخة من شهادة ميلادها رقم: 876539~~ الصادرة لها عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2016/01/28 الساكنة بحي النور الوادي ولاية الوادي متقاعد حسب تصريحها جزائرية الجنسية. /
بموجب وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني صادرة عن القنصلية الجزائرية العامة بموسيليا فرنسا بتاريخ: 2016/01/07 تحت رقم: 145/2016. /
(وقد أكدت الوكالة عدم عزلها من طرف الوكالة إلى غاية تحرير هذا العقد).

الحاضرة من الجهة الثانية بصفته مشترية (مكتبة) .

الذان طلبا من الموثق الموقع أسفله أن يستلم مضمون الاتفاقية الحاصلة بينهما في شكل عقد رسمي وعرضه قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون ما يلي :

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه باشر في بناء تجمع عقاري مخصص للبيع على التصاميم في هذا الميدان وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم: 93-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وفي إطار القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013. /

الصفحة الأولى /...



ويصرح كذلك بأن:

- يعتبر التجمع العقاري الذي يضم 86 سكن ترقوي مدعم (ط+أ1) يقع بحي 08 ماي الشط الوادي بلدية الوادي ولاية الوادي موضوع عقد البيع على التصاميم ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن. /
- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا تعطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المشتري (المكتبة)

- تصرح المشتري (المكتبة) أنها أطلعت على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر والذي يكون العقار المقصود في هذا العقد جزءا منه ، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناء والتجهيزات المتعلقة بها. /
- يقبل البيع وينظم حيث لا دون أي تحفظ إلى تحمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013. /

وبعد عرض ذلك ، باشر الموثق الموقع أسفله في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف. يصرح المرفق العقاري (البائع) الحاضر من الجهة الأولى أنه يبيع العقار الآتي تعيينه أدناه مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية الآتي ذكرها إلى المشتري (المكتبة) الحاضرة من الجهة الثانية والتي تقبل العقار المبيع لها على المخطط والمعين والآتي ذكره:

حقوق الطابع
المحصل
لفائدة الخزينة

النصوص التي تسير العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 والقانون رقم: 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها والقانون رقم: 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. /

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها ، زيلادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق الآتي ذكرها التي سبق إيداعها في شكل نسخ مسلمة للموثق الموقع أسفله بتاريخ: 2015/12/12. /

1- قرار رقم: 134/م.أ.د. 2014 المؤرخ في: 2014/01/19 يتضمن منح وترخيص بالتنازل لقطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة مساحتها: 23868 م² كاتبة بحي 08 ماي الشط بلدية الوادي لفائدة [REDACTED]

2- عقد الملكية ثبت ملكية القطعتين الأرضيتين الأساسيتين والمتمثل في عقد إداري يتضمن التنازل عن عقار صادر عن مديرية أملاك الدولة بالوادي بتاريخ: 2014/05/07 تحت رقم: 401 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2014 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2014/05/11 حجم: 02 صفحة: 24 رقم: 407 ومشهر لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2014/05/27 حجم: 241 رقم: 34. /

3- قرار رقم: 15/415 يتضمن رخصة تجزئة القطعة الأولى ذات مساحة تقدر بـ: 10744.00 م² من القسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 04 الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ: 2015/05/10 مسجلة بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2015/05/17 حجم: 15 صفحة: 1490 رقم: 14512/14508 والمشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2015/05/20 حجم: 255 رقم: 49. /

4- قرار رقم: 14/750 يتضمن رخصة بناء صادر عن بلدية الوادي بتاريخ: 2014/07/10. /

5- نسخة من الصفقة الخاصة بالمشروع الشامل للعقار موضوع هذا البيع مؤرخة في: 2013/10/20. /

6- مخططات المسح المعدة من قبل السيد/ مقي نبيل المهندس الجيوديسي العقاري بتاريخ: 2015/03/23 والمصادق عليه من طرف مديرية مسح الأراضي بالوادي. /

الصفحة الثانية .../...



- 7- المخططات الخاصة بالمشروع والمعدة من قبل السيدة/ غالي فاطمة مهندسة معمارية معتمدة مسجلة بلوحة هيئة المهندسين العقاريين تحت رقم: 04898/39/04L والكائن مقرها بحي المنظر الجميل الوادي ولاية الوادي والمصادق عليه من طرف بلدية الوادي بتاريخ: 2014/07/14 تحت رقم: 750/.
- 8- المقرر الفردي لمنح مساعدة الدولة المسلم من طرف الصندوق الوطني للسكن وكالة الوادي بتاريخ: 2015/11/08 تحت عدد: 1601 1977 003487/.
- 9- شهادة التأمين الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ: 2015/11/23 بموجب بوليصة رقم: 2015-0245-1-39-15320/.
- 10- إتفاقية متعلقة بإنجاز مشروع سكنات ترقية مدعمة LPA الصادرة عن عن وزارة السكن والعمران والمدينة المديرية الجهوية بـسكرة 3 وانغمررة بالوادي بتاريخ: 2015/02/12 رمز الاتفاقية: 14-39-1-01-03-15-0-00002/.
- 11- إستمارة متضمنة طلب تحرير عقد البيع على التصاميم والمصادق عليها من الطرفين (البائع والمشتري) (مكتبة) /.
- (استكمال ذلك باية وثيقة مرجعية أخرى ، إن اقتضى الأمر) /.

وصف المشروع

يمثل العقار موضوع هذا العقد في إنجاز تجمع عقاري يضم 86 سكن ترقوي مدعم (ط أ+1) يقع بحي 08 ماي الشط الوادي بلدية الوادي ولاية الوادي مشيد على قطعتين أرضيتين صالحتين للبناء وهما:
القطعة الأولى: مساحتها 10744م² واقعة بالقسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 04/.

القطعة الثانية: مساحتها 13124م² واقعة بالقسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 05/.

وبمجموع المساحتين هو: 23868م²/.

كل ذلك يطابق الملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثق الموقع أسفله والذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال وإنجازها على أساسه /.

