

جامعة مولود معمري- تيزي وزو-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق
نظام ل.م.د.

إلتزامات المرقى العقارى فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم - فى التشريع الجزائرى -

مذكرة لنيل شهادة ماستر فى القانون.

تخصص: القانون العقارى.

تحت إشراف الأستاذة:

داودى ستيتى أونيسة

من إعداد الطالبتين:

- أوكرين رشيدة
- أوكولو صبرينة

لجنة المناقشة

- إقلولى أولد رابح صافية، أستاذ، جامعة مولود معمري تيزي وزو رئيسا
- داودى ستيتى أونيسة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو مشرفا
- حمليل نواره، أستاذة محاضرة "ب"، جامعة مولود معمري تيزي وزو ممتحنا

السنة الجامعية 2015-2016

كلمة شكر

أولا وقبل كل شيء نشكر الله سبحانه وتعالى الذي وفقنا ويسر لنا أمرنا بإنهاء
دراستنا خاتمتها إنجازنا لهذه المذكرة.

نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتنا المشرفة على هذا العمل "داودي ستيتي أونيسة"
وكل تقديرنا وودنا إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة الذين شرفونا بتكريس
جزء من وقتهم لدراسة ها البحث بإمعان ومناقشته.

ونشكر كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

رشيدة وصبرينة.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي ثمرة عملي ومجهودي إلى من حملتني وهنا على وهن وربتني وأحسنت تربيتي إلى التي سهرت ومازالت تعاني من أجلي والتي كانت السبب في وصولي إلى هذا المستوى أُمي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى سندي وأصل وجودي في الحياة أُمي الغالية أطال الله في عمره.

إلى إخوتي وأخواتي الذين تقاسمت معهم كل أوقات فرحي وحزني ومشقتي في الحياة وأولادهم، وأخص بالذكر أختي العزيزة "سهام".

إلى خطيبي "عبد الله" وكل عائلته.

إلى كل الأصدقاء الذين رافقوني في مشواري الدراسي.

وإلى صديقتي التي شاركتني وتقاسمت معي إنجاز هذا العمل "صبرينة" وإلى كل عائلتها.

رشيدة.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أهدي ثمرة عملي ومجهودي إلى من حملتني وهنا على وهن وربتني وأحسنت تربيتي إلى التي سهرت ومازالت تعاني من أجلي والتي كانت السبب في وصولي إلى هذا المستوى أُمي الغالية أطال الله في عمرها.
إلى سندي وأصل وجودي في الحياة أبي الغالي أطال الله في عمره.
إلى أخوي "عادل" و "عبد النور" اللذين تقاسمت معهما كل أوقات فرحي وحزني ومشقتي في الحياة.
إلى كل العائلة.
إلى كل الأصدقاء الذين رافقوني في مشواري الدراسي خاصة "آسية" و "صورية".
وإلى صديقتي التي شاركتني وتقاسمت معي إنجاز هذا العمل "رشيدة" وإلى كل عائلتها.

صبرينة.

مقدمة

تعتبر أزمة السكن من بين المشاكل التي عانت منها الجزائر ولا زالت تعاني منها ليومنا هذا، ذلك لأن السكن من الحاجات الضرورية التي لا يمكن للفرد الإستغناء عنها، لأنه من أولويات المواطن باعتباره حقا دستوريا مضمونا من طرف الدولة، وبالتالي وجب عليها تلبية الطلب المتزايد على السكن والذي إحتكرته منذ الإستقلال عن طريق المؤسسات العمومية.

لذا وجب على الدولة إيجاد حلول وطرق جديدة تنتهجها للتخفيف من حدة هذه الأزمة التي لا طالما كانت عائقا بالنسبة لها، لهذا السبب بدأت تتخلى تدريجيا عن الإقتصاد الحر وتوجهت نحو النظام الحر للسماح للقطاع الخاص بالتدخل بعدما كان مقيدا في هذا الميدان.

فبدأ المشرع بصيغة جديدة للإستثمار في هذا المجال أطلق عليها تسمية الترقية العقارية، حيث ساهمت بصدور قانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية¹.

حاول من خلاله التقليل من حدة السكن في الجزائر حيث قام بتشجيع الإستثمار الخاص على المشاركة في مشاريع الترقية العقارية، وعلى الرغم من ذلك فقد فشل هذا قانون في تحقيق الهدف الذي سن من أجله وهو القضاء على أزمة السكن التي تعاني منها الدولة.

هذا ما أدى بالدولة إلى التوجه نحو نمط اقتصاد السوق، فصارت الحاجة ماسة إلى إيجاد إطار قانوني جديد ينظم الترقية العقارية، فتدخل المشرع من جديد

¹ - قانون رقم 86-07، مؤرخ في 04-03-1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج ر عدد 10، صادر بتاريخ 05 مارس 1986.

المقدمة

في سنة 1993 وأصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري¹، نص في مادته 30 على إلغاء القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فتم تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز أعمال الترقية إلى شركات تجارية وبذلك أضفى المشرع الجزائري على المرقى العقاري صفة التاجر.

حدد هذا المرسوم أسلوبا جديدا في مجال السياسة العقارية، بفتح المجال أمام القطاعين العام والخاص يسهر على تنفيذها أشخاص طبيعية ومعنوية، لكن اختلفت النصوص التنظيمية في تسميتهم بين متعامل عقاري ومرقي عقاري، فقد عرف المشرع هذا الأخير في المادة الثالثة من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر على أنه: «يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة الثانية متعاملا عقاريا»².

وجاء هذا المرسوم كذلك بصيغة عقار بناء على التصاميم ولكن دون أن يضع له قواعد أو شروط مفصلة لممارسته، كما أنه لم يحدد التزامات وحقوق الأطراف التي تتدخل في إنجاز المشاريع العقارية.

ولغياب آليات لضبط إلتزامات المرقى العقاري تم إلغاء هذا المرسوم ، حيث أحدث المشرع نصا جديدا للترقية العقارية أعاد فيه ضبط هذا النشاط وتنظيم مهنة المرقى العقاري من خلال القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية³، بإقرار إلتزامات على عاتق المرقى العقاري التي تعتبر ضمانات لحماية المقتني ذلك لما يمتاز به هذا العقد من خصوصية.

أعاد المشرع تنظيم مفهوم عقد البيع على التصاميم من خلال المادة 28 من القانون رقم 11-04 التي عرفته كما يلي: «عقد بيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية

²- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 التعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادر في 03-03-1993.

²- راجع المادة 3 من القانون رقم 93-03، المرجع السابق.

المقدمة

البنيات من طرف المرقى العقارى لفائدة مكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز»¹.

كما نص القانون على ضرورة إختيار المرقى العقارى على أساس معايير دقيقة وضبط الشروط الأساسية لمزاولة مهنة المرقى العقارى، بحيث أخضع هذا الأخير إلى ضرورة التسجيل في الجدول الوطنى للمرقين العقاريين، إضافة إلى إنشاء مجلس أعلى يسهر على السير الحسن للمهنة واحترام أحكام القانون وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفىها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

وضع المشرع من خلال هذه النصوص مصلحة المقتنى في عقد بيع العقار بناء على التصاميم من بين إهتماماته الأساسية، وذلك بتحديد إلتزامات على عاتق المرقى العقارى بالإضافة إلى تلك الإلتزامات الموجودة في عقد البيع العادى، وهذا ضمانا له لعدم تعرضه إلى خطر عدم إسترداد ما دفعه وكذا عدم تعرضه إلى خطر توقف البائع من استعمال بناء العقار المبيع غير موجود وقت التعاقد.

قد يعتبر المرقين العقاريين عقد بيع عقار بناء على التصاميم بالنسبة لهم وسيلة لاستثمار الأموال وجنى الأرباح بأسرع ما يمكن حتى ولو كان ذلك على حساب المواطنين، لذلك وضع المشرع إلتزامات التي يمكن إعتبارها ضمانات للمقتنى.

مما يؤدي بنا إلى طرح إشكالية: ما مدى تحقق مسؤولية المرقى العقارى لحماية المقتنى في عقد بيع عقار بناء على التصاميم؟ التي سوف نعالجها بالتطرق إلى إلتزامات و ضمانات المرقى العقارى في عقد بيع عقار بناء على التصاميم (الفصل الأول)، ودراسة آثار قيام مسؤولية المرقى العقارى وطرق دفعها (الفصل الثانى).

الفصل الأول: إلتزامات وضمادات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم

ىعتبر عقد البىع عقار بناء على التصامىم عقد ملزم لجانبىن مما ىرتب إلتزامات متبادلة فى ذمة كل من المرقى (الباع) والمقتنى (المشتري) فلقد تدخل المشرع ونظمها من خلال القانون 04-11 لىقنها وبالخصوص تلك المفروضة على عاتق المرقى العقارى والتى ستكون محل دراستنا ومن خلال التعديلات والإصلاحات التى قام بها المشرع الجزائرى والتى شملت النصوص القانونية المتعلقة بالتهىئة والتعمىر من خلال إدخال تقنىات التعامل اللىديثة وخاصة فى عقد البىع على التصامىم وكل هذا من أجل خلق سوق عقارىة متطورة.

وأىضا لىتمىز عقد بىع عقار بناء على التصامىم بنوع من اللىصوصىة عن عقد البىع العادى فبالرغم من أن الباع فى عقد البىع العادى ىلتزم بنقل الملكىة وكذلك بالتسلىم والإلتزام بالضمان وهى إلتزامات متوفرة فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم إلا أنها تختلف فى مفهوما ومضمونها هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن عقد بىع عقار بناء على التصامىم يفرض على المرقى إلتزامات أخرى غير موجودة فى عقد البىع العادى مثلا: الإلتزام بالمطابقة والإلتزام بالتشىيد وكذلك بعض الضمادات المستحدثة.

حىث أن المشرع الجزائرى أدرك عدم كفاىة هذه الإلتزامات على عاتق المرقى العقارى فدعمها بمجموعة من القواعد المتمىزة التى تكرس ضمادات متنوعة بعضها لا ىوجد لها مئىل فى القواعد العامة من أجل إحاطة المقتنى بقدر أوفر من الحماية.

وهذا ما سننترق إىه بالتفصىل من خلال دراستنا لاللتزامات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم (المبحث الأول)، وإلى الإلتزام بالضمان فى عقد بىع عقار على التصامىم (المبحث الثانى).

المبحث الأول: إلتزامات المرقى العقارى

ىلتزم المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم إضافة إلى الإلتزامات العادية المعروفة فى القواعد العامة بالإلتزامات جدىة بهدف تحقق حماىة فعالة للمكاتب وهذا نظرا للخصوصىة التى ىتمىز بها هذا النوع من العقود، إذ ىتمىز قانون رقم 04-11 بإقراره صراحة لمسؤولىة المرقى العقارى، ذلك من خلال فرض إلتزامات على عاتقه وبالتالى فهناك الإلتزامات ما قبل تشىىد البناء (المطلب الأول) والإلتزامات تقع على عاتق المرقى العقارى ما بعد تشىىد البناء (المطلب الثانى).

المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقارى قبل تشىىد البناء

ىلتزم المرقى العقارى قبل بىة مشروع باحترام النظام العام العمرانى (الفرع الأول)، كما ىقع على عاتقه الإلتزام بإعلام المكاتبىن بكل المعلومات والمعطىات التى تثره وتضمن له إعلاما موعىا (الفرع الثانى)، وبما أن هذا العقد ىرد على عقار لم ىتم إىجاره بعد فعلى المرقى العقارى أن ىلتزم بمواصله البناء وإنهائه خلال المدة المتفق عليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الإلتزام باحترام النظام العام العمرانى

الأصل أنه لكل فرد الحرىة فى تشىىد مبانى وسكنات طبقا للمواصفات التى تحقق راحتهم وتتكىف ومتطلباتهم المعىشىة والإجتماعىة¹، إلا أن هذه الحرىة مقىة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمرانى وأسسها التى تقتضى وضع الضوابط وإحكام الرقابة لاسىما على عملىات البناء والتشىىد.

¹ - علىان بوزىان، "النظام العام العمرانى فى ظل القانون المنظم للترقىة العقارىة 04-11"، الملتقى الوطنى حول الترقىة العقارىة فى الجزائر - الواقع والأفاق- جامعة قاصدى مراح -ورقلة- يومى 27-28 فىفرى 2012، ص 2.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم

من خلال التشوه الذى أصبح ىمىز المبانى وذلك نىتجة مخالفة قوانين العمران، مما ساهم فى انتشار البناءات غير الشرعية والفوضوية¹.

من هنا كانت الحاجة الماسة إلى إعادة ضبط النشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقى العقارى، بهدف إضفاء حماية صارمة للمتعاملىن فى مجال الترقية العقارية لحماية الافراد، ولهذا حرص المشرع الجزائرى من خلال القانون رقم 04-11 على الأخذ بعىن الإعتبار فكرة النظام العام العمرانى حيث ألزم المرقى العقارى بالإستجابة لمقتضىات هذا النظام الذى ىهدف إلى الحماية من مختلف المخاطر التى تمس بالأمن والصحة العمومىين².

ذلك طبقا للمادة 05 من قانون رقم 04-11 الذى ىحدد القواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية³ التى جاء فىها: «ىخضع نشاط الترقية العقارية فى مجال التصمىم والتهىئة والبناء إلى القواعد العامة للتهىئة والتعمىر والبناء المحدد فى التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون.

– لا ىمكن تشىيد أى مشروع عقارى ىتناقض مع مضمون مخططات التهىئة والعمران المصادق عليها قانونا».

واضح من خلال هذا النص أن المشرع الجزائرى أخضع جمىع أوجه نشاط الترقية العقارية سواء فى مجال البىع على التصامىم أو التهىئة أو البناء إلى القواعد المعمول بها فى مجال التهىئة والتعمىر، لذا ىتعىن على المرقى العقارى إحترام أدوات التهىئة والتعمىر حسب ما جاء فى نص المادة 09 قانون رقم 04-11 السالف الذكر: «ىجب أن تنجز عملىات الترمىم العقارى والتجىد العمرانى وإعادة التأهىل وإعادة

¹- علىان بوزىان، المرجع السابق، ص 3.

²- كتو لامية، عقد البىع على التصامىم فى إطار القانون 04-11، مذكرة لنىل شهادة الماجستىر، كلية الحقوق والعلوم السىاسية، جامعة مولود معمري، نىزى وزو، 2013، ص 85.

³- المادة 05، قانون رقم 04-11، المرجع السابق.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم

الهيئة وكذا التذعىم ضمن احترام المخططات المواقف عليها من طرف السلطات المؤهلة».

بالإضافة إلى الإلتزام باحترام أدوات التعمىر المعدة لكل بلدية طبقا للمادة 108 من قانون البلدية¹ التى جاء فىها: «ىشارك المجلس الشعبى فى إجراءات إعداد عملىات تهيئة الإقليم والتنىمة المستدامة وتنفذه طبقا للتشرىع والتنظىم المعمول بهما».

تطرق المشرع لأدوات التهيئة والتعمىر من خلال قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمىر المعدل والمتمم²، حىث نصت المادة 10³ من نفس القانون على أدوات التهيئة والتعمىر التى تتمثل فى المخططات التوجىهية للتهيئة والتعمىر ومخطط شغل الأراضى.

أولا: المخطط التوجىهى للتهيئة والتعمىر

ىغطى تراب بلدية، أو مجموعة بلدىات تجمع بىنها مصالح اقصادىة وإجتماعىة⁴، عرفته المادة 16 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمىر معدل ومتمم، التى تنص على ما ىلى: «المخطط التوجىهى للتهيئة والتعمىر هو أداة للتخطىط المجانى والتسىبر الحضرى ىحدد التوجىهات الأساسىة للتهيئة العمرانىة للبلدىة أو البلدىات المعنىة أخذًا بعىن الإعتبار تصامىم التهيئة ومخططات التهيئة وىضبط الصىغ المرجعىة لمخطط شمل الأراضى».

1- المادة 108 من قانون رقم 10-11 المؤرخ فى 22-06-2011 المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37، الصادر فى 03-07-2011.

2- قانون رقم 90-29 المؤرخ فى 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمىر، ج ر عدد 52، الصادر فى 02-12-1990، ونصوصه التنىظىمىة المعدل بالقانون رقم 05-04 المؤرخ فى 14-08-2004.

3- راجع المادة 10 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمىر، المرجع السابق.

4- حجازى محمد، "المنازعات العقارىة بشأن الترقىة العقارىة وتذاعىاتها على التهيئة العمرانىة"، الملتقى الوطنى حول الترقىة العقارىة -الواقف والافاق- كلىة الحقوق والعلوم السىاسىة، جامعة قاصدى مرباح ورقلة، يومى 27-28 فبررى 2012، ص 10.