حقوق الطابع
المحصل
لفائدة الخزينة

التعريف

العقار هو عبارة عن سكن ينتمي إلى مشروع يضم 86 سكن ترقوي مدعم (ط أ+1) يقع بحي 08 ماي الشط الوادي بلدية الوادي ولاية الوادي قسم: 201 مجموعة ملكية رقم: 276 بمساحة إجمالية 140.00م² المساحة المبنية 61.78م² والمساحة السقفة 106.54م² والمساحة القابلة للسكن 72.10م² وذلك حسب رخصة البناء ورخصة التجهيز والمخططات المقدمة من طرف الشركة البائعة المذكورة أعلاه /.

وفي هذا الصدد إلترم البائع كما هو قائم بإنجاز المسكن طبقا للشروط والمواصفات والمقاييس والمواد المبينة في ملف الترقية والتنفيذ وأعقبا صراحة الموثق الممضي أسفله من نقل بنودها بهذا العقد إنما اتفاقا على الرجوع إليها في حالة وقوع نزاع بينهما حول المسكن المتعاقد بشأنه على المخطط والمسكن الذي سيتم تسليمه وفي هذا الصدد إلترم البائع بأن يسلم للمشتري (المكتبة) نسخ من هذه الصفقة على نفقتها (دفتر الشروط) /.

أصل الملكية

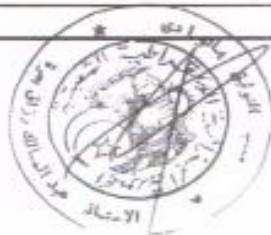
تملكت شركة العرق الشرقي للترقية العقارية العقار المعين أعلاه :
على النحو التالي :
1/ - بواسطة عقد الملكية يثبت ملكية القطعتين الأرضيتين الأساسيتين والمتمثل في عقد إداري يتضمن التنازل عن عقار صادر عن مديرية أملاك الدولة بالوادي بتاريخ: 2014/05/07 تحت رقم: 401 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2014 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2014/05/11 حجم: 02 صفحة: 24 رقم: 407 ومشهر لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2014/05/27 حجم: 241 رقم: 34/.

- و قرار رقم: 15/415 يتضمن رخصة تجهيز القطعة الأولى ذات مساحة تقدر بـ: 10744.00م² من القسم المساحي رقم: 201 مجموعة ملكية رقم: 04 الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ: 2015/05/10 مسجلة بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2015/05/17 حجم: 15 صفحة: 1490 رقم: 14512/14508 والمشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2015/05/20 حجم: 255 رقم: 49/.

2/ أما البناءات فسيتم إنجازها بموجب قرار رقم: 14/750 يتضمن رخصة بناء صادر عن بلدية الوادي بتاريخ: 2014/07/10 وذلك وفقا للتركيبة المالية الجاري بها العمل في مشاريع السكن التساهمي /.

ثم هذا البيع تحت الشروط الخاصة المذكورة في عقد الملكية المذكور أعلاه والذي تبقى نسخة منه مرفقة بأصل هذا العقد /.

الصفحة الثالثة .../...



مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال طبقا لأحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013: تمت الموافقة وقبول البيع بسعر قدره ثلاثة ملايين وتسعة وخمسون ألف وخمسمائة وثلاثة وعشرون دينار جزائري 3.059.523,00 دج بإحتساب كل الرسوم. /

كيفية الدفع

* التركيبة المالية للمسكن:

- المساهمة من طرف الدولة (إعانة الدولة) (C.N.I.) سبعمائة ألف دينار جزائري 700.000,00 دج. /

- المساهمة الشخصية من طرف المستفيدة مقدرة بمليونين وثلاثمائة وتسعة وخمسون ألف وخمسمائة وثلاثة وعشرون دينار جزائري 2.359.523,00 دج تسدد بالطريقة التالية:

القسط الأول : بنسبة مئوية تقدر بـ 20% عند التوقيع. /

القسط الثاني : بنسبة مئوية تقدر بـ 15% عند الإنتهاء من الأساسات. /

القسط الثالث : بنسبة مئوية تقدر بـ 35% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى. /

القسط الرابع : بنسبة مئوية تقدر بـ 25% عند الإنتهاء من جميع الأشغال. /

القسط الخامس : بنسبة مئوية تقدر بـ 05% عند تحرير محضر إتيان حياز الملكية وتسليم البناية المباعة على التصاميم و يودع القسط الخامس والأخير بمعاينة الموثق الموقع أسفله و بين يديه وذلك طبقا لنص المادة 256 من قانون التسجيل الفقرة الأولى. /

وفي حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقا لأحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013. /

حقوق الطابع
المحصل
لفائدة الخزينة

سعر البيع وكيفية مراجعته

يمكن اللجوء إلى مراجعة ثمن البيع (سعر المسكن) إذا برزت تلك الظروف الاقتصادية أو ظروف السوق أو حالة قوة القاهرة ويجب أن تقرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون بحيث يشعر المشتري (المكتنية) بذلك على ألا يتجاوز الحد الأقصى للزيادة الناجمة عن المراجعة 20% من السعر المرجعي للمسكن المباع. /

آجال التسليم

يلتزم البائع بتسليم المسكن في أجل أربعة وعشرين (24) شهرا ابتداء من تاريخ إمضاء عقد البيع على التصاميم إلا في حالة قوة القاهرة مستقلة عن إرادة البائع يتم تقسيم آجال التسليم على النحو الآتي:

المراحل	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
01	إنجاز الأساسات	04 أشهر
02	إنجاز الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والجدران الخارجية والداخلية	06 أشهر
03	إنجاز كافة الأشغال بمنجعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التجهيزات الخارجية	14 شهرا
04	الإنجاز	24 أشهر

إن إنتهاء مرحلة معينة قبل إنقضاء الأجل الأقصى المحدد اعلاه بمنح الحق لدفع الإستحقاق الموافق لها من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع يوقع على محضر المعاينة ويسلمه للمشتري (المقتنية) للتوقيع عليه مقابل وصل إستلام. /

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

في حالة عدم التسليم في الآجال والشروط المحددة أعلاه وبعد إمهال شركة العرق الشرقي للترقية العقارية يترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشتري مبالغ عقابية على التأخير تحسب بنسبة 1% من الثمن التقديري للبيع عن كل يوم تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات 1% من السعر القاعدي. /

.../... الصفحة الرابعة .../...



كيفية الحيابة

تجدر الإشارة إلى أن حيابة العقار من طرف المشتري (المكتبة) يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما وتتم الحيابة بموجب محضر إثبات حيابة الملكية وتسليم البناية المبعة على التصاميم الذي يحرر بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم .

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الآجال المذكورة في العقد يمكن للمشتري (المكتبة) معانة عدم الحيابة عن طريق محضر قضائي طبقاً للتنظيم المعمول به في نشاط الترقية العقارية .

فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه لا سيما المادة 53 منه والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 .

يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مديدا للطرف الآخر بتعويض يساوي 1 % من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه .

ويبقى زيادة على ذلك ، الطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي لحق بمن تعاقده وإياه ويحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر درجة الضرر ومبلغ التعويض ، بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير .

وترد المبالغ التي دفعتها المشتري (المكتبة) ، في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال 30 يوما لتاريخ الفسخ ، سواء أكانت البناية محل بيع جديد أم لا .

وإذا كانت المشتري (المكتبة) هي الفاسخة فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البائع هو الفاسخ تزداد عليه فوائد التأخير .

يجب أن يحرر عقد الفسخ مهما تكن صيغة الفسخ أو أسبابه لدى الموثق، أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار محكمة ، كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري يجب أن يحتوي على وصول الرصيد الباقي بين الأطراف .

أما في حالة وفاة المشتري (المكتبة) يعود هذا العقد وجميع الحقوق في ذمة ورثتها الذين يلتزمون باحترام بنود هذا العقد والامتنال لواجباته والالتزامات التي كانت على عاتق مورثهم .

الضمانات

- **التأمين العشري:** يلتزم البائع لفائدة المكتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المشتري (المكتبة) والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه .

- **ضمان حسن التنفيذ:** يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المشتري (المكتبة) .

إن هذا الضمان صالح لمدة سنة واحدة (01)، ابتداء من تاريخ الحيابة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيابة المبين أعلاه وكل الضمانات المتعلقة بتغطية الإلتزامات المهنية والتقنية الأخرى .

التسجيل

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام النصوص القانونية السارية المفعول .

الإشهار العقاري

تنشر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالوادي (ولاية الوادي) بسعي من الموثق الموقع أسفله في الآجال القانونية وعلى حساب المشتري (المكتبة) .

الموطن

اختار كل من الطرفين مواطنهما في عناوينهما المتابعة ، المذكورة أعلاه ، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه .

المصاريف

تلتزم المشتري (المكتبة) بدفع كل المصاريف والحقوق الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية .

الصفحة الخامسة .../...



شروط خاص

طبقا لقانون المالية رقم: 11-16 مؤرخ في 3 صفر عام 1433 الموافق لـ 28 ديسمبر 2011 والمتضمن قانون المالية لسنة 2012. وطبقا للمادة 58 التي تعدل المادة 57 من القانون 07-122 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق لـ 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 22 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق لـ 18 يوليو سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. المادة 58 الفقرة 2 من القانون المذكور أعلاه تعدل غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها السكنات الاجتماعية المسماة حاليا بالسكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي إستفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة: إن السكن المعين أعلاه لا يمكن التنازل عنه لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ هذا العقد.

قراءة القوانين والتأكدات

قبل إحتتام العقد قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية:

133 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة 1996) 114 و 133 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون تسجيل.

حقوق الطابع
المحصل
لفائدة الخزينة

35 من القانون رقم: 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته. / 70 إلى 78 من القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013.

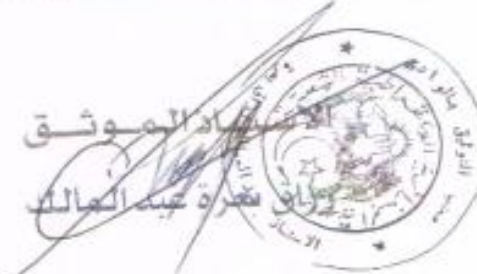
قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائات المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم: 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1993 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائات المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990. / أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه ، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر .

إثبات الما ذكر

حرر واتعد بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه. /
سنة ألفين وستة عشرة. /
في: الثامن عشر من شهر فيفري. /
وبعد التلاوة أمضاء الأطراف مع الموثق . /

الصفحة السادسة والأخيرة



- عدد الصفحات: 06
- عدد الاحالات: لاشيء
- عدد الكلمات المعادة: لاشيء

سجل بمكتب التسجيل بالسوادي
حجم: 4.5
رقم: 239 في 25/12/2016

شهر بالمحافظة العقارية
رقم: 94
حجم: 271
تاريخ: 2016/03/25

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء الوادي
مكتب التوثيق بالوادي
شارع محمد
حميتي - الوادي

** محضر إثبات حياز الملكية وتسليم البناء المبيعة على التصاميم (تسوية وضعية)**

أمامنا نحن الأساذ رزاق بيرة عبد المالك الموثق بالوادي والموقع أدناه

رقم: 2020/376

في: 2020/03/17.

الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "شركة العرق الشرقي للترقية العقارية" ممثلة في شخص أحد مسيريها السيد/ [REDACTED] بن الطيب المولود بالوادي بتاريخ: 1962/12/24 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200634990 الصادرة له عن بلدية الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2016/10/26 الساكن بحي 17 أكتوبر الوادي ولاية الوادي جزائري الجنسية الكائن مقرها بحي 17 أكتوبر 1961 الوادي المؤسسة بموجب عقد تأسيس شركة صادر عن مكتبنا بتاريخ: 1997/09/18 تحت رقم: 97/1498 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 1997/09/23 حجم: 54: صفحة: 53401 رقم: 52406 والمعدل بموجب عقد رفع رأسمال شركة العرق الشرقي للترقية العقارية وتعديل المادة 14 والمادة 15 صادر عن مكتبنا بتاريخ: 2018/01/03 تحت رقم: 2018/008 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2018/02/18 حجم: 02: صفحة: 31 رقم: 101335 والمحدد رأسمالها بخمسة ملايين وثلاثمائة ألف دينار جزائري 5.300.000.00 دج والحاصلة على اعتماد مقرر رقم: 3901M1873 صادر عن وزير السكن والعمران مؤرخ في: 2013/07/18 يتضمن اعتماد لممارسة مهنة المرققي العقاري والمسجل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين بوزارة السكن والعمران تحت رقم: M15-1881-1896 بتاريخ: 2015/09/12 والمنتسبة لصندوق الضمان الاجتماعي تحت رقم: 39.565.179.34 وصاحبة السجل التجاري المعدل شخص معنوي رقم: 98 ب 39/00-0542049 الصادر عن مركز السجل التجاري بولاية الوادي بتاريخ: 2018/01/10 ورقمها التعريفي الجبائي هو: 099839054204927/.

الحاضر من الجهة الأولى.

السيدة/ [REDACTED] بنت نور الدين المولودة بتقوت ولاية ورقلة بتاريخ: 1971/10/20 حسب نسخة من شهادة ميلادها رقم: [REDACTED] الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 201239227 الصادرة لها عن بلدية الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2017/03/12 الساكنة بحي 19 مارس 1962 الوادي ولاية الوادي مهنتها أستاذة حسب تصريحها جزائرية الجنسية.

الحاضرة من الجهة الثانية.

وهذان الحاضران كلنا الموثق المصفي أسفله أن يحرر لهما في الشكل الرسمي محضر إثبات حياز الملكية وتسليم البناء المبيعة على التصاميم قبل تاريخ اليوم وذلك بموجب عقد بيع على التصاميم محرر بمكتبنا بتاريخ: 2014/07/01 تحت رقم: 2014/555 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2014/07/07 حجم: 01 صفحة: 109 رقم: 466 ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2014/07/14 حجم: 243 رقم: 98 وتمهيدا لموضوع هذا المحضر فإن الحاضران مهذا لهذا الغرض مايلي:

التمهيد

إنه بموجب عقد بيع على التصاميم محرر بمكتبنا بتاريخ: 2014/07/01 تحت رقم: 2014/555 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2014/07/07 حجم: 01 صفحة: 109 رقم: 466 ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2014/07/14 حجم: 243 رقم: 98: الصفحة الأولى .../...



باع الحاضر من الجهة الأولى بصفته مرقيا عقاريا يخضع في نشاطه هذا الى التشريع والتنظيم المعمول به لا سيما أحكام المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 58/94 المؤرخ في: 07 مارس 1994 وفي إطار القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم في مجال الترقية العقارية حيث قبلت المشتري (المكتبة) ذلك البيع على المخطط والوارد على العقار الآتي تعيينه:

التعريف

العقار هو عبارة على مسكن فردي ينتمي إلى مشروع تساهمي يضم 32 سكن تساهمي فردي (ف3) يقع بالمنطقة الحضرية الجديدة (حي 19 مارس حاليا) بالوادي ولاية الوادي يحمل الرقم: 25 حسب رخصة التجزئة ذا مساحة إجمالية تقدر بمائة وخمسة وأربعون متر مربع 145م² منها 64,30م² مساحة مغطاة و 58,65م² مساحة مستعملة يحتوي على ثلاثة (3) غرف، حدوده كما يلي: شمالا: شوارع - جنوبا: حصة رقم: 26 - شرقا: شارع - غربا: شارع.

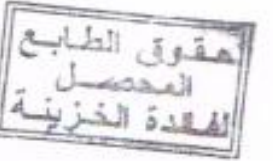
أصل الملكية

تملكت شركة العرق الشرقي للترقية العقارية العقار المعين أعلاه على النحو التالي:

أ- بالنسبة للوعاء العقاري:

بواسطة عقد إداري "تنازل عن أرض" صادر عن بلدية الوادي بتاريخ: 1999/07/04 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 1999/07/04 ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 1999/09/15 حجم: 100 رقم: 87 والمضى من طرف المحافظ العقاري تواتي حمد عبد الله.

ثم هذا البيع تحت الشروط الخاصة المذكورة في عقد الملكية المذكور أعلاه والذي تبقى نسخة منه مرفقة بأصل هذا العقد.



وبموجب قرار رقم: 2001/255 يتضمن تجزئة أرض صادر عن بلدية الوادي بتاريخ: 2001/09/05 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2001/09/05 حجم: 29 صفحة: 2808 رقم: 28078 والمشهر بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2001/09/08 حجم: 109 رقم: 116.

ب- البناء والتهيئة:

قام البائع بصفته مرقيا عقاريا بتهيئة العقار الإجمالي الشامل للعقار المعين أعلاه كما يتضح من المخططات الملحقة برخصة البناء والتي بقيت نسخة منها محفوظة بأصل العقد المحلل أعلاه.

وبحصول البائع بصفته تلك على رخصة البناء المقدمة له من طرف السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي بموجب قرار رقم: 03/107 المؤرخ في: 2003/03/25 يتضمن تعديل القرار رقم: 00/16 المؤرخ في: 2002/02/12 والذي يرخّص ببناء 32 سكن فردي تساهمي (ف3) والذي يلغي القرار رقم: 02/11 المؤرخ في: 2002/01/26 والمتضمن تعديل القرار رقم: 00/16 المؤرخ في: 2000/02/12 رخصة البناء الصادرة عن بلدية الوادي في 2003/03/25 تحت رقم: 03/107.

- وبموجب قرار رقم: 2006/258 المؤرخ في: 2006/08/12 يتضمن تجديد رخصة البناء الصادرة عن بلدية الوادي والمورحة في: 2003/03/25 تحت رقم: 03/107.

وأیضا إستنادا إلى الوثائق المرجعية اللازمة في مثل هذا الشأن قام بتشيد البناء الذي يشكل العقار المبيع بموجب عقد البيع على التصاميم والذي هو موضوع التسليم بموجب هذا المحضر جزء منه.