الفصل الأول : إلتزامات وضمانات المرقى العقارى فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم

حددت إجراءات إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به بموجب المرسوم التنفيذى رقم 91-177 المعدل والمتمم¹.

ثانياً: مخطط شغل الأراضى.

يغضى جزءاً من تراب البلدية يحدد بصفة تفصيلية فى إطار توجيهات المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء والشكل الحضرى والتنظيم²، طبقاً لما جاء فى المادة 31 من قانون رقم 90-29 معدل ومتمم بأنه: «ذلك المخطط الذى يحدد الأراضى والبناء عليها وفقاً للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير».

لا يمكن اعتماد هذا المخطط إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذى رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضى معدل ومتمم³.

باستقراءنا لنص المادة 06 من قانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية فإن خضوع كل عملية ترميم عقارى أو إعادة تأهيل، تجديد عمرانى، إعادة هيكلة، تدعيم إلى ترخيص مسبق قبل الشروع فى أى من الأشغال المذكورة دون الحصول على الترخيص الإدارى. لذلك وجب على المرقبين العقاريين الحصول على هذه الرخص والشهادات

¹- راجع المواد 2، 4 و8 من المرسوم التنفيذى رقم 91-177 المؤرخ فى 28-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 12-148 المؤرخ فى 28-03-2012، ج ر عدد 19، المؤرخ فى 01-04-2012.

²- حجازى محمد، المرجع السابق، ص 11.

³- راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذى رقم 91-178 المؤرخ فى 28-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضى المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذى رقم 12-146 المؤرخ فى 05-04-2012، ج ر عدد 21، المؤرخ فى 11-04-2012.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقي العقاري في عقد بيع عقار بناء على التصاميم

الإدارية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176¹، يتعلق الأمر بكل من شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة.

يجب على المرقي العقاري أن يراعي أسس ومبادئ النظام العام الجمالي والثقافي وأن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية طبقاً للمادة 08 و10 من قانون رقم 11-204²، والحفاظ على الطابع التاريخي الذي يعكس الخصوصية الحضارية للمجتمع وحماية المعالم الأثرية والثقافية حسب ما جاء في نص المادة 116 قانون البلدية³.

كما أكد المشرع على حماية البيئة والحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية ومحيطاتها المجاورة⁴.

وعليه يجب على كل مرقي عقاري عند ممارسته لنشاطات الترقية العقارية ولاسيما ما تعلق بعقد البيع بناء على التصاميم أن يحتوي مشروع العقاري على تصاميم والوثائق التي تعرف بموقع المشروع وتكوينه، تنظيمه وحجمه، ونوع واجهاته وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري⁵.

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28-05-1991 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 الصادر في 01-06-1995، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006، المعدل والمتمم هو الآخر بموجب مرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22-09-2009.

2- راجع المواد 08 و 10 من قانون رقم 11-04، المرجع السابق.

3- راجع المادة 116 من قانون البلدية، المرجع السابق.

4- راجع المادة 11 من قانون رقم 11-04، المرجع السابق.

5- حجازي محمد، المرجع السابق، ص 8.

الفرع الثانى: الإلتزام بالإعلام

أوجب المشرع الجزائرى على المرقى العقارى بإعلام المقتنن بالمعلومات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه، وخص بالذكر عقد البىع على التصامىم، ذلك لاعتبار هذا الأخير هو عقد ىرد على محل قابل للوجود فى المستقبل، طبقا للمادة 19 من القانون رقم 11-104¹ السالف الذكر، إذ ىعتبر المرقى العقارى عون اقتصادى مؤهل لممارسة أعمال التجارة المرتبطة بالترقىة العقارىة، ومعلوم أن القواعد المطبقة على الممارسات التجارىة تفرض عليه الممارسة فى إطار الشفافية وتتطلب منه واجب إعلام المقتنى بالأسعار والتعريفات وشروط البىع².

نصت المادة 41 من قانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقىة العقارىة: «ىلتزم المرقى العقارى بضمان الإعلام عن مشروعه العقارى فى الأماكن المخصصة للإشهار فى البلدية المختصة إقليمىا وذلك قبل أى عرض للبىع».

وكذا تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذى رقم 12-85 المتضمن الدفتر النموذجى الذى ىحدد الإلتزامات والمسؤولىات المهنية للمرقى العقارى: «ىتعىن على المرقى العقارى قبل أى عملية بىع أو تسوىق لكل أو لجزء من مشروعه ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسىما عن طريق الإعلام المرئى والواضح على مستوى مقره وفى موقع المشروع العقارى وفى الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم البلدية موقع الإنشاء».

1- راجع المادة 19 قانون رقم 11-04، المرجع السابق.

2- صباىحى ربىعة، "الضمادات المستحدثة فى عقد بىع على التصامىم على ضوء أحكام القانون 11-04"، الملتقى الوطنى حول الترقىة العقارىة -واقع و افق-، كلية الحقوق والعلوم السىاسىة، جامعة قاصدى مرباح، ورقلة، يومى 27-28 فىفرى 2012، ص 74.

ما دام المرقي العقاري ملزم بالإعلام لتسويق مشاريعه العقارية بما فيها تلك التي على التصاميم، فإن عليه أن يلتزم بالإعلام في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، قبل أي عرض للبيع وأن يضمن إعلانه بقدر كاف من المعلومات¹.

تدخل المشرع لتحديد المعلومات الواجب تقديمها للمقتني من بينها:

– ينبغي على المرقي العقاري عدم اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على الإعلام الحقيقي والكامل ليوفر حماية لرضا المقتني² طبقا للمادة 47 الفقرة 3 من القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

– السهر على صحة المعلومات والبيانات الواردة في الوثائق والعقود المقدمة لمقتضيات السلطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستفيدين، نص المادة 47 فقرة 4 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر³.

– حسب نص المادة 30 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر يلتزم المرقي العقاري بالإعلام عن الوضعية القانونية للقطعة الأرضية التي سيقام عليها البناء، وذلك بإعلام المقتني بأصل الملكية الأرضية، ورقم السند العقاري عند الإقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء

1- كتو لامية، المرجع سابق، ص 123.

2- زرارة عواطف، "إلتزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا لقانون 04-11"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 91.

3- راجع المادة 47 فقرة 3 و 4 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

4- راجع المادة 30 من قانون رقم 04-11، المرجع السابق.

– وجوب تحديد الإلتزامات المهنية للمرقي العقاري ضمن دفاتر الشروط حتى تكون معلومة لدى المقتني وفي مواجهة المصالح الضريبية¹

– يلتزم المرقي العقاري طبقا للمادة 61 من القانون رقم 04-11² السالف الذكر بإعداد نظام الملكية المشتركة وكل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به وكذا الأعمال التي يلتزم بها المقتنون مع تبليغها لهذا الأخير قبل تسليم البناية، بالإضافة إلى أن المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12³ السالف الذكر نصت أيضا على وجوب إعلام المقتني بنظام الملكية المشتركة الذي يوضح كل البيانات.

– أوجب المشرع أيضا على المرقي توفير محلات كافية وملائمة لإستقبال وإعلام زبائنه حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12⁴ المذكور أعلاه، كما أنه ملزم باستعمال وسائل تكنولوجيايات الإعلام والإتصال في علاقاته مع شركائه⁵ حيث تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المذكور أعلاه: «يسهر المرقي العقاري على استعمال وسائل تكنولوجيايات الإعلام والإتصال في علاقاته مع شركائه»، وعليه فإن الإلتزام بهذا الواجب يعود لسببين أساسيين هما معرفة البائع (المرقي العقاري) وجهل المشتري (المقتني).⁶

1- صبايحي ربيعة، المرجع السابق، ص 75.

2- راجع المادة 61 من قانون رقم 04-11، المرجع السابق.

3- راجع المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12، المرجع السابق.

4- راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12، المرجع السابق.

5- أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 110.

6- بوعزة ديدن، "الإلتزام بالإعلام في عقد البيع"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 41،

عدد 01، جامعة الجزائر، 2004، ص 114.

الفرع الثالث: إلتزام بإتمام الإنجاز

ىعتبر هذا الإلتزام من أهم الخصائص التى ىتمىز بها عقد البىع على التصامىم عن بقىة العقود التى جعلت المشرع الجزائرى ىخص هذا العقد بأحكام لا تطبق إلا علىه، فقد نصت علىه المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذى رقم 94-02¹ المتعلق بنموذج عقد البىع على التصامىم الذى ىطبق فى مجال الترقية العقارىة بأنه: «ىلتزم البائع بمواصلة البناء وإنهائه فى الآجال المقررة فى هذا العقد وىتجسد الإلتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص علىها فى التشريع المعمول به التى ىلتزم البائع بإىداها لدى مكتب التوثىق بمجرد ما ىتسلمها من مصالح التعمىر المؤهلة».

فالمرقى العقارى ملزم بإتمام الإنجاز ومواصلته وفق أجل ىتفق علىه المتعاقدين أثناء إبرام التصرف، وىجب على البائع أن ىلتزم بإتمام التشىىد بحلول هذا الأجل، والغرض من تقىيده بأجل هو حماية المشتري حتى لا ىفسح المجال للبائع بالتأخىر والمماطلة بدون سبب، وبالتالى ىكون المرقى قد حقق ركنا من أركان العقد وهو المحل².

كما نصت المادة 17 من قانون رقم 11-04³ المذكور أعلاه على أنه: «ىتولى المرقى العقارى مسؤولىته... وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقارى»، إلا أن الكثر من الفقهاء ىرون أنه بإمكانه الخروج عن هذه القاعدة لأن إنجاز الأشغال فى آجالها ىتعلق بعدة عوامل خارجة عن إرادة المرقى العقارى مثلا: نقص فى مواد البناء ونقص التمويل من الجهات

1- المادة الثانية فقرة 2 من المرسوم التنفيذى رقم 94-58 مؤرخ فى 07-03-1994 ىتعلق بنموذج عقد بىع عقار بناء على التصامىم الذى ىطبق فى مجال الترقية العقارىة، ج ر عدد 03 الصادر فى 09-03-1994.

2- قاشى علال، التزمادات المرقى العقارى وجزاء الإخلال بها فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم:

[http://www.manifest.univ-ouargla.dz/indexphp/fr/seminaire/archivefacult%
des-sciences-politiques/31-5%seminaire-sur-la-modernisation-immobilière-2012](http://www.manifest.univ-ouargla.dz/indexphp/fr/seminaire/archivefacult%c3%A9-de-droit-et-des-sciences-politiques/31-5%c3%seminaire-sur-la-modernisation-immobilière-2012)

3- راجع المادة 17 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم

المعنىة، وبالتالى على المرقى العقارى إبتات عدم تهاونه وتقصره فى حال عدم

إتمام إنجازه فى الأجل المتفق عىه.¹

كما أن مفهوم حسن الإنجاز ىختلف عن مفهوم تمام الإنجاز فهذا الأخر ىدل على تنفيذ الأعمال وتنصبب عناصر التجهىز وخلق المبىع من العىوب الجسمىة الجوهرىة التى تحول دون استعماله فىما أعد له، أما حسن تمام الإنجاز هو التزام ىقع على البائع ومرتبب بظهور عىوب وتصدعات فى البناء لها ضمان منتقل ىلتزم به البائع.²

لاسىما وأن تحدىد مدة الإنجاز مرتبب بتحدىد مدة الإلتزام بالتسلىم حىث أن آجال إتمام الإنجاز تنتهى قبل انتهاء مدة التسلىم وتحدىد المدة حسب إتفاق الأطراف فى كل الأحوال حتى ىتم التسلىم فى المىعاد المحدىد له وإلا تعرض المرقى إلى عقوبات التأخر.³

أما إذا أخل المرقى العقارى بالتزامه بمواصلة الإنجاز وإتمامه، فإنه ىتم إبتات ذلك بواسطة محضر المعاىنة المحرر من طرف المحضر القضاى، والذى بموجه ىخول لجماعة المستفىدین من البناىة الجماعىة بعد توجىه إنذار للمرقى العقارى لإتمام الإنجاز، وعملىة البناء على نفقة المرقى العقارى عملا بالمادة 17 من المرسوم التشرىعى رقم 93-403، غیر أن نص المادة لم ىشترط الحصول على إذن مسبق من القاضى ىسمح لجماعة المستفىدین لمواصلة الإنجاز على نفقة المرقى العقارى.⁵

1- زرارة عواطف، المرجع السابق، ص 90.

2- بوجنان نسىمة دىدن، عقد البىع على التصامىم، مذكرة لنىل شهادة الماجستىر، فى قانون عقود ومسؤولىة، جامعة أبو بكر بلقاىد - تلمسان- 2008-2009، ص 81.

3- المرجع نفسه، ص 82.

4- راجع المادة 17 من المرسوم التشرىعى رقم 93-03، المرجع السابق.

5- بوجنان نسىمة، المرجع السابق، ص 82.

المطلب الثانى: إلتزامات المرقى العقارى بعد تشىيد البناء

بما أن المشرع الجزائرى قد أحاط المرقى العقارى بمجموعة من الإلتزامات قبل المبادرة بالمشارىع العقارىة، فبالمقابل تولد إلتزامات بعد الإنتهاء من تشىيد البناء، لأنه لا يكفى إلتزام المرقى العقارى فى عقد البىع على التصامىم بإقامته البناء وإتمامه خلال الموعد المتفق عليه بل لابد من أن يكون الإنجاز طبقا لمواصفات عقد البىع على التصامىم (الفرع الأول) وبما أن عقود البىع الواردة على العقار من العقود الناقلة للملكىة، يجب على المرقى العقارى الإلتزام بنقل الملكىة (الفرع الثانى) وبتسليم المبيع إلى المقتنى لىتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق (الفرع الثالث) بالإضافة إلى التزام المرقى العقارى بحسن تنظيم وتسىير المشارىع العقارىة (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الإلتزام بالإنجاز طبقا لمواصفات فى عقد بىع عقار بناء على

التصامىم

ىلتزم المرقى بالبناء طبقا للمواصفات الموجودة فى العقد، وبالتالى يكون البائع قد نفذ التزامه إذا كان البناء مطابقا للمواصفات المتفق عليها وحسب النماذج والرسومات دفتر الشروط ونظام الملكىة المشتركة الذى أشارت إليه عقود البىع، أما إذا خالف المرقى النماذج والرسومات ولم يحترم الأصول الفنىة للبناء أو إستخدم مواد بناء غير التى تم الإلتفاق عليها كان العقار المبيع غير مطابق للمواصفات¹.

بهذا المعنى تختلف فكرة عدم مطابقة العقار للمواصفات عن فكرة عيوب البناء فى الحالة الأخيرة يحترم البائع المواصفات المتفق عليها، وىستخدم المواد المذكورة فى العقد لكنه استخدمها استخداما معيبا أو إستخدم نوعىة ردىئة من المواد المتفق عليها.

1- عىاشى شعبان، عقد بىع العقار بناء على التصامىم، -دراسة مقارنة بىن القانون الجزائرى والفرنسى-، رسالة لنىل شهادة دكتوراه دولة فى القانون الخاص، جامعة منتورى، قسنطىنة، 2011-2012، ص 172-173.

مثلا: إتفاق البائع مع المشتري بوضع نوافذ مصنوعة من الألمنيوم فقام البائع بالفعل بوضع نوافذ من النوع المتفق عليه، فلا مجال هنا لعدم المطابقة للمواصفات لكن المرقى إستخدم نوعية رديئة من الألمنيوم.¹

ويتجسد الإلتزام بالإنجاز طبقا للمواصفات فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم بالحصول على شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال بصفة نهائية ويكون المرقى العقارى ملزما بتسليم تلك الشهادة للمقتني قبل حيازته للبناء طبقا للمادة 39 من القانون رقم 11-04² المذكور أعلاه التى تنص على: «فى حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناءة أو جزء من بناءة من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها فى القانون رقم 90-29 المؤرخ فى 01-12-1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ فى 20-07-2008...».

يمكن أن نعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال، حسب المادة 56 من القانون رقم 90-29³ تسلمها البلدية لكل مالك أو صاحب مشروع عند إنتهائه من البناء وهى شهادة تبين مدى تطابق البناء وانسجامه مع التصاميم الموضوعة وكذا ما ورد فى رخصة البناء الأخيرة.⁴

ما يؤكد ذلك المرسوم التنفيذى رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم فى الفقرة 2 من المادة 2 التى تنص على أنه: «يتجسد الإنتهاء بالحصول على

1- عياشي شعبان، المرجع السابق، ص 172-173.

2- المادة 39 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

3- راجع المادة 56 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

4- بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقارى فى إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص 13.

شهادة المطابقة المنصوص عليها فى التشرىع المعمول به التى يلتزم البائع بإيداعا لى مكتب التوثىق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمىر المؤهلة»¹.

فبالتالى فإن إلتزام المرقى العقارى بالمطابقة ببناء مطابق كما إتفق عليه فى العقد، من عىوب المطابقة، كما إذا كان البناء غير مطابق فإنه يعتبر غير تام الإنجاز فىمكن أن يحتج المقتنى فى مواجهة البائع بدعوى عدم المطابقة ولو تم تسليم شهادة المطابقة².

الفرع الثانى: الإلتزام بنقل الملكية

يلتزم البائع فى عقد البىع الوارد على عقار بضمان نقل ملكىة هذا العقار للمقتنى، الذى يعتبر من أهم إلتزامات البائع فى عقد البىع بصفة عامة، وقد عرفته المادة 361³ من قانون المبنى الجزائرى: «يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبىع إلى المشتري وأن ىمتنع عن كل عمل من شأنه أن ىجعل نقل الحق عسىرا أو مستحىلا».

بما أن الشىء المبىع هو عقار فلا ىنعقد العقد صحىحا إلا إذا إستوفى ركن الشكلىة بالإضافة إلى الأركان الأخرى (محل، سبب، رضا)، فهو لىس عقدا رضائىا كما هو الحال فى بىع المنقولات بل هو عقد شكلى حسب المادة 324 ق م ج⁴، وهذه الشكلىة تتمثل فى التوثىق، إذ ىجب أن ىحرر البىع العقارى فى وثىقة رسمية من طرف

1- المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفىذى رقم 94-58، المرجع السابق.

2- حمدانى دانى، النظام القانونى لعقد بىع العقار على التصامىم فى التشرىع الجزائرى، مذكرة تخرج لنىل شهادة الماستر فى القانون، تخصص عقود ومسؤولىة، جامعة أكلى محند أولحاج-البورىة- 30-06-2013، ص 45.

3- راجع المادة 361 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ فى 26-09-1975 ىتضمن القانون المبنى، ج ر عدد 78، الصادر فى 30-09-1975، معدل ومتمم.

4- راجع المادة 324 من القانون المبنى الجزائرى، المرجع السابق.

محرر العقود (الموثق) ويتم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وأخيرا شهره في مجموعة البطاقات العقارية لكي يرتب أثره العيني وهو نقل الملكية¹.

بصفة عامة فإن الإلتزام بنقل الملكية في بيع العقار ينشأ بمجرد العقد ويحدث أثره بالإشهار والتسجيل².

عقد بيع عقار بناء على التصاميم بالرغم من الخصوصية التي ينفرد بها إلا أنه يخضع للأحكام العامة الواردة في القانون المدني إضافة إلى الأحكام الخاصة المنصوص عليها في قانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج بيع العقار بناء على التصاميم. وهذا وفقا لأحكام المادة 793 ق م ج: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

يتضح من هذه المادة أن عقد بيع عقار بناء على التصاميم الذي لا تتم فيه إجراءات الشهر العقاري لا يرتب سوى التزاما شخصيا في ذمة البائع والمشتري³، فجميع التصرفات الواردة على العقار لا يكون لها أثر فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا بعد إتمام البائع (المرقي العقاري) بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية للمشتري⁴، بالتطرق لنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق

1- زاهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الأمل، الجزائر، 2000، ص 86-87.

2- ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب-البلدية، 2000، ص 87.

3- بردان رشيد، البيع على التصاميم دراسة في قانون 03-93، مجلة العلوم القانونية والإدارية، سيدي بلعباس، العدد 2، أبريل 2006، ص 228.

4- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 88.

بمؤذج بىع عقار بناء على التصامىم¹ نجدها قد حددت الحقوق التى تنتقل من البائع إلى المقتنى حيث تختلف هذه الحقوق باختلاف نوع البناية المبيعة (بناية جماعىة أم فردىة):

1. حالة البناية الجماعىة:

الحقوق والأشياء التى تنتقل إلى المشتري هى:

– البناية أو جزء من البناية المبيعة والذي يحدد بدقة فى العقد.

– التجهيزات الخاصة الموجودة بالبناية.

– جمىع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبناية المبيعة.

2. حالة البناية الفردىة:

بخلاف ما هو عليه الحال فى البناية الجماعىة فإن الحقوق أو الأشياء التى تنتقل

إلى المشتري فى حالة البناية الفردىة قبل تمام الإنجاز هى:

– الدار أو البناية الفردىة وتحدد هذه الأخيرة بدقة.

– التجهيزات الخاصة، وهى عناصر التجهيزات التى تساعد على استعمال المبيع فى الغرض المخصص له.

– مجموع القطع الأرضىة التى بنى عليها الدار الفردىة².

¹- راجع المادة الأولى من المرسوم التنفيذى رقم 94-58، المرجع السابق.

²- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 88.

أما بالرجوع لنص المادة 02 من نفس المرسوم نصت على أنه: «ىكون المشتري مالكا للبناءة المببعة الآن، بناء على التصامىم ابتداء من تاريخ التوقيع وىخول التمتع بمجرد إنهابها والتوقيع على محضر التسلىم الذى يحرر أمام الموثق».

فإن انتقال ملكية عقد بىع عقار بناء على التصامىم لا ىكون دفعة واحدة إنما ىتم تبعا لمرحلتىن:

المرحلة الأولى تبدأ بالتوقيع والتى ىتم فىها نقل ملكية العقار فقط دون أن ىكون للمقتنى الحق فى الإنتفاع والتصرف.

مرحلة ما بعد إتمام الإنجاز وتسلىم شهادة المطابقة هذا برفع المشتري القسط الأخير من الثمن وتحريره فى محضر التسلىم النهائى وشهره، أى الحىازة المادية التى تنتقل فىها الملكية للمقتنى بنقل حق الإنتفاع إلبه، وهذا خلافا لأحكام القواعد العامة التى ىتم فىه نقل الملكية دفعة واحدة.¹

وفقا لنص المادة 34 الفقرة 1 من القانون رقم 04-11 المذكور أعلاه: «ىتم إعداد عقد البىع على التصامىم فى الشكل الرسمى وىخضع للشكلىات القانونية الخاصة بالتسجىل والإشهار وىخص فى نفس الوقت البناء والأرضية التى ىشيد عليها البناء».²

1- قاشى علال، "إلتزامات المرقى العقارى وجزاء الإخلال بها فى عقد البىع على التصامىم"، الملتقى الوطنى حول الترقية العقارية واقع وأفاق كلية الحقوق والعلوم السباسبية، جامعة قاصدى مباح-ورقلة- ىومى 27-28 فىفرى 2012، ص 286.
2- راجع المادة 34 فقرة 1 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

الفرع الثالث: الإلتزام بالتسلىم

للتسلىم أهمية بالغة وخاصة فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم كون أن المستفىد لا ىستطىع التحقق من مواصفات البىع بدقة إلا وقت التسلىم الذى هو عادة نقطة بداية حساب المواعىد المتعلقة بجمىع الدعاوى التى ترمى إلى إقامة مسؤولة المرقى العقارى¹، فحسب المادة 167 من القانون المبنى الجزائرى التى تنص على: «الإلتزام بنقل حق عىنى وىتضمن الإلتزام بتسلىم الشىء والمحافظة علیه حتى التسلىم».

لذلك ىقتضى إلتزام المرقى العقارى بتسلىم العقار فى عقد البىع عقار بناء على التصامىم، وبالتالى سوف نتطرق إلى المقصود بالتسلىم وكىفئة حصوله.

أولاً: مفهوم التسلىم.

ىعتبر التسلىم عملة مادية وقانونفة فى آن واحد فىقوم البائع من خلالها بنقل حىازة الشىء المبىع إلى المشترى حتى ىتمكن من الإنتفاع به بدون عائق وهذا ما نصت علیه المادة 367 من ق م ج: «ىتم التسلىم بوضع المبىع تحت تصرف المشترى بىث ىتمكن من حىازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم ىتسلمه تسلماً مادى مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسلىمه بذلك».

حسب نص المادة فإن التسلىم ىكون بوضع المبىع تحت تصرف المشترى ولو لم ىستولى علیه استىلاء مادى مادام البائع قد أعلمه بذلك، فى هذه الحالة ىعد المشترى مستوفىاً للإلتزام بالتسلىم ولكنه لا ىعتبر حائزاً للمبىع وهذا ما ىسمى بالتسلىم الذى لم ىعقبه تسلم.²

¹- كتو لامية، المرجع السابق، ص 114.

²- حمدانى دانى، المرجع السابق، ص 47.

يتضح أن الإلتزام بالتسليم في عقد بيع عقار بناء على التصاميم هو التزم بتحقق نتيجة ويتحقق إذا قام البائع بتسليم البناية المنجزة طبقاً للتصاميم والمواصفات التي تم الإلتفاق عليها في العقد، وبالتالي يظهر لنا إختلاف التسليم في عقد بيع عقار بناء على التصاميم على عقد البيع العادي فهو ليس مجرد استيلاء مادي بوضع اليد فعلاً أو حكماً بل إنه يتضمن عناصر أخرى تتمثل في قبول العمل والموافقة عليه بعد فحصه والتحقق عليه.¹

يشترط لتسليم عقد البيع بناء على التصاميم شروط هي:

1. إتمام الإنجاز خلال الأجل المحددة في العقد.
2. مطابقة الإنجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة.
3. وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية المقاول والمهندس المعماري والمرقي العقاري.
4. إثبات التسليم بمحضر يحرر لدى نفس الموثق الذي اكتتب العقد.²

ثانياً: كيفية التسليم.

إن التسليم في عقد البيع العادي يوجب على البائع إخطار المشتري بصفة لا لبس فيها، بحيث تمكنه من وضع يده على العقار المبيع حتى يتم التسليم كعملية قانونية أولاً ثم نقل الحيابة له كتسليم مادي لاحق، أما بالنسبة لعقد بيع عقار بناء على التصاميم

¹- كتو لامية، المرجع السابق، ص 141-142.

²- أومدور رجاء وبودريعة أسماء وبن طبولة هدى، عقد البيع بناء على التصاميم مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة 08 ماي 1945 -قالمة- 2013-2014، ص 39-40.

فزيادة على وضع العقار تحت تصرف المقتنى يجب أن يتم تقبل البناء من طرفه، وهذا بعد فحصه وإقراره بأنه قد نفذه وفقا للشروط المتفق عليها فى العقد وما يقتضيه.¹

تم الحيابة بموجب محضر محرر حضوريا بمكتب للتوثيق لدى نفس الموثق الذى حرر فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم، وذلك قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المقتنى وتسليم البناية المنجزة، حسب المادة 34 الفقرة 2 من القانون رقم 11-04 الذى يحدد القواعد العامة التى تنظم نشاط الترقية العقارية التى تنص على: «ينهى عقد البيع على التصاميم المذكور فى الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا فى نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقارى، طبقا للإلتزامات التعاقدية».

كما أنه لا يمكن إعداد محضر مثبت للتسليم ولا حيابة البناية من طرف المقتنى إلا بعد تقديم المرقى العقارى شهادة المطابقة²، هذا ما نصت عليه المادة 39 من القانون رقم 11-04 التى تنص على: «فى حالة عقد البيع بناء على التصاميم لا يمكن حيابة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتنى إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها فى القانون رقم 90-29 المؤرخ فى أول ديسمبر 1990 والقانون رقم 15-08 المؤرخ فى 20 جويلية 2008 والمذكورين أعلاه».

الفرع الرابع: الإلتزام بتسيير المشاريع العقارية

أوجبت المادة 60 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر على المرقى العقارى الإلتزام بالإشراف وتنظيم سير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية، وذلك بنصها على أنه: «بغض النظر عن أحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ فى 26

¹- كتر لامية، المرجع السابق، ص 114.

²- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 18-19.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم

سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يتعين على كل مرقى عقارى إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع».

قد حمل المشرع على عاتق المرقى العقارى عبء نفقات ومصاريف صيانة أى عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية، وتغطية الأضرار التى تمس بها و ذلك حماية منه للمصالح العامة¹.

كما يسهر المرقى العقارى على حسن إعداد نظام الملكية المشتركة الذى يحدد قوام العقارات المعروضة للبيع حيث يعتبر هذا النظام عقد من نوع خاص على عكس ما يظهر عليه²، عرفته المادة 743 من ق م ج على أنه: «الحالة القانونية التى يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتى تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب فى الأجزاء المشتركة».

يتولى المرقى العقارى مهمة إعداد مشروع نظام الملكية المشتركة ومراقبتها باستمرار وصيانة مكوناتها كلما لزم الأمر ذلك كوضع قواعد لإصلاح شبكات الإنارة المشتركة، السلايم، المصاعد، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر: «يتعين على كل مرقى عقارى إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التى يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب فى عقد بىع عقار ما، كما يجب على المرقى العقارى، توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة...».

1- كتو لامية، المرجع السابق، ص 127.

2- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 118.

يلتزم المرقي العقاري بتحديد الأجزاء الخاصة التي يتمتع بها كل مقتني، كما يلتزم أيضا بتحديد الأجزاء المشتركة التي يستفيد منها جميع المكتتبين والتي لا يمكن لأي منهم أن يستغلها دون غيرهم من المنتفعين بها.¹

إضافة إلى التزامه بتسيير المشاريع العقارية الجماعية يلتزم أيضا بتسيير المشاريع العقارية الفردية من خلال تحديد مختلف الأعباء التي يتوجب على المقتني دفعها، وذلك بوضع الخطط، البرامج، المتابعة والإشراف على تنفيذ المشاريع لإنجاز الأعمال على أفضل وجه.²

¹- كتو لامية، المرجع السابق، ص 128.

²- المرجع نفسه، ص 129.

المبحث الثانى : الإلتزام بالضمآن فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم

ىلتزم بائع عقار بناء على التصامىم بمجموعة من الضمادات المعروفة فى البىع العادى وذلك باعباره بائعا فهو ملزم إتجاه المقتنى بالضمادات العامة (المطلب الأول) وضمادات خاصة (المطلب الثانى) التى فرضها المشرع الجزائرى على المرقى العقارى بأحكام صارمة وقواعد أمره نظرا لخصوصىة عقد بىع عقار بناء على التصامىم ورغبة المشرع من جهة أخرى إحاطة المقتنى بحمافة خاصة فى هذا النوع من العقود.

المطلب الأول: الضمادات العامة

نجد نوعان للضمادات العامة التى ىلتزم بها المرقى العقارى فى إطار عقد بىع عقار بناء على التصامىم فعلى هذا الأخير أن ىضمن للمقتنى إنتقاعا هادئا وكاملا للمبىع لذلك ىلزم علیه أن ىتعرض بنفسه للمقتنى (الفرع الأول) وأن ىدفع عنه كل تعرض من الغير (الفرع الثانى).

الفرع الأول: ضمان عدم التعرض الشخصى

ىلتزم المرقى العقارى بعدم التعرض الشخصى للمقتنى سواء كان مادىا أو قانونىا ومنحه كل السلطات المخولة له بحق الإنتقاع والإستغلال والإستعمال، فالمرقى العقارى ىمنع عن كل فعل يعيق المقتنى من التصرف فى العقار المبىع أو ىحرمه من السلطات المخولة له¹، نجد نوعىن من التعرض:

¹- بن ترىعة مها، المرجع السابق، ص 35.

أولاً: التعرض المادى.

هو كل فعل يقوم به البائع ىترتب علىه حرمان المشتري من الإلتفاع بالمبىع حرمانا كلىا أو جزئىا.¹

ثانىاً: التعرض القانونى.

هو الذى ىستند إلى حق مدعى به من شأنه أن ىؤدى إلى نزع المبىع للمشتري كأن ىدعى البائع استأجاره للعقار الذى باعه للمشتري فى حىن كان البىع قد تم على عقار خالىا من أى مستأجر.

حتى يقوم هذا الإلتزام ىجب أن تتوفر فىه شروط وهى:

- أن ىقع التعرض فعلا.

- أن ىكون هذا التعرض بسبب حرمان المقتنى من الإلتفاع بالعقار سواء حرمانا كلىا أو جزئىا.

- وأخىرا وهو وقوع التعرض بعد البىع.

كذلك نجد أنه ىشترط فى عقد البىع على التصامىم عند تحريره إرفاقه بعقد ملكىة الأرضىة ورقم البند العقارى عند الإقتضاء وهذا تفادىا لمشكلة نقل ملكىة البناء المنجز على أرض ملك الغىر لكن فى حالة أى تعرض قانونى، للمشتري حق رفع دعوى قضائىة ىلزم فىها البائع بالضمان كما أنه لا ىجوز إعفاه من التزامه بالضمان عدم التعرض الشخصى²، عملا بنص المادة 378 الفقرة 01 من القانون المدنى الجزائرى

¹- حمدانى دانى، المرجع السابق، ص 50.