- إن البائع الحاضر من الجهة الأولى قد أتم بناء المشروع الشامل للعقار موضوع هذا المحضر وتحصل على نسخة شهادة المطابقة المصادق عليها سلمت له من طرف السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي بتاريخ: 2012/11/11 تحت رقم: 2012/1395 هذا نصها حرفيا:

النص الحرفي لشهادة المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - ولاية الوادي - دائرة الوادي - بلدية الوادي مصلحة التعمير والهندسة الرقم: 2012/1395.

الصفحة الثانية...



شهادة المطابقة إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي . /
- بناءا على القانون التنفيذي رقم 08/15 بتاريخ: 2008/07/20 المحدد لكيفيات تحضير وتسليم شهادة التعمير
- رخصة التجزئة - شهادة التقسيم - شهادة المطابقة - رخصة البناء ورخصة الهدم. /
- بناءا على طلب السيد/ مسير شركة العرق الشرقي للترقية العقارية . /
- بناءا على المعاينة الميدانية لمشروع إنجاز 32 سكن تساهمي إجتماعي بحي 19 مارس بالوادي من طرف
اللجنة التقنية المختصة. /
يشهد بان المشروع المذكور أعلاه والحامل لرخصة البناء رقم: 2006/258 بتاريخ: 2006/08/12 قد تم إنجاز
طبق المواصفات التقنية المتفق عليها حسب مخططات رخصة البناء المصادق عليها من طرف مديرية التعمير
والبناء لولاية الوادي. /
سلمت هذه الشهادة بطلب من المعني لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون. /

حررت بـ: الوادي في: 11 نوفمبر 2012 رئيس المجلس الشعبي البلدي يوجد في هذه الشهادة ختمان الأول
دائري الشكل يحمل العبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولاية الوادي بلدية الوادي الرئيس والثاني:
ختم التوقيع يحمل عبارة إمضاء: لمن شريف.

إنهاء النص الحرفي لشهادة المطابقة

إن نسخة من شهادة المطابقة بقيت محفوظة بأصل هذا العقد المحلل أعلاه . /
- ولما كانت شهادة المطابقة تعتبر بمثابة رخصة للسكن كونها تثبت مطابقة البناء المنجز للمقاييس المذكورة
في رخصة البناء السالفة الذكر فإن طلب الأطراف تحسيد تسليم العقار المبيع وتمكين المشتري (المكتبة) من
حيازتها هو طلب مطابق للتشريع والتنظيم المعمول به لا سيما حكم المادة: 14 من المرسوم التشريعي
رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 وفي إطار القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432
الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي
رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 وكذا لنود عقود البيع على
التصاميم المحرر بمكتبنا والمحلل أعلاه. /

الحقوق الطابع
المحصل
للمادة الخزينة

وعليه فإن الوثائق الممضى أسفله إستجاب للحاضرين وشرع في تحرير محضر تسليم إثبات حياز الملكية وتسليم
البنية المبيعة للمشتري (المكتبة) الحاضرة من الجهة الثانية على النحو التالي:

إثبات تسليم بناية منجزة في إطار أحكام

الترقية العقارية والبيع على التصاميم

- المادة الأولى: تعتبر مقدمة هذا المحضر جزء لا يتجزأ منه ومتممة له. /
- المادة الثانية: يعلن البائع الحاضر من الجهة الأولى أمام الوثائق الممضى أسفله أنه يسلم وتمكن
المشتري (المكتبة) السيدة/ حورث الله كريمة بنت نور الدين الحاضرة في مجلس هذا المحضر من العقار المعين
أعلاه في باب التمهيد والذي كان موضوع بيع على التصاميم كما يثبت ذلك العقد المذكور أعلاه. /
ولأجل تمكين المشتري (المكتبة) فعليا من حيازة العقار المبيع فقد سلم لها المفاتيح إيذانا بوفائه لهذا الإلتزام
كل ذلك إمتثالا لحكم المادة: 13 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 وفي إطار
القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد
التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435
الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 وأيضا للأحكام المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وإضافة إلى
ذلك فقد سلم البائع للمشتري (المكتبة) صورة من المخططات الموافقة عليها من طرف مصالح مديرية
التعمير والبناء والمصادق عليها من طرف مصلحة التعمير وطبقا لما جاء في بطاقة البيع على التصاميم
والمصادق عليها من الطرفين (البائع والمشتري (المكتبة)). /

نسخة طبق الأصل

الصفحة الثالثة .../...



- المادة الثالثة: تنفيذا لحكم المادة الثامنة فقرة 03، 02 و 04 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 وفي إطار القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 فقد ذكر الموثق الممضي أسفله في إطار واجباته المهنية كما هي مبينة في المادة: 12 من قانون التوثيق البائع بالإلتزام الواقع عليه والمتمثل في توجيه طلب إلى المهندسين المعماريين والمقاولين الذين كلّفوا بإنجاز المشروع الشامل للعقار المبيع بأن يقدموا شهادة تأمين عن مسؤوليتهم المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لا سيما المادة: 554 منه وكذلك المواد من: 94 إلى 99 وأيضاً المواد من: 175 إلى 181 من الأمر رقم: 07/95 المؤرخ في: 25 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 السالف الذكر توجب تبليغ وتمكين المشتري (المكتبة) من نسخة من شهادة التأمين المذكورة يوم حيازتها ملكية البناية كأقصى أجل مع العلم بأن الفقرة 04 من ذات المادة قد حملت صراحة البائع والمتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة عن الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

وفي هذا الصدد قدم البائع نسخة من عقد التأمين المذكور آنفاً يفيد التأمين عن المسؤولية العشرية لمقاولة البناء للعرق الشرقي بالوادي المكلفة بإنجاز العقار محل هذا العقد صادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتاريخ: 06/03/2004 بموجب بوليصة رقم: 2004-0021-1-39-04050.

- ملاحظة هامة:

- نبه الموثق الممضي أسفله المرقى العقاري شركة العرق الشرقي للترقية العقارية ممثلة في شخص مسيرها المذكور أعلاه إلى المسؤولية الناجمة عن عدم تقديم المهندس المعماري للتأمين على المسؤولية العشرية طبقاً للفقرة الأخيرة من المادة: 08 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 وفي إطار القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 السالف الذكر وكذا أحكام المواد من: 175 إلى 181 من قانون التأمينات رقم: 07/95 المذكور أعلاه إن صورة من عقد التأمين العشري بقيت محفوظة بأصل هذا العقد.

- كما قدمت المشتري (المكتبة) عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية على العقار محل هذا العقد سلم من طرف شركة سلامة للتأمينات الجزائر وكالة الوادي بوليصة رقم: 23140/2017/1.8431/57 بتاريخ: 12/01/2017 التي تمتد من تاريخ: 13/01/2017 إلى غاية: 12/01/2018 صورة من عقد التأمين على الكوارث الطبيعية تبقى محفوظة بأصل هذا العقد.

- المادة الرابعة: إصلاح العيوب الظاهرة والعيوب الخفية:

صرح كل من البائع والمشتري (المكتبة) بعدم وجود عيوب ظاهرة تقتضي إصلاحها.

- المادة الخامسة: إثبات دفع ثمن البيع:

حدد ثمن المسكن بمبلغ إجمالي قدره مليون ومائة وواحد وسبعون ألف ومائة وخمسة دينار جزائري 1.171.105,00 دج.

- القسط الأول: بنسبة مئوية تقدر بـ 95% عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى تدفع في شكل أقساط كمايلي:

- القسط الأول المقدّر بثلاثمائة وخمسة وثلاثون ألف دينار جزائري 335.000,00 دج.

- القسط الثاني المقدّر بمائة وواحد وثلاثون ألف وخمسمائة دينار جزائري 131.500,00 دج.

- القسط الثالث المقدّر بمائة وستة وأربعون ألف وتسعة وأربعون دينار جزائري وخمسة وسبعون سانتيمًا 146.049,75 دج.

- مساعدة الدولة المقدّرة بخمسمائة ألف دينار جزائري 500.000,00 دج وذلك إستنادا إلى المقرر الجماعي رقم: 292/و.س.م.ب.س.ت.ع/ يتضمن منح 32 إعانة مالية في إطار الحصول على الملكية للمتعهّد بالترقية " SARL ERG ORIENTAL " بتاريخ: 13/06/2004.

الصفحة الرابعة .../...



- القسط الثاني وهو عبارة عن مراجعة الأسعار: بنسبة مئوية محددة بـ 05% ومقدر بثمانية وخمسون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون دينار جزائري وخمسة وعشرون سائتيما 58.555,25 دج من الثمن التقديري للمسكن وبودع عند تحرير محضر إثبات حيازة الملكية وتسليم البناية المبعة على التصاميم بمعاينة الموثق الموقع أسفله وبين يديه وذلك طبقا لنص المادة 256 من قانون التسجيل الفقرة الأولى. /

- غير أنه وإمتثالا لأحكام المادة: 257 من قانون التسجيل التي توجب إيداع القسط الأخير على الأقل من ثمن البيع بين يدي الموثق محرر العقد فقد أودع البائع من أمواله الخاصة بحساب مكتب الموثق الممضي أسفله القسط الأخير والمقدر بثمانية وخمسون ألف وخمسمائة وخمسة وخمسون دينار جزائري وخمسة وعشرون سائتيما 58.555,25 دج وسوف يستلمه بمجرد إستكمال إجراءات المحافظة على فوائد الخزينة. /

- وقدم الطرفان في هذا الشأن محضر إبراء مؤرخ في: 2020/03/17 ممضي من قبلهما يثبت الإبراء والمخالصة بينهما نسخة منه بقيت محفوظة بأصل هذا العقد. /

- ألفت الموثق الممضي أسفله إنتباه البائع إلى وجوب تسليم شهادة للمشتري (المكتبة) تفيد إستلام المبلغ المتبقي من دعم الدولة في حينه لتمكينه من إستظهارها عند الحاجة. /

- المادة السادسة: التحفظات والشروط الخاصة:

- أ - التحفظات: لم يتم تسجيل أية تحفظات كما هو مشار إليه أعلاه في المادة الرابعة. /

- ب - الشروط الخاصة: طلب الأطراف صراحة من الموثق الممضي أسفله تدوين الشرط الخاص الآتي ذكره والذي إلزم كل منهما بالخضوع والإمتثال له وهو: لا يسوغ للمشتري (المكتبة) مطالبة البائع بإصلاح أي عيب ظاهر ناجم من فعل المشتري (المكتبة) وكذا أي عيب قد تحدثه في التجهيزات والتركيبات بعد إستلامها للعقار المبيع. /

- المادة السابعة والأخيرة: الإجراءات والأحكام المختلفة:

1- التسجيل: يسجل هذا المحضر بمختشية التسجيل والطابع بالوادي مجانا طبقا لأحكام المادة 258-05 من قانون التسجيل الجزائري والمعدل والمتمم. /

2- الإشهار العقاري: تنشر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالوادي (ولاية الوادي) بسعي من الموثق الموقع أسفله في الأجال القانونية وعلى حساب المشتري (المكتبة). /

3- بخصوص بند عدم التنازل: تطبيقا لأحكام المادة 36 من القانون رقم: 18-18 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 والتي تعدل المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة والمتممة لا سيما بالمادة 91 من القانون رقم: 17-11 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017 والمتضمن قانون المالية لسنة 2018. /

"المادة 57: تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين (2) من تاريخ اعداد العقود التي تخصها وبإستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة اصناف السكنات المذكورة ادناه الممولة من طرف الدولة او التي استفادت من اعانة الدولة لاكتساب الملكية:

- السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة وايضا السكنات التي استفادت من دعم الدولة - سكنات صيغة البيع بالايجار التي قام مالكوها بتسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول - السكنات الاجتماعية العمومية القابلة للتنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول التي قام المستفيدون منها من دفع كامل ثمن التنازل او الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط، الا انه فيما يخص السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم والسكن في اطار صيغة البيع بالايجار فانه يمكن ان يكون محل تنازل من طرف المستفيد منه شريطة ارجاع الى الخزينة العمومية مبلغ الاعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن" وذلك اذا تم التنازل قبل انقضاء المدة المشار اليها في الفقرة الأولى أعلاه والتي يبدأ سريانها من تاريخ اعداد العقد لصالحه ، تسري احكام هذه المادة ايضا على عمليات التنازل على السكنات المعنية التي تمت قبل تاريخ بداية سريان هذه المادة". /

4- المنازعات: إن جميع النزاعات التي قد تثار حول عقد البيع على التصاميم السالف الذكر أو بنود هذا المحضر يرجع بشأنها إلى الجهة القضائية المختصة.