²- المرجع نفسه، ص 50.

الفصل الأول : إلتزامات وضمانات المرقى العقارى فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم

التي تنص على: «يبقى البائع مسؤولاً عن كل نزاع قد ينشأ عن فعله ولو وقع الإلتفاق على عدم الضمان ويقع باطلاً كل إلتفاق يقضى بغير ذلك»¹.

كذلك يعتبر إلتزام المرقى العقارى للمقتنى إلتزاماً أبدياً ودائماً فى حالة ما إذا أخل به بأن تعرض للمقتنى فعلاً، تولد عن ذلك التعويض للمقتنى فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم وإن لم يطالب بهذا الأخير خلال 15 سنة من وقوع التعرض فعلاً سقط بالتقادم².

الفرع الثانى: ضمان عدم تعرض الغير

إضافة إلى ضمان عدم التعرض الشخصى يضمن المرقى العقارى للمقتنى عدم حصول تعرض من الغير فإذا حصل خصام بين المقتنى والغير فيتدخل المرقى العقارى فى الخصام لصالح المقتنى والدفاع عن مصالحه، بالتالى يكون المرقى قد وفى إلتزامه فإذا لم يتمكن من ذلك فلا يبقى أمامه إلا التعويض وهو ما يسمى بضمان الإلتحاق³.

لذلك يجب أن تتوفر شروط لى يقوم هذا الإلتزام وهى:

- أن يكون التعرض قانونياً عكس التعرض الشخصى الذى يكون مادياً أو قانونياً.
- أن يكون الحق الذى يدعيه الغير سابقاً للبيع أو يكون تالياً له ولكنه مستمد من البائع ووقع التعرض فعلاً للمقتنى.

بالتالى فيقع على المرقى العقارى إلتزامين على عاتقه وهما الإلتزام بدفع التعرض والإلتزام بضمان الإلتحاق بتعويض المشتري⁴.

1- راجع المادة 378 فقرة 01 من القانون المدنى الجزائرى، المرجع السابق.

2- كتو لامية، المرجع السابق، ص 191.

3- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 36.

4- المرجع نفسه، ص 36.

لكن يعتبر تقصير المشتري فى إخطار البائع فى الوقت المناسب سقوط حق بالرجوع على البائع بضمان عدم التعرض، فالمرقى العقارى ملزم بضمان عدم التعرض والإستحقاق وفقا للقواعد العامة حتى يتمكن المقتنى من حيازة المبيع حيازة هادئة ومستمرة، لكن على المشتري القيام بالإجراءات فى الوقت المناسب من أجل دفع عدم التعرض¹، حسب المادة 372 من ق م ج التى تنص على: «إذ رفعت على المشتري دعوى إستحقاق المبيع، كان على البائع حسب الأحوال ووفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل فى الخصومة إلى جانب المشتري أو يحل فيها محله إذ علم البائع فى الوقت المناسب ولم يتدخل فى الخصام وجب عليه الضمان إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر فى الدعوى كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري».

لكى يتمكن المشتري بالرجوع على البائع بضمان الإستحقاق يجب توفر أحد الحالات التالية:

- إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الإستحقاق فلم يتدخل البائع فى الدعوى وحكم للمعترض ولم يستطع البائع إثبات تدليس المشتري أو خطئه الجسيم.
- إذا أخطر المشتري البائع ولم يتدخل البائع وأقر المشتري بحق للمعترض أو تصالح معه ولم يستطع البائع إثبات أن المعترض لم يكن على حق فى دعواه².

المطلب الثانى: الضمانات الخاصة

إضافة إلى الضمانات العامة المفروضة على البائع فى عقد البيع وفقا للقواعد العامة فقد إستحدث المشرع الجزائرى ضمانات خاصة بعقد بيع بناء على التصاميم فرضها على المرقى العقارى بصفته بائعا حماية منه للمقتنى وذلك بمقتضى القانون

¹- حمدانى داني، المرجع السابق، ص 50-51.

²- أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 146.

الفصل الأول : إلتزامات و ضمانات المرقى العقارى فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم

رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث أُلزم المرقى العقارى باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع الأول) ضمان الإنهاء الكامل للأشغال (الفرع الثانى) ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية (الفرع الثالث) بالإضافة إلى الإلتزام بالضمان العشري (الفرع الرابع).

الفرع الأول: إكتتاب المرقى العقارى تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يقع على عاتق المرقى العقارى الإلتزام بالتقدم أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فى نشاط الترقية العقارية ذلك لضمان الأقساط المدفوعة من قبل المقتنى، والإنتساب لهذا الصندوق له أثر مهم يترتب عليه التسجيل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين، الذى من شأنه أن يمنح الطمأنينة والأمان للمقتنين فى نشاطات الترقية العقارية من مخاطر الإفلاس التى يتعرض لها المرقين العقاريين.¹

عملا بأحكام المادة 11 من المرسوم التشريعى رقم 93-03 المؤرخ فى 01-03-1993 إستحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وذلك بموجب المرسوم التنفيذى رقم 406-97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فى الترقية العقارية، المؤرخ فى 03-11-1997، فإنه لم يكن يلزم المرقين العقاريين بصفة إجبارية بالإنخراط لدى الصندوق بل ترك هذه المسألة اختيارية، واكتفى المشرع فقط بالإلزامهم باكتتاب تأمين لدى هذا الأخير²، يتم ذلك بحصوله على شهادة الضمان التى ترفق إجباريا بعقد البيع، وقد إقتصرت مهمته فقط على عقد البيع بناء على التصاميم حيث كان يقوم بضمان التسديدات التى يدفعها المشتري على أقساط حسب تقدم مراحل الإنجاز.³

1- كتو لامية، المرجع السابق، ص 70.

2- حمدانى داني، المرجع السابق، ص 52.

3- خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فى عقد البيع بناء على التصاميم، مجلة الفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر-بسكرة-، د.س.ن، ص 300-301.

الفصل الأول : إلتزامات و ضمانات المرقى العقارى فى عقد بيع عقار بناء على التصاميم

نظرا لما لهذا الصندوق من أهمية بالغة ودور فعال فى تكريس حماية للمقتنين عامة أكد عليه المشرع الجزائرى فى القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية حيث نظمته فى الفصل الرابع من المادة 54 إلى غاية المادة 59 منه.

حيث نصت المادة 54 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر على: «زيادة على التأمينات المطلوبة فى التشريع المعمول به وفى إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقارى طبقا لالتزاماته يتعين على المرقى العقارى الذى يشرع فى إنجاز المشروع العقارى من أجل بيعه قبل إنتهائه إكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتى على الخصوص:

– تسديد الدفعات التى قام بها المكتتبون فى شكل تسبيقات.

– إتمام الأشغال.

– تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية»¹.

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائرى أعطى أهمية كبيرة للصندوق، حيث أصبح يضمن تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية، إذ توسع مجال تدخله وأصبح يشمل بالإضافة إلى عقد بيع عقار بناء على التصاميم، عقد حفظ الحق ولكن كهيئة ضمان فقط²، بالإضافة إلى توسع مهامه من ضمان التسديدات الذى كرسه المرسوم التشريعى رقم 03-93 إلى ضمان إتمام الإنجاز بموجب قانون رقم 04-11 المذكور أعلاه.

ألزم كل مرقى عقارى معتمد ومسجل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين باكتتاب الضمان عن طريق وثيقة التأمين التى تحتوى على الشروط العامة للضمان

¹ - المادة 54 من قانون رقم 04-11، المرجع السابق.

² - ميلودي لخضر، ضمانات المشتري فى الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فى الحقوق، فرع القانون العقارى، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر 01-، 2013-2014، صفحة 51.

والتى يضعها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مسبقا فقد إشتراط المشرع أن ترفق شهادة الضمان بعقد البىع وىلتزم المرقى العقارى بالخضوع إىها¹.

بالتالى ىطلب الموثق قبل تحریر العقد وشهره بالمحافظة العقارية شهادة الضمان من المرقى العقارى التى تثبت أن المشروع العقارى مضمون، بهذا ىكون أىضا الموثق قد ساهم فى حماية المقتنى من تحاىل المرقى العقارى².

ألزم المشرع من خلال نص المادة 55 من قانون رقم 04-11 المذكور أعلاه³ على المرقىن العقارىبن بالإنخراط لى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والإنتساب إىه إجبارىا على خلاف ما كان علیه سابقا.

ىعتبر توسىع مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ضمانة حقيقية لكل مقتنى فى إطار عقد بىع عقار بناء على التصامىم، لأن هذا الصندوق ىحل محل المقتنىن فى حال سحب الإعتماى من المرقى العقارى⁴، والأسباب تختلف باختلاف الطبىعة القانونية لشخصىة المرقى هل هو شخص معنوى أو طبىعى:

أولا: إذا كان المرقى العقارى شخصا طبىعىا.

ىضمن الصندوق للمشترى فى حالة وفاة المرقى العقارى بدون إكمال مراحل الإنجاز المتبقىة من طرف ورثته أو حالة فقءانه بموجب حكم أو قرار قضائى أو وثىقة

1- مىلوىى لخضر، المرجع السابق، ص 52.

2- المرجع نفسه، ص 45.

3- راجع المادة 55 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

4- طىب عائشة، عقد البىع على التصامىم فى ظل القانون رقم 04-11 دراسة قانونىة مركزة البصىر للبحوث والإستشارات والخدمات التعلىمىة، عدد 13، دار الخلوىة لنشر والتوزىع، الجزائر 2011، ص 83.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم

إدارىة جهة إدارىة مآآصة آآبآ ذلك، فى آالة إآآشاف إآآىاله ونصبه من طرف السلآة القضاىة.¹

آانىا: آالة ما إذا كان المرقى العقارى شآآا معنوىا.

بضمّن الصندوق للمشآرى إفلاس شركة المرقى العقارى أو تصفىآها مهما كانت أسباب التصفىة أو إآآاب مآآلفة المرقى العقارى بسبب آآلفه عن دفع قروضه أو إآآشاف إآآىاله ونصبه من طرف السلآة القضاىة.²

مهما كانت الأسباب فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بآل محل المآآآىن فى ذلك قصد متابعة عملىات إآآم إآآاز البناىات عن طرىق تفوىض مهمة إآآمال المشروع لمرقى عقارى آآر بآل محل المرقى الأصىلى وذلك فى آدود الأموال المدفوعة.³

الفرع الآانى: ضمان الإنهاء الكامل للأشغال البناء

بلىآزم المرقى العقارى بآنآاز البناء المتفق علىه وآسلىمه للمآآآى تام وصالآ للإسآعمال آسب الغرض المآآصص له، لذلك أقر المشرع الآآارى إآآماء آذا النوع من الضمانات بموجب المادة 26 فقرة 03 من القانون رقم 04-11 المآآد للقواعد الآى تنظم نشاط الرقىة العقارىة⁴ الآى آآص على: «آىر أن الآىازة وشهادة المطابقة لا آعفىان من المسؤولىة العشرىة الآى قد بآعرض إلبها المرقى العقارى، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنآاز الآى بلىآزم بها المرقى العقارى طىلة سنة واحدة».

1- دوة أسىا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فى نشاط الآرقىة، مآآرة لنىل شهادة الماجسآىر، كلية الآقوق آامعة سعد آآلب – البلىدة-، فىفرى 2012، ص 106.
2- آالآ رمول، المرجع السابق، ص 301.
3- طىب عائشة، المرجع السابق، ص 84.
4- رآع المادة 26 فقرة 3 من قانون رقم 04-11، المرجع السابق.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقي العقاري في عقد بيع عقار بناء على التصاميم

من الملاحظ أن ضمان حسن إنجاز بناية لا وجود له في القانون المدني الجزائري بينما تم تنظيم بيان هذا الضمان في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 الملغى من خلال ما نصت عليه المادة 14: «...يلتزم المرقي العقاري بضمأن الإنهاء الكامل الأشغال الإنجاز طيلة سنة واحدة».¹

أبقى المشرع الجزائري على نفس الضمان والإختلاف الموجود هو أنه بالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 03-93 نجده قد تحدث عن ضمان حسن الإنجاز وتم إستبداله بضمأن الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز من خلال أحكام القانون رقم 04-11 في حين بقيت أحكام عديدة أخرى دون بيان.²

تجدر الإشارة إلى أن إنهاء الأشغال من قبل المرقي العقاري يعد جزءا أو عنصرا من عناصر حسن الإنجاز، على أساس أنه في حالة ما إذا تم تسليم بناء دون إتمام بعض الأشغال فيه كالبلاط أو عدم طلاء جزء معين منه يعتبر عدم حسن الإنجاز وعدم إتمام الأشغال في نفس الوقت.³

وعليه يتضح أن الهدف الأساسي من وضع المشرع لهذا الضمان هو إصلاح كل خلل يوجد في العقار المشيد، سواء ظهر هذا الخلل عند التسليم أو خلال السنة التالية له، قصد تفادي جميع الأضرار اللاحقة بالبناء من خلال إصلاح جميع العيوب والنقائص التي تشوب البناء والتي تحول دون الإنتفاع المثالي بالعقار المبوع.⁴

1- راجع المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، المرجع السابق.

2- حمداني داني، المرجع السابق، ص 56.

3- كتو لامية، المرجع السابق، ص 179.

4- المرجع نفسه، ص 180.

أولاً: المدين بضمان حسن الإنجاز.

يعد ضمان حسن الإنجاز وفقاً للأحكام العامة إلتزاماً قانونياً يقع فى الأصل على المقاول ويلزمه بإصلاح كل خلل يحدث فى العقار المشيد، بشرط أن يشار إلى ذلك الخلل فى محضر التسليم أو أن يبلغ به رب العمل المقاول المعنى¹. لكن من خلال نص المادة 26 من القانون رقم 11-04² السالف الذكر، أُلزم المشرع المرقى العقارى دون غيره من المشاركين فى عمليات البناء بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز باعتباره الملتزم بالبناء والمشرف على إتمام إنجازهِ وتسليمه للمقتنى خال من العيوب. والحكمة من إلتزام المرقى العقارى دون المقاول هو تسهيل الإجراءات على المقتنى فى الإستفادة من هذا الضمان.³

ثانياً: النطاق الموضوعى للضمان.

لم يحدد المشرع الجزائرى صراحة الأعمال التى يرد عليها ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز لكونه ضمان موضوعى لا يستند إلى فكرة الخطأ كباقي الضمانات التقليدية، بل يدرج فى نطاق الإلتزام التعاقدى بتحقيق نتيجة⁴، طبقاً للمادة 17 الفقرة 01 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر أنه: «يتولى المرقى العقارى مسؤولية تنسيق جميع العمليات التى تدخل فى إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقارى».

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 132-133.

2- راجع المادة 26 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

3- تواتى نصيرة، نظام المتعامل فى الترقية العقارية المتعامل الخاص، رسالة لنيل شهادة الماجستير فى الحقوق، فرع القانون والمؤسسات، كلية الحقوق، الجزائر، 2002، ص 95.

4- صبايحي ربيعة، المرجع السابق، ص 76.

يلاحظ من نص هذه المادة أن المشرع قصد شمول هذا الضمان لكل العقار دون تمييز بين عناصره التكوينية أو عناصره التجهيزية وبصفة عامة فإن موضوعه يتعلق بإصلاح أي عيب يظهر على البناء في تلك المدة، ولو لم يكن يهدد سلامة البناء وامتانه بل المعيار في ذلك هو مراعاة قواعد حسن الإنجاز بما يؤكد الإنهاء الكامل لأشغال البناء وتام الأعمال.¹

ثالثا: النطاق الزمني.

حدد المشرع الجزائري مدة الضمان من خلال ما نصت عليه في المادة 26 من القانون رقم 11-204 السالف الذكر بسنة واحدة يبقى خلالها المرقي العقاري ملزما بضمان حسن الإنجاز اتجاه المقتني ولم تتضمن اللحظة التي يبدأ منها سريان مدة الضمان، هذا يعني أن المشرع تركها لإرادة الأطراف بمعنى أن المرقي يضمن ما يظهر بالعقار من عيوب خلال سنة ويلتزم بإصلاحها خلال المدة المتفق عليها في عقد تحويل الملكية.³

الفرع الثالث: ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية

يعتبر هذا الضمان من الضمانات التي أدخلها المشرع الجزائري في مجال البناء بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر، حيث يمتاز هذا الضمان بالغموض وذلك لأن المشرع إكتفى بالإشارة إليه من دون تبيان دقيق لأحكامه.⁴

1- أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري"، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة- يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 155.

2- راجع المادة 26 من قانون رقم 11-04 المرجع السابق.

3- كتو لامية، المرجع السابق، ص 181.

4- بوجنان نسيمة، المرجع السابق، ص 127.

كما أشار إىله المشرع الجزائرى ضمن القانون رقم 11-04 فى المادة 44 التى تنص: «تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سىر عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور فى المادة 26 أعلاه».

بموجب هذا النص نجد أن المشرع قد أدرج هذا الضمان ضمن إلتزامات المرقى العقارى دون غيره من المتدخلىن الآخرىن كما أشار المشرع أيضا إلى هذا الضمان فى المرسوم رقم 13-431 وذلك فى الملحق الخاص بعقد البىع على التصامىم تحت عنوان ضمان حسن التنفيذ: «يضمن البائع التنفيذ الجىد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية وإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سىر عناصر التجهىز».¹

من خلال هذىن النصىن نلاحظ أن المشرع الجزائرى إكتفى بالنص على الآجال الخاصة بتنفيذ أشغال إصلاح العيوب التى تحول دون حسن سىر عناصر التجهىز بحيث أن هذه الآجال جاءت مستقلة عن الضمان السنوى.²

أولا: نطاق تطبىقه.

إن نطاق تطبىق هذا الضمان ضىق وهذا بالنظر إلى نطاق ضمان حسن الإنجاز والضمان العشرى، لأنه لا يغطى العقار بأكمله ولا العيوب والأضرار وإنما يغطى الأضرار التى تصىب عناصر التجهىز.

¹- المرسوم التنفيذى رقم 13-431 مؤرخ فى 15 صفر 1435 الموافق 18 دىسمبر 2013، يحدد نموذجى عقد حفظ الحق وعقد البىع على التصامىم للأملك العقارية وكذا حدود سعر الملك موضوع عقد البىع على التصامىم ومبلغ عقوبة التأخىر وآجالها وكىفيات دفعها، ج ر عدد 66 الصادر بتاريخ 25-12-2013.

²- بن تریعة مها، المرجع السابق، ص 45.

الفصل الأول : إلتزامات وضمانات المرقى العقاري في عقد بيع عقار بناء على التصاميم

أشار المشرع إلى هذا الضمان من خلال الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات حيث نصت المادة 181: «يغطي الضمان العشري أيضا الأضرار المخلة بصلاية 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 الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو إستبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز».¹

يتضح من المادة أن الضمانات التي إرتبطت بالبناء ذاته أي التي تشمل العناصر التكوينية التي تؤدي الوظيفة التشييدية تخضع للضمان العشري²، أما ما دون ذلك أي عناصر التجهيز القابلة للإنفصال دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز فهي مغطاة بضمان حسن سير عناصر التجهيز التي تتوفر فيها الشروط التالية:

1. أن يكون عنصرا تجهيزيا وليس عنصرا تكوينيا أو عملا إنشائيا بأن يكون مصنوعا مسبقا ولا يكون للمرقى العقاري سوى تركيبه كالأجهزة الكهربائية وأنابيب المياه والغاز وقنوات الصرف الصحي...إلخ.³

2. أن يكون عنصر التجهيز متصلا بالمبنى وليس في جزء آخر من العقار.

3. أن تكون عناصر التجهيز قابلة للإنفصال وهذا هو الشرط الأساسي يجعل هذه الأعمال تخرج من نطاق أحكام الضمان العشري ویدمجها ضمن أحكام ضمان حسن سير عناصر التجهيز.

1- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 الصادر في 08-03-1995، معدل ومتمم، بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20-02-2006، ج ر عدد 15 مؤرخ في 12-03-2006.

2- مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة سعد دحلب-البلدية، أفريل 2007، ص 98.

3- زيروتي الطيب، "تأملات في الواقع-الضمانات القانونية لبيع العقار على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي رقم 03-93"، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة- يومي 07 و08 فيفري 2006، ص 230.

4. يشترط أيضا أن يكون العيب الذي أصاب عنصر التجهيز قد جعل من المبنى غير صالح للغرض المخصص له.¹

ثانيا: نطاقه الزمني.

لم يرد نصوص صريحة في التشريع الجزائري على مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ولكن من خلال نص المادتين 26 و 44 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر، نلاحظ أن المشرع أراد توحيد مدة ضمان حسن الإنجاز مع مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز كونها جاء في نص مادة واحدة، وبالتالي تصبح مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز سنة واحدة إبتداء من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع العقاري، وبالتالي تكون مدة سنة هي المدة الواجب من خلالها أعمال الضمان.²

كما يمكن أن يكون المشرع قد ترك مدة الضمان لاتفاق الطرفين حسب عناصر التجهيز المركبة في البناء وما تتطلبه من مدة ضمان معقولة.³

الفرع الرابع: الضمان العشري

وضع المشرع الجزائري أحكام خاصة للضمان العشري، حيث شدد فيها من مسؤولية المشيدين ذلك حماية للمقتني من خطورة الأضرار والتهدمات التي قد يتعرض لها من سوء تسيير المقاولين والمهندسين المعماريين، يشمل هذا الضمان الأرض والبناء محل الإنجاز فقط خلافا للضمائن السابقة، فالأصل أن هذا الضمان خاص بعقود المقولة، حيث ألزم المشرع الجزائري بموجب المادة 554 من ق م ج كل من المقاول والمهندس المعماري مسؤولين بالتضامن عن كل خلل في البناء باكتتاب عقد تأمين على

1- أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 167.

2- راجع المادتين 26 و 44 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

3- أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 168.

هذه المسؤولة لى إهى شركات التأمىن المعروفة لضمأن العىوب الخفية التى تشمل الأرض والبناء محل الإنجاز¹.

ىعتبر التأمىن على المسؤولة العشرىة من التأمىنات الإلزامىة الواقعة على البناء طبقا لنص المادة 178 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمىنات².

توسع مجال تطبىق هذه المسؤولة وأصبع ىشمل العقود الواردة فى إطار الترقية العقارىة وامتدت أحكامه لتطبىق أىضا على المرقى العقارى بصفته رب العمل المكلف بالرقابة وبالتالى أصبح هذا الأخير ىسأل عن تعوىض الضرر الذى ىصىب البناء خلال 10 سنوات من تسلم البناء³.

فنصت المادة 26 فقرة 3 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر صراحة على المسؤولة العشرىة: «غىر أن الحىازة وشهادة المطابقة لا تعفىان من المسؤولة العشرىة التى قد ىتعرض لها المرقى العقارى...».

جاء فى نص المادة 46 من نفس القانون: «تقع المسؤولة العشرىة على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولىن والمتدخلىن الأخرىن الذىن لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد فى حالة زوال كل البناىة أو جزء منها جراء عىوب فى البناء، بما فى ذلك جراء النوعىة الردىئة لأرضىة الأساس»⁴.

كما أكدت المادة 30 فقرة 2 من المرسوم التنفىذى رقم 85-12 المؤرخ فى 20-02-2012 متضمن دفتر الشروط النموذجى الذى ىحدد الإلتزامات والمسؤولىات المهنىة للمرقى العقارى على هذا الضمأن بنصها على أنه: « ىتحمل المرقى العقارى

¹- مىلودى لخضر، المرجع السابق، ص 74.

²- المادة 178 من الأمر رقم 07-95، المتعلق بالتأمىنات، المرجع السابق.

³- عىاشى شعبان، الضمأن العشرى، المجلة الجزائرىة للعلوم القانونىة والإقتصادىة والسىاسىة، العدد 02، 2000، ص 92.

⁴- راجع المادة 26 و 46 من القانون رقم 04-11، المرجع السابق.

خلال 10 سنوات مسؤولىته التضامنىة مع مكاتب الدراسات والمقاولىن والشركاء والمقاولىن الفرعىىن وأى متدخل آخى فى حالة سقوط البناىة كلىا أو جزئىا بسبب عىوب فى البناء بما فى ذلك رداءة الأرض».

ىتبنى لنا أن المشرع الجزائرى من خلال هذه النصوص ألىم المرقى العقارى بالمسؤولىة العشرىة، بالتضامن مع كل شىخس ىرتب معه بعقد كمكاتب الدراسات والمقاولىن وكل متدخل فى مجال البناء، عن كل تهدم كلى أو جزئى ىلحق بالبناىة سواء كانت نىة لعیب فى البناء أو راجع للنوعىة الردىئة للأرضىة المبنى علیها التى تتخذ كشرط لتحقق المسؤولىة العشرىة.¹

من الثابت أن الضمان العشرى للمشىدىن المقرر فى المادة 2554² وما بعدها من القانون المدنى الجزائرى، لا ىغطى كل ضرر ىترتب على أعمال فى مجال التشىىد والبناء بل ىقتصر نطاقه على الأضرار الخطىرة فقط، وىجب أن تتوفر فى الضرر المراد تغطىته شروط معىنة:

أولا: تهدم البناء.

لا ىسأل المرقى العقارى عن كل ضرر ىصیب المبانى والمنشآت تهدما كلىا أو جزئىا خلال 10 سنوات من تاریخ التسلىم، وىتحقق ذلك بانهىار كل المبانى فىسقط ولا ىعود هناك بناء قائما، أو ىصیب جزء من البناء دون الآخر، وىحصل التهدم نىة سوء

1- عابدة مصطفىوى، الضمان العشرى والضمادات الخاصة لمشىدى البناء فى التشرىع الجزائرى والتشرىع المقارن، مجلة دفاتر السىاسة والقانون العدد06، جانفى 2012، جامعة سعد دحلب -البلىدة-، ص 135.

2- راجع المادة 554 من القانون المدنى الجزائرى، المرجع السابق.

إستخدام المواد المستعملة فى البناء أو لسوء التشىيد أو لعىب فى الأرض، يلاحظ على المشرع الجزائرى أنه لم يحدد أسباب تهدم البناء¹.

ثانىا: ظهور عىب فى البناء.

نعنى به العىوب الخفية التى تهدد سلامة البناء ويقصد بالعىب الخفى الموجه للمسؤولية العشرية ذلك الخلل الذى يصىب المبانى والذى تقتضى أصول الصنعة وقواعد الفن خلوها منه². أى هو كل خلل يهدد متانة البناء ويكون خفيا بحيث لا يكون فى استطاعة صاحب البناء إكتشافه وقت التسليم، ترجع السلطة التقديرية إذا كان الخلل يهدد متانة البناء إلى القاضى بالإعتماد على الخبرة القضائية، كالعىوب التى تمس الأساس والسقف وتوصيلات المياه والصرف أما العىوب الصغيرة كعمل الدهن والزخرفة فمستبعدة من نطاق المسؤولية العشرية³.

لم يحدد المشرع الجزائرى نوعية العىب الذى يجب أن يضمه المرقى بموجب الضمان العشري، فكل من المادة 554 من ق م ج⁴ والمادة 46 من القانون رقم 11-04⁵ ذكرت العىب دون تحديد نوعه إذا كان خفيا أم ظاهرا⁶، إلا أن الفقه التقليدى أجمع بأن الضرر الذى يدخل فى تطبيق أحكام الضمان العشري لابد أن يكون راجعا فى

1- زهرة بن عبد القادر، "الضمان العشري للمشىدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائرى والفرنسى"، الملتقى الوطنى حول الترقية العقارية فى الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدى مرباح -ورقلة- يومى 27-28 فيفري 2012، ص 169.

2- بوجنان نسيمية، المرجع السابق، ص 116.

3- صبايحى ربيعة، المرجع السابق، ص 75.

4- راجع المادة 554 من القانون المدنى الجزائرى، المرجع السابق.

5- راجع المادة 46 من القانون رقم 11-04، المرجع السابق.

6- كتو لامية، المرجع السابق، ص 177.

أصله إلى عىب فى البناء أو المنشأ الثابت وأن يكون هذا العىب خفيا عن رب العمل وقت التسلم النهائى للعمل.¹

ثالثا: الأضرار التى تمس صلابة العناصر الخاصة بالتجهىز.

كما سبق الذكر إن تهدم البناء تهدما كليا أو جزئيا هو أخطر الأضرار التى تصىب البناء والتى يغطىها الضمان العشرى، بحيث إمتدّ هذا الضمان إلى ما يوجد فى البناء من عىوب يهدد متانة البناء وسلامته، فلا يشترط لرجوع بناء على قواعد الضمان العشرى ضرورة أن يتهدم البناء كله أو بعضه، بل يكفى أن يظهر فىه عىب على درجة كبيرة من الخطورة²، بحيث يترتب عليه المساس بمتانته ويشترط أن يكون العنصر التجهىزى الذى وقع عليه الضرر يندمج مع البناء بحيث لا يقبل الإنفصال عنه.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص صراحة على خضوع الأضرار التى تصىب أو تؤثر فى متانة عنصر تجهىزى غير قابل للإنفصال للضمان العشرى سواء فى القانون المدنى أو بموجب النصوص المتعلقة بعقد المقولة أو فى القوانين المتعاقبة المنظمة لعقد بىع عقار بناء على التصامىم³، لكنه أشار إليها بطريقة غير مباشرة فى قانون التأمىن وهو ما يتضح من نص المادة 181 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمىنات التى تنص: «يغطى الضمان المشار إليه فى المادة 178 أعلاه أيضا الأضرار المخلة بصلابة العناصر الخاصة بتجهىز بناية ما عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهىكل والإحاطة والتغطية، يعتبر جزء لا

1- عبد الرزاق السنهورى، شرح القانون المدنى الجديد العقود الواردة على العمل، المقولة الوكالة، الودبعة، الحواشة، ج 01، ط3، بيروت، 1988، ص 113.

2- عياشى شعبان، المرجع السابق، ص 207.

3- المرجع نفسه، ص 208.

الفصل الأول : إلتزامات وضمادات المرقي العقاري في عقد بيع عقار بناء على التصاميم

يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو إستبداله دون إتلاف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز».

يفهم من المادة أن المشرع أراد أن يوسع من مجال المسؤولية العشرية للمشيدين ليشمل الأضرار المخلة بعناصر التجهيز غير القابلة للإنفصال.

رابعاً: ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان.

يضمن المرقي العقاري الأضرار التي تحدث خلال المدة القانونية، وتقدر هذه الأخيرة بعشر سنوات من وقت التسلم النهائي للأعمال حسب نص المادة 554 من ق م ج¹، وذلك حماية لمالك البناء من الأخطار التي قد تلحق العقار المبني نتيجة الأخطاء المرتكبة من طرف مشيدي البناء.² كما تعتبر هذه المدة فترة إختبار لمتانة البناء وحسن تنفيذ الأشغال وهي مدة سقوط وليست مدة تقادم، لذلك فإنها لا توقف حتى ولو وجد مانع يتعذر معه رب العمل أن يطالب حقوقه.³

1- راجع المادة 554 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

2- كتو لامية، المرجع السابق، 178.

3- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص 177.

الفصل الثاني: آثار قيام مسؤولية المرقى العقاري وطرق

دفعها

نظرا للضرر الناتج عن أساليب النصب والإحتيال الذي يتعرض لها المقتنين من قبل المرقين العقاريين في إطار عقد البيع بناء على التصاميم الذي يعد ذا طابع خاص لأنه يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد، فوضى كبيرة ومشاكل عويصة فيما يخص الحصول على السكنات لذا كان تدخل المشرع لازما لوضع حد لكل مرقى عقاري أخل بالتزاماته تجاه مقتني العقار، وهذا بإقرار مسؤولية المرقى العقاري الخاص سواء كانت مدنية أو جزائية، خاصة بعدما أصبحوا ينجزون بنايات بسرعة قصد تحقيق الربح في ظرف أسرع، مما أثار سلبا على متانتها وعرض حياة المقتنين للخطر، لذلك شدد المشرع بفرض جزاءات ضد المرقين العقاريين الذين يرتكبون تجاوزات مهنية (المبحث الأول).

ورغم اعتبار المرقى العقاري مسؤولا مدنيا وجزائيا إلا أن هذه المسؤولية ليست مطلقة فهناك من الأسباب تستبعد فيها مسؤولية المرقى العقاري، وذلك إذا ما توفرت وتمسك بها والتي تتمثل في السبب الأجنبي، والتقادم (المبحث الثاني).

المبحث الأول: جزاء الإخلال بالالتزام

الأصل في العقد تنفيذه طبقا لقاعدة القوة الملزمة للعقد باعتبار أن عقد البيع على التصاميم هو عقد كسائر العقود الملزمة لجانبين فهو يرتب إلتزامات متقابلة في ذمة كل من الطرفين وبالتالي فإن إخلال أحد الطرفين بالتزاماته يعرضه

لجزاءات حددها المشرع وبالخصوص الملقاة على المشرع العقاري سواء
الجزاءات العادية المتعلقة بالقواعد العامة (المطلب الأول) والجزاءات الخاصة
(المطلب الثاني).