الصفحة الخامسة .../...



- 5- المصاريف: إن مصاريف هذا المحضر وتوابعه القانونية تقع على عاتق المشتري (المكتسبة) وفقا للقانون.
- 6- الموطن: لأجل تنفيذ هذا المحضر وتوابعه احتار كل من الطرفين مواطنهما في عناوينهما المتابعة المذكورة أعلاه.

إثباتا لما ذكر

- حرر وانعقد بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه.
- سنة ألفين وعشرين.
- في: السابع عشر من شهر مارس.
- وبعد التلاوة أعضاء الأطراف مع الموثق.
- الصفحة السادسة والأخيرة.



نسخة طبق الاصل

- عدد الصفحات: 06
- عدد الإحالات: لا شيء
- عدد الكلمات الملغاة: لا شيء

مفوق الطابع
المحصل
للمصلحة الخزينة

سجلت بالوادي في 20/03/2020

سجل 04 صفحة 48 رقم 389

أشهر بالمحافظة العقارية

رقم 114

حجم 349

في 13/04/2020

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية الوادي

دائرة الوادي

بلدية الوادي الوادي هي :

قرار رقم: 14 / 750

يتضمن رخصة بناء
86 سكن ترقوي مدعم * ط 1 *

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي.

- نظرا للقانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية
- نظرا للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- نظرا للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- نظرا للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/5/28 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/5/28 المحدد لكيفيات تحضير وتسليم شهادة التعمير - رخصة التجزئة - شهادة التقسيم - شهادة المطابقة - رخصة الهدم و رخصة البناء.
- نظرا للتعليمات الوزارية للسيد / وزير السكن والعمران رقم 13/85 المؤرخة في 2013/01/17 والمتعلقة بتسهيل عمليات تسليم عقود التعمير.
- بناء على طلب [REDACTED] المودع لدى مصلحة التعمير والهندسة لرخصة البناء تحت رقم: 030 بتاريخ: 2014/04/30.
- بناء على قرار رقم: 143 / م.أ.د. 2014 المؤرخ: 2014/01/19 المتضمن الترخيص بالتنازل عن قطعة أرض تابعة للأمم -لاك الخاصة للدولة لفائدة [REDACTED] لا يجاز 86 سكن ترقوي مدعم ضمن برنامج السكن ذي الطابع الاجتماعي المدعم .
- بناء على الرأي التقني لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بالوادي رقم: /م.ت.د.م.ب.م.ت.د.م. 2014/05/17 بتاريخ: 2014/06/17.

يقرر

المادة الأولى : تمنح رخصة البناء [REDACTED] للقيام بالأشغال التالية : **بناء 86 سكن ترقوي مدعم (ط 1+)**
- حي 08 ماي * الشط * المساحة الإجمالية: 23868.00م² - المساحة الإجمالية للسكن الواحد: 140.00م² - المساحة المبنية للسكن الواحد: 61.78م²
المساحة السقوية للسكن الواحد: 106.54م² - المساحة القابلة للسكن: 72.10م² - الوادي - المدينة في طلبه مع مراعاة الشروط التالية احترام جميع المخططات المصادق عليها من طرف مصلحة التعمير والهندسة لبلدية الوادي - احترام جميع الشروط التي تفرضها القواعد العامة للتهيئة والتعمير - يجب التصريح ببداية الأشغال لدى مصلحة التعمير والهندسة المعمارية لبلدية الوادي والشروع في البناء لا يتم إلا بحضور عون من المصلحة التقنية بالبلدية مع مراعاة حقوق الغير - يجب تسريح الورشة و تلصيق لافتة تحمل كل المعلومات حول البناء المراد إنجازها - علو السور يجب أن لا يتعدى 2.40م (الجزء المبني يقل عن 1.50م) طبقا للمادة رقم: 29 من المرسوم رقم: 175/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المسافة الفاصلة بين الفتحات المقترحة وجدار السور يجب أن لا تقل على 04 أمتار طبقا للمادة رقم: 24 من المرسوم رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28

المادة الثانية : البناء غير المرخص أو غير المطابق للرخصة يمثل مخالفة توجب العقوبة القضائية و تنال في إطار أحكام المواد من 76 إلى 78 من القانون رقم 29/90 المشار إليه أعلاه .

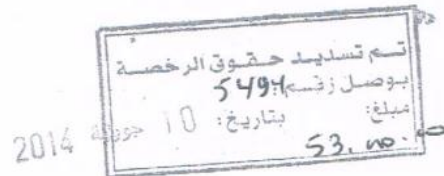
المادة الثالثة : عند انتهاء الأشغال المذكورة أعلاه يجب التصريح بذلك لدى البلدية للحصول على شهادة مطابقة طبقا لأحكام المرسوم 176/91 .

المادة الرابعة : حددت صلاحية هذه الرخصة بـ (36) سنه وثلاثون شهرا ابتداء من تاريخ صدور هذا القرار ..

المادة الخامسة : يجب على المعني استظهار هذا القرار وجميع المخططات المرفقة بملف رخصة البناء المصادق عليها متى طلب منه ذلك.

المادة السادسة : تسلم نسخة واحدة من قرار رخصة البناء إلى الشركة المعنية .

ع/ رئيس المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية الوادي

دائرة الوادي

بلدية الوادي

مصلحة التعمير والهندسة

الوادي في : 13 سبتمبر 2017

قرار رقم : 17 / 2017
يتضمن شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الوادي

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2017/08/06 تحت رقم : 82

من طرف : [REDACTED]

بخصوص أشغال : بناء 86 سكن ترقوي مدعم (طابق ارضي + 1) بحي 08 ماي - الشط - الوادي

بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية

و بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

و بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.

و بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بالقوانين العامة للتهيئة و التعمير.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفية تحسين عقود التعمير و تسليمها

و بمقتضى القرار رقم 2017/020 الذي تم اعداده بتاريخ : 2017-07-14

و بمقتضى القرار رقم : 14 / 750 بتاريخ : 2014/02/25 المتضمن رخصة بناء صادرة عن بلدية الوادي

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت المطابقة للإشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء كما يلي :

بناء 86 سكن ترقوي مدعم (طابق ارضي + 1)

بحي 08 ماي - الشط - الوادي

[REDACTED] لفائدة السيد (ة) :

المادة الثانية : تتكون البناءات التي تمت مراقبتها من مستواين والتي يكون تقسيمها كما يلي :

القسم الأول : المستوى الاول : الطابق الأرضي : غرفة استقبال و حمام ومطبخ

المستوى الثاني : الطابق الأول : غرفتين و سطح

ع/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

[Signature and Stamp of the Mayor]

الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	إهداء
1	مقدمة
الفصل الأول التزامات أطراف عقد الترقية العقارية	
10	المبحث الأول: التزامات المرقى العقاري
10	المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم
10	الفرع الأول: الالتزام بالإعلام
12	الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية
14	الفرع الثالث: الالتزام بمواصلة البناء ومطابقته
17	الفرع الرابع: الالتزام بالتسليم
17	أولاً: كيفية التسليم في عقد البيع على التصاميم
18	ثانياً: أجل التسليم
20	الفرع الخامس: التزام المرقى العقاري بضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين
22	المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق
23	الفرع الأول: الالتزام بتخصيص (تسليم) العقار المنجز لصاحب حفظ الحق

25	الفرع الثاني: التزام المرقى العقارى بتحرير عقد البيع
27	المبحث الثاني: التزامات المقتنى (المستفيد)
27	المطلب الأول: التزامات المقتنى (المستفيد) في عقد البيع على التصاميم
27	الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن
27	أولاً: كيفية دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم
28	ثانياً: آجال دفع الثمن
31	ثالثاً: عقوبات التأخير:
31	الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم
33	المطلب الثاني: التزامات المستفيد في عقد حفظ الحق
33	الفرع الأول: الالتزام بالتسبيق المالى لثمن العقار في طور الانجاز
34	الفرع الثاني: الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه
37	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني	
ضمانات عقد الترقية العقارية	
40	المبحث الأول: الضمانات العامة
40	المطلب الأول: ضمان التعرض والاستحقاق
40	الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصى
41	أولاً: شروط التعرض الشخصى
42	ثانياً: خصائص الالتزام بضمان التعرض الشخصى
42	1- عدم قابليته للتجزئة

42	2- التزام مؤبد
43	الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير
44	المطلب الثاني: ضمان المطابقة
46	المطلب الثالث: الضمان العشري
48	الفرع الأول: أطراف الضمان العشري
48	أولا: الملزمون بالضمان
50	ثانيا: المستفيدون من الضمان
51	الفرع الثاني: الأضرار الداعية للضمان العشري
51	أولا: تهدم البناء
52	ثانيا: ظهور عيوب البناء
55	ثالثا: ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان
56	الفرع الثالث: حصول الأضرار من خلال صور العيوب الخفية
57	أولا: عيوب في الأرضية المقام عليها البناء
57	ثانيا: عيوب في التصميم
57	ثالثا: العيوب الناتجة عن مخالفة قواعد الفن المعماري
58	رابعا: العيوب الناتجة عن مخالفة الأنظمة الخاصة بالبناء والتعمير
58	خامسا: العيوب في الإنجاز
59	الفرع الرابع: التأمين على الضمان العشري (التأمين العشري)
59	أولا: إلزامية التأمين العشري
61	ثانيا: جزاء عدم التأمين العشري
62	المبحث الثاني : الضمانات المستحدثة في قانون الترقية

	العقارية
62	المطلب الأول: اكتباب المرقى العقارى تامىن لى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
67	المطلب الثانى : ضمان حسن الانجاز
70	المطلب الثالث: ضمان حسن سىر عناصر الانجاز
70	الفرع الأول: النطاق الموضوعى لضمان حسن سىر التجهىز
72	الفرع الثانى: النطاق الزمنى لضمان حسن سىر عناصر التجهىز
75	ملخص الفصل الثانى
77	الخاتمة
83	قائمة المصادر والمراجع
90	الملاحق
105	الفهرس

الملخص :

تعتبر الترقية العقارية أهم نشاطات تنمية انتاج السكن و تمويله ، للتوصل الى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر منذ سنوات طويلة في مجال السكن، وبصدور قانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يعتبر نقطة تغيير في النظام القانوني لنشاط الترقية العقارية .

حيث يندرج قانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في اطار مراجعة المنظومة التشريعية المؤطرة للترقية العقارية، وتتخلص أهدافه في تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، وضبط مضمون العلاقة بين المرقى العقاري والمستفيد وكذا تأسيس امتيازات واعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية .

Résumé :

Les activités de la promotion immobilières sont considérées parmi les activités les plus importantes du développement de la production de logements et de son financement , dans le but parvenir a une réduction du déficit subi par l'Algérie depuis de nombreuses années dans le domaine du logement , la loi 11/04 sur les règles qui régissent l'activité de la promotion immobilière, considérée comme un changement dans le régime juridique de l'activité de la promotion immobilière .

La loi 11/04 sur les règles qui régissent l'activité de promotion immobilier dans le cadre d'une révision du système de mesures législatives encadrée pour mettre à niveau l'immobilier , et résume ses objectifs afin de déterminer les conditions qui doivent être remplies par des projets immobiliers , et d'ajuster le contenu de la relation entre le promoteur immobilier et le bénéficiaire ainsi que la mise en place des privilèges et des subventions pour les projets concernant la promotion immobilière .

جَمْعُ الدَّلِيلِ