المطلب الأول : الجزاءات المدنية المتعلقة بالقواعد العامة

يخضع عقد البيع على التصاميم في تنفيذه والجزاءات المترتبة عن الإخلال
بهذا التنفيذ إلى أحكام العقود الملزمة لجانبين.

وبالتالي فإن عدم تنفيذ المرقى العقاري بالتزاماته سواء قبل تسييد البناء أو
بعد تسييده يدفع بالمشتري إلى مطالبته بتنفيذ التزاماته سواء بالتنفيذ العيني (الفرع
الأول) أو مطالبته بالتعويض (الفرع الثاني) أو يفسخ العقد (الفرع الثالث) وذلك
بعد إعدار البائع.

الفرع الأول : التنفيذ العيني

يقصد بالتنفيذ العيني أن يقوم المدين بتنفيذ ما ألزم به سواء كان الإلتزام بالقيام
بعمل أو الإمتناع عنه وهو بذلك يعتبر حق للدائن وواجب على المدين فإذا طلبه
الدائن لا يجوز للمدين أن يعدل عنه إلى التعويض وهذا ما جاءت به المادة 164 من
القانون المدني الجزائري التي جاء فيها ما يلي : « يجبر المدين بعد إعداره طبقاً
للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزاماته تنفيذاً عينياً متى كان ذلك ممكناً ».
نستخلص من نص المادة أن المدين يلتزم بالتنفيذ العيني متى كان ذلك

ممكنا فلا يمكن للقاضي في الحالة التي يكون فيها تنفيذ الإلتزام مستحيلا أن يحكمبه¹ وهذا يعتبر شرطا من شروط تحقيق واللجوء إلى التنفيذ العيني بالإضافة إلى الشروط الأخرى والتي تتمثل في :

- يجب أن يكون التنفيذ العيني يمس بالشخص المدين ويشترط قبل التنفيذ إعدار المدين بذلك يقصد بالإعذار تسجيل تأخر المدين وإعلامه بذلك أو بتعبير آخر وضع المدين موضع المتأخر في تنفيذ الإلتزام.

- يجب أن لا يكون التنفيذ العيني إرهاقا للمدين وهذا الشرط غير منصوص عليه صراحة في المادة 164 ق م ج بل يستنتج ضمنا من القواعد العامة.²

- كذلك يمكن ذكر حالات التنفيذ العيني في عقد البيع بناء على التصاميم وهي :

1. إذا أخل المرقي العقاري بالتزاماته في نقل الملكية للمقتني جاز لهذا الأخير أن يتصدر حكما بثبوت التعاقد يقوم مقام العقد ويمكن إشهار هذا الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة بشرط إفراغه في قالب رسمي وتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وبعد إشهاره تنتقل بذلك ملكية العقار إلى المقتني.

2. إذا أخل المرقي العقاري بالتزامه في الإنجاز فإن التنفيذ العيني يكون باستصدار حكم يقضي بإجبار المرقي العقاري باستعمال البناء.

1- مصعور فطيمة الزهرة : المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر سنة 2013-2014، ص 72

2- بن تريعة مها : مرجع سبق ذكره، ص 70

3. بالنسبة لضمان عدم التعرض الشخصي يكون التنفيذ عينيا بإزالة ذلك التعرض وذلك يمنع المرقي من القيام بالفعل الذي يشرع فيه منعه من الإستمرار فيما بدأ به أو إزالة ما قام به، المهم هو تمكين المقتني من حيازة العقار حيازة هادئة فإذا أراد المرقي العقاري وضع يده على العقار طلب المقتني منعه من ذلك، وإن وضع يده فقط طلب إخراجها منه¹.

4. بالنسبة لضمان عدم تعرض الغير يكون التنفيذ عينيا عن طريق تدخل المرقي العقاري وهو البائع إلى جانب المقتني وهو المشتري في الدعوى التي يرفعها الغير الذي يتعرض للمشتري والتنفيذ العيني يكون بدفاع المرقي العقاري عن حق المشتري وإثبات عدم أحقية الغير المتعرض وهذا حسب ما جاء في المادة 372 من القانون المدني الجزائري.

5. بالنسبة لضمان العيوب بكل أنواعها سواء ضمان العيوب الخفية أو الضمان العشري فإن التنفيذ العيني يكون بإصلاح تلك العيوب في الآجال المحددة¹ والتزامه بضمان حسن سير عناصر التجهيز يكون ملزما بالتنفيذ العيني إذا أثبت مقتني العقار عدم صلاحية هذه العناصر كذلك خلال المدة المحددة في العقد هذا الجزاء تضمنته المادة 44 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السالف الذكر الذي تقابله المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري والتي جاء فيها ما يلي : « تتحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية

¹ -بن تريعة مها : مرجع سبق ذكره، ص71

لإصلاح وحسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في
المادة 26...¹.

الفرع الثاني : التعويض

إن المسؤولية المدنية ترمي أساسا لجبر الضرر الذي يلحق المضرور من
فعل الغير وهذا بتحميل المسؤول نتيجة سلوكه أن تعويض المضرور تعويضا
عادلا² حيث نصت المادة 176 من القانون المدني : « إذا استحال على المدين أن
يقوم بتنفيذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه ما
لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يدل فيه ويكون الحكم كذلك إذا تأخر
المدين في تنفيذ إلتزامه ».

يفهم من نص المادة أن القاضي يحكم بالتعويض إذا استحال التنفيذ العيني وإذا
لم ينفذ المرقى العقاري إلتزامه.

يقدر التعويض طبقا للمادة 131 من القانون المدني الجزائري على قدر
الضرر الذي لحق بالمضرور بمعنى القدر الكافي لإعادة البناء للحالة الواجب أن
يكون عليها بدون احتساب التعديلات والتحسينات التي يرغب فيها المقتني ويشمل
التعويض طبقا للقواعد العامة :

- الخسارة التي لحقت بالمضرور.

- الكسب الذي فاته أي ضياع المنفعة التي تعود عليه من ذلك العقار ويقتصر

التعويض في المسؤولية العقدية على الضرر المباشر والمتوقع ما لم يكن هناك

¹-المرجع نفسه، ص 71

²-بين تريعة مها : مرجع سبق ذكره، ص 72

تمت من قبل المرقى العقاري ويندرج ضمن التعويض المصروفات الضرورية التي أنفقها المقتني لحفظ المبيع وصيانتته كترميم حائط العقار المبيع بحيث لو امتنع عن ذلك لتهدم هذا الحائط وهذا يعود على البائع.¹

- كما يجوز المطالبة بالتعويض لوحده في حال إستحالة التنفيذ العيني كمقابل لعدم الوفاء كما يجوز المطالبة به إلى جانب التنفيذ العيني.

- كما قد يقترن بالفسخ إذا كان هذا الأخير غير كاف بالنسبة للمقتني والسلطة التقديرية في الحكم به.²

الفرع الثالث : الفسخ

باعتبار أن عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين فإن الجزاء المترتب على عدم قيام أحد طرفي العقد بتنفيذ إلتزامه اللجوء إلى الفسخ.

فحسب المادة 119 من القانون المدني الجزائري، إن العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إصدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إن اقتضى الحال ذلك ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف لما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوفي به المدين قليل الأهلية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات ويقصد بالفسخ هو انحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي وهو جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ إلتزامه العقدي.³

¹-بطوش كهيبة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري مذكرة الماجستير جامعة مولود معمري-تيزي وزو ص 140، 144

²- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 72

³-أو مدور رجاء، بودريعة أسماء، بن ضولة هدى : مرجع سبق ذكره، ص 56

ويعد الفسخ من أخطر الجزاءات التي يمكن أن توقع المرقي العقاري حيث أن القاضي لا يحكم به بمجرد طلب وإنما له سلطة تقديرية في ذلك إضافة لذلك تشترط أن يكون لعدم تنفيذ الإلتزام أثرا جسيما وخطيرا.

ولقيام الفسخ وجب توفر الشروط التالية :

- أن يكون العقد ملزما لجانبين فالفسخ لا يكون إلا في العقود التبادلية وهذا الشرط محقق فعقد الترقية العقارية بتقنياته الثلاث ملزم لجانبين، وأن يكون أحد الأطراف أخل بالتزاماته.

- أن لا يكون طالب الفسخ مقصرا في تنفيذ التزاماته.¹

كما نجد نوعين من الفسخ :

أولا - الفسخ الإتفاقي

حسب المادة 120 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ما يلي :
« يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وهذا الإتفاق يتم بوجود القاضي من السلطة التقديرية ورغم أن العقد يفسخ بمجرد عدم الوفاء إلا أن ذلك لا يمنع من ضرورة توجيه أذار إلا إذا تم الإتفاق صراحة من الإعفاء عنه.

¹-بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني، الجزء 01، ط06، ديوان المطبوعات الجزائرية، 2008-، ص

حسب نص هذه المادة فإن الفسخ الإتفاقي هو أن يتفق طرفي العقد على اعتبار هذا العقد الأخير مفسوخا إذا ما أخل أحدهما بالإلتزامات الملقة على عاتقه دون اللجوء إلى القضاء.¹

ثانيا- الفسخ القضائي

يقصد بالفسخ القضائي الجزاء المترتب على إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته العقدية في العقد الملزم لجانبين والمقرر بموجب حكم قضائي ولقد أخذ به المشرع الجزائري في المادة 119 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على: « في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذ اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوفي به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الإلتزامات».

كما أن للفسخ آثار بحيث أن فسخ العقد سواء كان إتفاقيا أو قضائيا² زال العقد بآثر رجعي وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد وهذا حسب المادة 122 من القانون المدني الجزائري الذي نص على: « إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض».

¹- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 74
²- جوه سعيده، سلطة القاضي في فسخ العقد، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة ألكي محند أولحاج-البويرة- 2012-2013، ص12

في حالة الفسخ يقوم البائع برد المبالغ التي دفعها المشتري خلال مدة محددة في العقد وتجدر الإشارة هنا إلى أنه يجب أن يحرر عقد فسخ العقد مهما كانت صيغة الفسخ أو لدى الموثق. أو يكون موضوع إيداع لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار المحكمة كما يخضع لشكليات الإشهار العقاري¹ وبالتالي نجد حالات فسخ عقد البيع بناء على التصاميم وهي :

- يكون لمقتني العقار الحق بالمطالبة بفسخ العقد عند عدم تنفيذ المرقى العقاري لأحد التزاماته وإصراره على ذلك بالرغم من إعداره.

- كما يمكن لمقتني العقار طلب الفسخ في الحالة التي يكون فيها التنفيذ العيني مستحيلا كما أن فسخ العقد يرتب مجموعة من الآثار تضمنتها المادة 13 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم تتمثل في :

1. إلزام البائع بأن يدفع للمشتري تعويضا تحدد النسبة المئوية من الثمن القاعدي للبيع عند إبرام العقد ويعد هذا بمثابة شرط جزائي.

2. إلزام البائع بأن يدفع للمشتري تعويضا آخر يتفان عليه كتغطية الأضرار التي لحقت بالمشتري والأضرار المحتملة أن تلحق به ويتولى القاضي تحديده بطلب من المشتري وطبقا للقواعد العامة.

1- أومدور رجاء، المرجع السابق، ص 72-73

3. رد المبالغ المدفوعة من قبل المشتري خلال مدة يحددها الطرفان بالإتفاق وذلك عند إبرام العقد بالإضافة لفوائد التأخير.¹

المطلب الثاني : الجزاء الخاص بالجرائم المرتكبة من قبل المرقي العقاري

لقد نص المشرع الجزائري على مجموعة من الجزاءات الخاصة عند إخلال المرقي العقاري بالتزاماته زيادة عن الجزاءات العامة، كما فرض على المتعاقدين وجوب تضمين عقدهم ببعض النصوص المبنية لجزاءات تعاقدية، وتظهر هذه الأهمية من خلال إصدار عدة تشريعات مختلفة في مجال النشاط العقاري فنص على بعض العقوبات الواردة في قانون العقوبات المرتكبة من طرف المرقي العقاري (الفرع الأول)، وأشار قانون التهيئة والتعمير على بعض الجزاءات على كل من يخالف التزاماته (الفرع الثاني)، كما جاء قانون رقم 04-11 الخاص بنشاط الترقية العقارية ليلغي المرسوم التشريعي رقم 03-93 وذلك لينظم مهنة المرقي العقاري ويضبط تصرفاته، تناول أحكامه المشرع في الفصل السادس منه لينص على العقوبات الإدارية والجزائية (الفرع الثالث).

الفرع الأول : العقوبات الواردة في قانون العقوبات

حدد المشرع الجزائري مجموعة من العقوبات في إطار عقد البيع على التصاميم محاولة منه لوضع حد لكل مرقي عقاري تسبب في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية نظرا لكثرة التلاعب والإحتيالات التي يتعرض لها المقتنين من طرف المرقين العقاريين وذلك بنصه على مجموعة من

¹-مصعور فطيمة الزهرة، المرجع السابق، ص 77 و78

الجزاءات في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بنشاط الترقية العقارية ليأتي المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم ليؤكد عليه بفرضه على بعض العقوبات.

أولا : العقوبات في ظل المرسوم التشريعي 93-03 :

كان لهذا المرسوم دور هام في تقديم وتوسيع نشاط الترقية العقارية في الجزائر، حيث أدى هذا المرسوم إلى تشجيع الإستثمار في هذا المجال وخلق منافسة قوية بين القطاع العام والقطاع الخاص، لذا أقر المشرع عدة جزاءات في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته ومن بين الجزاءات التي جاء بها المرسوم في حالة إخلال المرقى العقاري لالتزاماته ما يلي :

- وجوب إصلاح العيوب الظاهرة في الأجل المتفق عليها في العقد وذلك جزاء لإخلاء البائع بتسليم عقار غير مطابق للاتفاقات التعاقدية،¹ وكمثال على ذلك اتفاق المشتري مع المرقى العقاري على عمل نوافذ مطلة على اتجاه معين وعدم احترام المرقى العقاري لرغبة المشتري حيث لم ينجز له المطلوب منه.²
- وجوب تنفيذ أشغال حسن سير عناصر التجهيز، وهذا لسبب إخلال البائع لالتزاماته بتشبيد عقار تام الإنجاز.³

1 - المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر

2- أمدور رجاء، المرجع السابق، ص 57

3- المادة 15 المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف الذكر

- منح حق إمتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين، المشتري بسبب إفلاس المرقى العقارى فإذا أفلس البائع يكون للمشتري حق أولوية وتقدم في استيفاء حقه فيعتبر صاحب امتياز خاص.¹
- وفي حالة تخلف البائع أو عجزه عن تنفيذ إلتزاماته يلتزم بتحميل نفقة مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية وبواسطة المشتريين² وإذا لم يقم البائع باحترام قواعد تشييد البناية وحجمها ومقتضيات الصحة والأمن والمحافظة على البيئة مثلا، يتحمل المرقى نفقات ذلك.
- كما يتحمل المرقى في حالة وجود أخطار، وجود عيوب خفية، التي تؤدي إلى تهدم البناية بصفته متعاملا في الترقية العقارية.³

ثنيا: العقوبات طبقا للمرسوم التنفيذي 58-94 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم :

تتمثل هذه الجزاءات في :

- يترتب على عدم تسليم العقار محل الإنجاز في الأجل المحدد دفع المرقى العقارى المقتني مبالغ تعويضية عن كل تأخير ويحدد هذا المبلغ حسب الإلتفاق (المادة 03 من المرسوم التنفيذي 58-94).
- ترد المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال المدة المتفق عليها في العقد (المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94).

¹- أومدور رجاء، المرجع السابق، ص 58

²- المادة 17 من المرسوم التشريعي 03-93 السالف الذكر

³-المادة 19 من المرسوم التشريعي 03-93 السالف الذكر

الفرع الثاني: العقوبات على الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير

نصت المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على أن كل من يقوم بتنفيذ الأشغال دون الحصول على الرخص المطلوبة يعاقب بغرامة مالية من 3000 دج إلى 300,000 دج وفي حالة العودة يحكم عليه بالحبس من شهر إلى ستة أشهر.¹

- تدابير الأمن

نصت المادة 04 من قانون العقوبات على أنه: «...إن تدابير الأمن هدف وقائي...» فقد ظهرت تدابير الأمن بعد أن عجزت العقوبة من القضاء على الإجرام والوقاية تكون لمنع المجرم من ارتكاب الجريمة مرة أخرى وإعادة تأهيلية مع المجتمع وتتمثل هذه التدابير فيما يلي :

1. وقف الأشغال :

فرض المشرع الجزائري على المرقى العقاري إقامة البناء وفقا للمعايير الموضوعة في القوانين والتنظيمات ومخالفة ذلك يعرضه لعقوبات، إضافة إلى ذلك نص المشرع على هذا التدبير أي بوقف الأشغال التي تكون مخافة للأصول الفنية في البناء²

حيث نصت المادة 76 من قانون 90-29 أنه : « في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال

¹-بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 83

²-بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 83

يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقاً للإجراءات القضاء الإستعجالي.»

2. التصحيح وإزالة وهدم المباني :

نصت المادة 78 من قانون 90-29 على أنه : « تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و77 أعلاه إما بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء ، إما بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.»

وعليه إذا ثبت أن المرقي العقاري لم يحترم القوانين المعمول بها في مجال البناء يترتب عن ذلك إنجاز بناية مخالفة لمعايير التهيئة والتعمير جاز الحكم بتدبير إحترازي يتمثل : إما في تصحيحها إذا كان بالإمكان أو إزالتها وهدمها كلياً وبذلك تزول كل الآثار المترتبة عن الجريمة.¹

الفرع الثالث : العقوبات على الجرائم الواردة في القانون رقم 11-04 و

قانون التهيئة و التعمير

أعاد المشرع الجزائري تنظيم القطاع العقاري على أساس اهتمامه بوضعية المقتني لعقار البناء على التصاميم من خلال إصداره لقانون رقم 11-04 وكان هذا أكبر دليل لحرصه على مصلحة المواطن وذلك من خلال إستحداثه لقواعد صارمة إحتوت على عقوبات إدارية وحتى جزائية قد يتعرض لها المرقي في حال إخلال

¹-بن تريعة مها، المرجع السابق ، ص 83

بالتزاماته القانونية تجاه المقتنين حتى يصبح المشرع صدا لجميع التجاوزات التي قد تحدث في هذا المجال.

1 - العقوبات الإدارية :

يعتبر الجزاء الإداري أحد بدائل السياسة الجنائية المعاصرة وجدت فيه التشريعات بديلا عن عقوبة الحبس قصيرة المدة،¹ فقد يتعرض المرقى العقاري لهذه العقوبات نتيجة إخلاله ببعض التزاماته وذلك في حالات معينة أقرها المشرع الجزائري صراحة بموجب قانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وهي عقوبات ردعية لأنها تعتبر حماية للمقتني من غش واحتيالات المرقى ليمتنع هذا الأخير عن الإخلال بالتزاماته خوفا من توقيعها، وبذلك يضمن للمستفيد التعامل مع مرقى عقاري تتوفر فيه الشروط القانونية لمزاولة مهامه.

وبموجب نص المادة 64 من قانون 04-11 السالف الذكر² يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد قسم هذه الجزاءات الإدارية إلى ثلاثة أنواع :

أ. السحب المؤقت للإعتماد لا يتجاوز ستة أشهر ويكون في حالة:

- تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين.

- عدم احترام المرقى لقواعد أخلاقيات المهنة.

¹-أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 178
²-المادة 64، قانون 04-11 السالف الذكر

- في حالة تقصيره لالتزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.
- ب. **السحب النهائي للاعتماد:** يعد أقصى عقوبة إدارية قد يتعرض لها المرقى العقاري وتطبق عليه وفقا للحالات التالية :
- إذا لم يستوفي المرقى العقاري الشروط التي تمكنه من الحصول على الإعتماد.
- في حالة تجاهله عن قصد بصفة خطيرة ومتكررة القيام بالتزاماته أو قصر فيها تجاه الدولة والمقننين وشركائه.
- إذا أنهى المرقى نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد.

ج. السحب التلقائي للاعتماد :

يكون في حالة:

- وفاة المرقى العقاري أو عجزه أو غشه الضريبي، أو كان موضوع تصفية قضائية.

2-العقوبات الجزائية :

تقام المسؤولية الجزائية بغية إنزال العقاب على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونا، فمجال تطبيق المسؤولية الجزائية محدد بشروط كون الفعل المعاقب عليه مجرما بنص القانون كالقتل والسرقة وخيانة الأمانة والإختلاس وغيرها وهذا نظرا لخطورة الأفعال الجزائية ومساسها بالنظام العام فإن العقوبات

التي حددها المشرع لهذه الأفعال المجرمة غالباً ما تكون صارمة إذ تتراوح بين الغرامة والعقوبات السالبة للحرية وقد تصل إلى حد الإعدام في بعض الحالات الخاصة.¹

لقد كانت المسؤولية الجزائية للمرقين العقاريين تخضع في إطار المرسوم التشريعي رقم 03-93 المذكور أعلاه للقواعد العامة المنظمة في إطار قانون العقوبات كما سبق الذكر، إذ لم تكن كافية لردع بعض المرقين لذا جاء القانون رقم 04-11 بعقوبات جزائية خاصة بمجال الترقية العقارية توقع على كل مرقى عقاري يخالف أحكام هذا القانون.

وفيما يلي نستعرض الأفعال المعاقب عليها بموجب القانون رقم 04-11 وكذا العقوبات الجزائية المترتبة عن هذه الأفعال :

- إذا تأخر المرقى العقاري في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع بناء على التصاميم يؤدي به إلى عقوبات التأخير حيث يحدد مبلغ العقوبة آجالها وكيفية دفعها عن طريق التنظيم.²

- إن عدم التزام المرقى العقاري بإبلاغ المقتني بالبيانات المتعلقة بالعقار والمذكورة في المادة 30 من قانون 04-11 التي سبق بيانها طبقاً للمادة 76 من نفس القانون، يتعرض المرقى العقاري إلى عقوبة تتمثل في غرامة مالية

¹- زرارة لخضر، المرجع السابق، ص
²- المادة 43 قانون رقم 04-11 السالف الذكر

من مائتي ألف دينار جزائري (200,000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000,000 دج).¹

- كل من يشرع في ترميم عقاري، إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على ترخيص إداري مسبق يعاقب بغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (200,000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000,000 دج).²

- يعاقب كل من يقوم بعرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز دون مراعاة أحكام المواد 27 إلى 29 من نفس القانون بعقوبة الحبس من شهرين إثنين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (200,000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000,000 دج) طبقا للمادة 70 من نفس القانون.

- يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو إكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق لعقوبة من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (200,000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000,000 دج) حسب نص المادة 71 قانون 04-11 السالف الذكر.

- جريمة عدم تبليغ المرقى العقاري المقتني بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم يعاقب

¹- زرارة عواطف، إلتزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا لقانون 04-11 الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة -جامعة محمد خيضر-بسكرة- ص 92

المادة 69 من قانون 04-11 السالف الذكر²

بغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200,000 دج) إلى مليوني دينار (2000,000 دج) وعند عدم إحترام آجال تحويل الملكية المحددة في المادة 33 من نفس القانون، يتعرض المرقي لغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (200,000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000,000 دج)¹

- عدم إكتتاب المرقي العقاري تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يعرضه إلى عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (200,000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000,000 دج) طبقا للمادة 74 من القانون 04-11.

- جريمة الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار عملية ترقية عقارية من طرف المرقي يؤدي به طبقا للمادة 75 من نفس القانون بالحبس من شهر إلى خمس سنوات وغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (200,000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2000,000 دج) أو إحدى العقوبتين.

- ويعاقب كل شخص وفقا للمادة 243 من قانون العقوبات الجزائري عند ممارسته لمهنة المرقي العقاري ممارسة غير قانونية دون الحصول على الإعتماد، وتطبق عليه أحكام المادة 372 من نفس القانون إذا توصلت الممارسة غير القانونية إلى النصب طبقا للمادة 77 من قانون رقم 04-11.

- وأخيرا نصت المادة 78 على مضاعفة العقوبة في حالة العودة عند ارتكاب المخالفات أعلاه.

¹ - المادة 69 من قانون 04-11 السالف الذكر

المبحث الثاني: الأسباب القانونية لاستبعاد المسؤولية عن المرقى

العقاري

يعتبر المرقى العقاري مسؤولاً مدنياً اتجاه المقتني لكن لا يمكن إعتبار هذه المسؤولية مطلقة فيمكن إستبعاد هذه المسؤولية متى توفرت أسباب مثل السبب الأجنبي (المطلب الأول) وهذا بأن يثبت المرقى العقاري بأن عدم تنفيذه لإلتزاماته راجع لسبب لا دخل له فيه وكذلك سبب آخر يمكن أن ينفي مسؤولية المرقى العقاري أيضاً وهو التقادم (المطلب الثاني).

المطلب الأول : نفي مسؤولية المرقى العقاري لوجود سبب أجنبي

المرقى العقاري يسأل إذا أخل بأحد إلتزاماته في كل الحالات، إلا في حالة ما إذا أثبت أن الخطأ ناتج عن أسباب أخرى لا علاقة له بها.

تنص المادة 127 من القانون المدني على : « إذا أثبت الشخص أن الضرر قد كان بسبب لا دخل له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض عن هذا الضرر ما لم يوجد نصاً قانونياً أو إتفاق يخالف ذلك».

وبالتالي يعتبر السبب الأجنبي كل من حادث مفاجئ أو قوة قاهرة (الفرع الأول)، خطأ المضرور (الفرع الثاني) خطأ الغير (الفرع الثالث).

الفرع الأول : القوة القاهرة و الحادث المفاجئ

بعض الفقه إتجه إلى إعتبار الحادث المفاجئ والقوة القاهرة بأنهما شيئاً واحداً بحيث أن القوة القاهرة هي من فعل الطبيعة ولا يمكن التخلص منهم وأن الحادث

المفاجئ هو من فعل الإنسان أما في الوقت الحاضر فالرأي الغالب يعتبرهما مترادفين فهذا هو موقف المشرع الجزائري الذي لم يفرق بينهما مادام أثرهما القانوني واحد.¹

ولا اعتبار القوة القاهرة سببا لنفي مسؤولية المرقى العقاري وجب توفر ثلاث شروط أساسية وهي :

1. شرط الخارجية :

نقصد بالخارجية المادية أي التي لا تنتسب لمسؤولية المرقى العقاري والحادث لا يكون منسوبا له مثل: عيوب الأرض التي سيقام عليها العقار لا تعتبر واقعة مكونة للقوة القاهرة لأن مثل هذه العيوب لا يمكن إعتبارها خارجة عن مادة العمل أو ذاتية هذا الأخير لأن فحص الأرض من بين إلتزامات المرقى العقاري. كما أن عيوب الأبنية القديمة التي تقام عليها عميات التجديد والترميم لا يمكن إعتبارها عنصرا خارجيا.

2. عدم إمكان الدفع :

إشترط المشرع أيضا إستحالة دفع المدين لهذا الحادث وبالتالي لا يمكن أن يعتبر الحادث قوة القاهرة إذا كان في إمكانية المدين دفعه وحتى بعض من المسؤولية يفترض أن يتبين أن عدم قيامه بتنفيذ إلتزاماته راجع لحادث إستحال عليه دفعه والذي من شأنه جعل تنفيذ الإلتزام مستحيلا. وبناء على ذلك لا يمكن للمرقى العقاري أن يتمسك بالقوة القاهرة إلا إذا كان تنفيذ الإلتزام مستحيلا إستحالة مطلقة لكن إذا

¹- جبالي وعمر، المسؤولية المدنية-معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تيزي وزو، ص 104

كان الحادث من شأنه أن يجعل تنفيذ الإلتزام مرهقا ففي هذه الحالة لا يمكن للمرقى العقاري التمسك بالقوة القاهرة وإنما بالظروف الطارئة.¹

3. عدم إمكان التوقع :

يقصد بشرط عدم التوقع إستحالة توقع حدوثه على الرجل العادي في بعض الظروف المحيطة بالمدين لذلك يجب على المرقى العقاري حتى يعفى من المسؤولية العقدية أن يقيم الدليل على أن الحادث لم يكن بإمكانه التنبؤ بوقوعه ولا معرفته قبل حصوله.²

وبالتالي إذا توفرت الشروط الثلاث فإن القوة القاهرة تنتج آثار بحيث إذا أثبت المدعي عليه الشروط الثلاث المذكورة إنتفت مسؤوليته لانعدام رابطة السببية لأن القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ حينئذ يكون السبب الوحيد في إحداث الضرر، أما إذا ساهمت القوة القاهرة في إيقاع الضرر مع خطأ المدعي عليه فإنه يسأل عن كل تعويض إذ لا محل لتوزيع المسؤولية.

ويلاحظ أنه في المسؤولية المدنية العقدية منها على وجه الخصوص يجوز الإلتفاق على أن يتحمل المدين مسؤولية عدم تنفيذ الإلتزام ولو كان ذلك راجعا إلى القوة القاهرة أو الحادث الفجائي، حسب المادة 127 و128 من القانون المدني.³

1- مصعور فطيمة الزهرة، المرجع السابق، ص 80

2- مصعور فطيمة الزهرة، المرجع السابق، ص 81

3- جبالي وعمر، المرجع السابق، ص 105

الفرع الثاني : خطأ المضرور

تنتفى مسؤولية المرقى العقارى بخطأ المقتنى سواء كانت مدنية أو جزائية ويعتبر خطأ المقتنى عند تسليمه البناء سليماً وهذا بعد الإنتهاء من أشغال البناء ويشترط أن يكون المقتنى متسبباً لوحده في حدوث الضرر وبهذا يكون المرقى العقارى معفى من المسؤولية إذا قام المقتنى ببعض الأعمال بعد إستلامه العقار وهذه الأعمال تسببت في أضرار أدت إلى تهدم البناء.¹

ففي حالة ما إذا ساهم فعل المضرور مع فعل المدعي عليه في إحداث الضرر فتكون المسؤولية موزعة بينهما فمثلاً إذا كان البناء المنجز غير متين ثم قام المقتنى بأعمال أدت إلى تهدم البناء ففي هذه الحالة تكون أمام ضرر ناشئ عن خطأ المسؤول وخطأ المتضرر في آن واحد أي كلاهما كانا سبباً في إيقاع الضرر كله فتكون المسؤولية موزعة بينهما على النحو التالي :

- إذا استطاع القاضي تحديد جسامة كل منهما فإن المسؤولية توزع بينهما حسب أي تبعا لجسامة الخطأ.

- أما إذا لم يستطع القاضي تقدير جسامة خطأ كل منهما في إحداث الضرر فإن المسؤولية توزع بينهما بالتساوي.²

¹-بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 89
²-جبالي وعمر، المرجع السابق، ص 105-106

الفرع الثالث : خطأ الغير

يقصد بالغير كل شخص ما عدا الأشخاص الذين يسأل عنهم مدنيا المدعي عليه مثل ابنه أو تابعه، أي يجب أن لا يكون المدعي عليه متبوعا أو مكلفا برقابة الغير المسبب للضرر.¹

وبالتالي إذا كان سبب عدم التنفيذ يرجع لخطأ الغير وليس لخطأ المرقى العقاري فإنه يعفى من المسؤولية إذا أثبت أن هذا الخطأ يرجع إليه مثل أن يقوم هذا الشخص بالحفر على أعماق كبيرة بجانب أساس المبنى مستخدما في ذلك آلات ضخمة أثرت على الأرض التي أقيم عليها البناء مما أدى إلى تصدعه، ويشترط في هذه الحالة أن يكون المرقى العقاري قد شيد البناء وفق أساسات كافية بمعنى لولا الأعمال التي قام بها الغير بمقربة من البناء لما تضرر هذا الأخير.²

إذا اجتمع خطأ المرقى العقاري مع خطأ الغير في إحداث الضرر وجب التمييز بين حالتين :

- إذا استفرق خطأ المرقى العقاري خطأ الغير كان مسؤولا لوحده في تعويض الضرر ولا يمكنه نفي المسؤولية.

- وإذا ساهم كل منهما في حدوث الضرر فالمسؤولية تكون بالتضامن كل بحسب ما أحدثه من ضرر حسب المادة 126 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها ما يلي : « إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار

¹-جبالي وعم، المرجع السابق، ص 106

²-بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 90

كانوا متضامنين في إلتزامهم بتعويض الضرر وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم «.

ومثال ذلك أن يقوم الغير بأعمال على مقربة من البناية فتهدم العقار كون الأساسات لم تكن مبنية مما يعني أن كل من الغير والمرقى العقاري ساهموا في تهديم البناية.¹

فهناك إشتراك خطأ المدعي عليه مع خطأ الغير في إحداث الضرر فتكون بصدد المسؤولية عن الخطأ المشترك ويستطيع المضرور والرجوع بكل التعويض إما على المدعي عليه وإما على الغير فالإثنان مسؤولان أمامه بالتضامن ويتعين على القاضي فيما بعد توزيع المسؤولية فإن إستطاع تقدير جسامه خطأ كل من المسؤولين حكم عليهما تبعا لجسامه خطأ كل منهما، وإن لم يستطع ذلك تكون المسؤولية على عدد الرؤوس بالتساوي.²

وتجدر الإشارة بالنسبة للمسؤولية المدنية العشرية إلى أن المقاولين والمقاولين الثانويين لا يعتبرون من الغير ولا يمكن أن يدفع المرقى العقاري المسؤولية عنه بإثبات أن الخطأ صادر عنهم وذلك لأن المسؤولية تضامنية بين المرقى العقاري والمقاولين.³

المطلب الثاني : التقادم

تنتفي كذلك مسؤولية المرقى العقاري لوجود سبب آخر غير السبب الأجنبي وهو تقادم الحق معناه سقوطه وهو جزاء لتهاون الشخص الذي إمتنع مدة من الزمن

¹-بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 90-91

²- جبالي وعم ، المرجع السابق، ص 107

³-بطوش كهينة، المرجع السابق، ص 150

عن التمسك بحقه وهذا من خلال التقادم المدني (الفرع الأول) والتقادم الجزائي (الفرع الثاني).

الفرع الأول : التقادم المدني

نصت المادة 133 من القانون المدني الجزائري على : « تسقط دعوى التعويض بانقضاء 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار » فحسب نص المادة فإن مدة التقادم تبدأ من يوم وقوع الفعل الضار وتنقضي بمرور 15 سنة كقاعدة عامة غير أنه يوجد حالات أخرى تكون فيها مدة التقادم أقصر من المدة الخاصة بتقادم دعوى التعويض ونذكر منها :

أولاً: بالنسبة لضمان العيوب الخفية

حسب المادة 303 من القانون المدني إذ لم يرفع المقتني دعوى ضمان خلال سنة من يوم التسليم، سقطت هذه الدعوى بالتقادم أما إذا كان إخفاء العيب بغش من البائع فلا تسقط الدعوى إلا بمرور 15 سنة من تاريخ إبرام العقد وفقاً للقواعد العامة.¹

ثانياً: بالنسبة للضمان العشري

- إن مدة تقادم دعوى الضمان تختلف عن مدة الضمان بحد ذاته فالدعوى تنقضي بمرور ثلاث سنوات من يوم حصول التهدم أو إكتشاف العيب وهذا ما نصت عليه المادة 537 من القانون المدني الجزائري، بتقادم دعاوي

¹- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 92

الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو إكتشاف العيب.

أما مدة الضمان المقدرة بعشر سنوات فهي مدة سقوط وليست تقادم وعليه لا تخضع للوقوف والإنقطاع.¹

الفرع الثاني : تقادم الجزائي

يعنى صاحب الحق من المطالبة بحقه وذلك بعد مضي مدة معينة ويعتبر ذلك تراضي في إستعمال الحق وبالتالي يحرمه المشرع من الإلتجاء للقضاء وبذلك فإن تقادم الدعوى الجزائية تعني مرور فترة معينة من وقوع الجريمة، وبالتالي يسقط حق الدولة في العقاب ولا يمكنها بذلك تحريك الدعوى العمومية.

وتختلف مدة التقادم باختلاف الجرائم ففي الجنايات مدة التقادم هي 10 سنوات من يوم وقوع الجريمة حسب المادة 07 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري. وفي الجنح تكون ثلاث سنوات من وقوع الجريمة طبقا للمادة 08 أما في المخالفات فهي سنتين حسب المادة 09 من نفس القانون.

والجرائم المرتكبة من قبل المترقي وحسب ما درسناه سابقا عبارة عن جنح ومخالفات وبالتالي تنقضي مدة التقادم فيها حسب كل جريمة فيما إذا كانت جنحة أو مخالفة بمرور 3 سنوات أو سنتين وذلك ابتداء من يوم وقوع الجريمة.²

¹- المرجع نفسه، ص 93

²- بن تريعة مها، المرجع السابق، ص 94

خاتمة :

يتضح لنا من خلال البحث في هذا الموضوع أن المشرع الجزائري عمل من خلال أحكام القانون رقم 04-11 الذي ألغى صراحة المرسوم التشريعي رقم 03-93 على وضع قواعد في مجملها تحكم وتنظم عمليات الترقية العقارية وأعطى أهمية كبير لعقد البيع على التصاميم لأنه يمتاز بمقومات خاصة تتميز عن غيره من العقود.

كما يعتبر القانون 04-11 خطوة فعالة في مجال التشريع العقاري حيث حدد وفقه شروط ممارسة نشاط الترقية العقارية والإلتزامات الملقاة على عاتق الأطراف المتدخلة فيه.

حرص المشرع في ظل هذا القانون في تكوين هذا العقد فحرص على توضيح الإلتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري في إطار ممارسة نشاطه فيكون بذلك قد وضع حد لتجاوزات التي عاشها هذا القطاع التي ساءت في ظل المراسيم السابقة له، التي فتحت المجال المرقين العقاريين لجمع الأموال عن طريق النصب والإحتيال.

وتأكيدا لرغبة المشرع للنهوض بهذا القطاع أصدر عدة مراسيم تنفيذية منها المرسوم التنفيذي 85-12 الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري إذ نجد في طياته تنظيم كامل وشامل لمهنة المرقى العقاري وذلك بما يتماشى مع التطورات الحاصلة في مجال البناء والعمران بصفة عامة.

وفي خضم القانون 04-11 قرر المشرع الجزائري الإلتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري وذلك قبل إقامة البناء وحماية منه لمقتني العقار

فيلتزم باحترام النظام العام العمراني بالإضافة إلى التزامه بالحصول على الشهادات والرخص الإدارية اللازمة للقيام بمشاريعه العقارية ليأتي بعد ذلك الإلتزام بالإعلام عن المشروع العقاري المزمع تنفيذه لتوضيح البيانات والمعلومات بالعقد المراد إبرامه ويشترط على المرقى العقاري إلتزاما جوهريا يتضمن الإلتزام بإنجاز البناء وإتمامه وقد عرضنا كيفية تحقق هذا الإلتزام وتتميز إلتزاماته أيضا في الخصوصية التي تتحقق من حيث إلتزامات المرقى العقاري ما بعد تشييد البناء إذ يلتزم بإنجاز طبقا للمواصفات المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم والمواصفات التي إتفق عليها الطرفين (المرقى العقاري والمقتني) بالإضافة إلى التزامه بنقل ملكية العقار وذلك بعد إتمام المرقى كل إجراءات الضرورية لنقل الملكية للمقتني وكذا خلوه من العيوب المحتملة وكذلك يشترط في تنفيذ إلتزامه بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري والمحافظة عليه حتى التسليم النهائي كما حدد المشرع قانون 04-11 على التزامه بتسيير المشاريع

العقارية وبإعداد نظام الملكية المشتركة وفرض عليه بناء مسكن البواب وكذلك إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وفيما يخص الضمان فإننا خلصنا إلى أن المشرع الجزائري لم يخضع المرقى العقاري إلى الضمانات المقررة في القواعد العامة فقط بل عرض عليه الضمانات خاصة حاول من خلالها إحاطة المكتتب (المشتري) بنوع من الحماية لذا ألزم على المرقى إكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ومن أهم الضمانات الممنوحة أيضا للمستفيد ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء وضمان حسن سير عناصر التجهيز إضافة إلى الضمان العشري الذي يلزم المرقى على حماية المكتتب من أضرار التهدم والعيوب التي قد تظهر في البناء.

زيادة على ذلك فقد أقر المشرع قيام مسؤولية المرقى العقاري من خلال الجزاءات التي فرضها على كل مرقى عقاري تبين أنه قد لجأ إلى طرق إحتيالية في تعامله مع المقتني إضافة إلى الجزاءات العادية المتعلقة بالقواعد العامة هي التنفيذ العيني والتعويض والفسخ التي يلتزم باحترامها خصص المشرع جزاءات خاصة نص عليها ضمن مجموعة من القوانين والمراسيم من بينها العقوبات طبقا للمرسومين 93-03 و 94-53 بالإضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في ثانون التهيئة والتعمير وأخيرا فإن قانون 11-04 نجده قد فصل ودقق على عقوبات منها إدارية ومنها جزائية يؤكد من خلالها على جزاء إخلال كل مرقى بالتزاماته.

ومع ذلك فقد تستبعد المسؤولية عن المرقى إذا ما ثبت وجود سبب أجنبي سواء بفعل من طرف المقتني أو من الغير وبهذا يكون المرقى معفى من المسؤولية وتنفى هذه المسؤولية أيضا جزءا لتهونه عن استعمال حقه في التقادم.

وأخيرا نخلص إلى أن ميدان الترقية العقارية ميدان دائم التطور نتيجة التقدم الذي يعرفه ميدان البناء يوما بعد يوم لذا وجب على المشرع الجزائري مجاراة هذا التقدم والإسراع لتوضيح أكثر عن تطبيق قانون 11-04 وذلك بإصدار المراسيم التنفيذية المتعلقة به كما ينبغي تنمية الحس المدني والأخلاقي لدى المرقين العقاريين نظرا لأهمية المهمة الملقاة على عاتقهم.

ملخص :

تضمن القانون 04-11 العديد من القواعد القانونية الجديدة التي أضفت على عقد بيع عقار على التصاميم مميزة وخصوصية بالمقارنة بما كان عليه في السابق خاصة من حيث إلتزامات أطرافه والضمانات القانونية التي تحيط به.

ولقد إعترف المشرع بأن المقتني هو الطرف الضعيف في هذا العقد ومن أجل ذلك كان المشرع حريصا على توسيع دائرة حقوق المقتني التي تشكل إلتزامات على عاتق المرقي العقاري تقوم مسؤوليته المدنية والجزائية عند إخلاله بأحد هذه الإلتزامات.

المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

1. إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
2. جبالي وعمر، المسؤولية المدنية ديوان المطبوعات الجامعية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة تيزي وزو، د س ن.
3. زاهية حورية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
4. عائشة طيب، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، دراسة قانونية، مركز البصيرة للبحوث، والإستثمارات والخدمات التعليمية، العدد الثالث عشر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
5. عبد الرزاق أحمد الشهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل والمقولة، الوكالة، الوديعة الحراسة، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، بيروت لبنان، 1998.
6. العربي بلحاج، النظرية العامة للإلتزام، في القانون المدني، الجزء الأول، الطبعة السادسة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2008.

2-المذكرات والرسائل:

1-رسائل الدكتوراه :

1. شعباني عياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة منتوري-قسنطينة-، 2011-2012.

-مذكرات الماجستير :

1. آسيا دوة ، صندوق الضمانات والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب – البليدة- فيفري 2012.
2. تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون والمؤسسات، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2002.
3. حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو-2015.
4. سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم، في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، -البليدة- لأفريل 2007.
5. فاطمة الزهرة مصعور، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014.
6. فتحي ويس : المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإشهار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب -البليدة- 2000.
7. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2013.
8. مها بن تريعة، مسؤولية المرقي العقاري- إطار عقد الترقية العقارية -مذكرة لنيل شهادة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2013-2014.
9. ميلودي لخضر، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة -الجزائر 01- 2013-2014.
10. نسيمة بوجنان ديدن، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في قانون العقود والمسؤولية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان-سنة 2008-2009.

3- مذكرات الماستر :

1. داني حمداني، النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم، في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم، السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج -البويرة- 2013.
2. رجاء أومدور، أسماء بودريعة، هدى بن طبولة، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في الحقوق، التخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08-05-1945 قالمة، 2013-2014.
3. سعيدة جوهر، سلطة القاضي في فسخ العقد، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، التخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج -البويرة- 2013.

4-مذكرة ليسانس:

- رجاء أومدور، أسماء بودريعة، هدى بن طبولة، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في الحقوق، التخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08-05-1945 قالمة، 2013-2014.

3-المقالات :

1. بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن خلدون -تيارت-.
2. بوعزة ديدن، الإلتزام بالإعلام في عقد البيع، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 41، عدد 01، 2004، جامعة الجزائر، ص 113-133.
3. خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة الفكر، عدد 05 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، د س ن ، ص 305-306.

قائمة المراجع

4. رشيد بردان، البيع على التصاميم دراسة في القانون 93-03، مجلة العلوم القانونية والإدارية، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة جيلالي السانس-سيدي بلعباس- الجزائر، أبريل 2006، ص277-ص238.
5. زرارة عواطف، إلتزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04-11 مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لعزوز-خنشلة- عدد تجريبي د س ن.
6. شعبان عياشي، الضمان العشري و الضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06 جامعة سعد دحلب-البليدة- جانفي 2012.

4-المدخلات :

1. أحمد دغيش : الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية واقع وآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة- يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 139-ص155.
2. ربيعة صبايحي، الضمانات المستحدثة في عقد البيع، على التصاميم على ضوء أحكام قانون 04-11 أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة- 27 و28 فيفري 2012.
3. زهرة بن عبد القادر، الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، أعمال الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة- يومي 27 و28 فيفري 2012.
4. الطيب زيروني، تأملات في واقع الضمانات القانونية لبيع العقار على التصاميم، طبقا للمرسوم التشريعي93-03، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية (واقع وآفاق)، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة- 2006.
5. علال قاسي، " إلتزامات المرقى العقاري وجزء الإخلال في عقد البيع على التصاميم"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية-واقع وآفاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة- يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 275-ص 293.

قائمة المراجع

6. عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11 أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والآفاق- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلية- يومي 27 و28 فيفري 2012.
7. محمد حجازي، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية ، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية-واقع وآفاق- كلية الحقوق العلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح -ورقلة- يومي 27 و28 فيفري 2012.

5-النصوص القانونية :

1-النصوص التشريعية :

1. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-02-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 الصادر في 02-12-1990، معدل ومتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ج ر العدد 51 المؤرخة في 15-08-2004 والقانون رقم 15-08 المؤرخ في 20-06-2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها.
2. أمر رقم 95-07 المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات ج ر عدد 13 مؤرخة في 08-03-1995 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20-02-2006 ج ر عدد 15 مؤرخة في 12-03-2006.
3. قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، الصادرة في 06-03-2011.
4. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22-06-2011، المتضمن قانون البلدية ج ر العدد 37 الصادر في 03-07-2011.

2- النصوص التنظيمية :

1. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 الصادرة في 01-06-1991.
2. مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 26-05-1991 محدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26

قائمة المراجع

- لسنة 1991 معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012، ج ر عدد 19 مؤرخة في 01-04-2012.
3. مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 محدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-146 المؤرخ في 05-04-2012 ج ر عدد 21 المؤرخة في 11-04-2012.
4. مرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01-03-1999 يتعلق بالنشاط العقاري ج ر عدد 14 مؤرخة في 03-03-1993.
5. مرسوم تنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ج ر عدد 13 صادرة في 09-03-1994.
6. مرسوم تنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20-02-2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي لمهنة المرقي العقاري ج ر عدد 11 صادرة في 26-02-2012.
7. مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 15 صفر 1435 هـ الموافق لـ 15-12-2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها ج ر عدد 66 صادرة في 25-12-2013.

6-المواقع الالكترونية

-القوة القاهرة و الحادث المفاجئ:

www.startimes.com/t=27284063

<http://bohoutiblospoc3t.com/2014/12/blog.post-117html/m=1>

-قاشي علال التزامات المرقي العقاري و جزاء الاخلال بها في عقد بيع عقار بناء على التصاميم

<http://www.manifest.uniouargla.dz/indexphp/fr/seminaire/archivefa cult/c3/A9-de droit et dessciences la modernisation immobiliere-2012>

قائمة المختصرات.

- باللغة العربية:

ج.ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

د.س.ن: دون سنة نشر.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

- باللغة الفرنسية:

P : page.

الفهرس

1	المقدمة
	الفصل الأول: إلتزامات وضمادات المرقى العقارى فى عقد بىع عقار بناء على
6	التصامىم
7	المبحث الأول: إلتزامات المرقى العقارى
7	المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقارى قبل اقامة البناء
7	الفرع الأول: الإلتزام بإحترام النظام العام العمرانى
9	أولاً: المخطط التوجىهى للتهىئة والتعمىر
10	ثانياً: مخطط شغل الأراضى
12	الفرع الثانى: الإلتزام بالإعلام
15	الفرع الثالث: الإلتزام بالإنجاز وإتمامه
17	المطلب الثانى: إلتزامات المرقى العقارى بعد تشىيد البناء
17	الفرع الأول: الإلتزام بالإنجاز طبقاً لمواصفات فى عقد بىع عقار على التصامىم
19	الفرع الثانى: الإلتزام بنقل الملكىة
23	الفرع الثالث: الإلتزام بالتسلىم
23	أولاً: مفهوم التسلىم
24	ثانياً: كىفىة التسلىم
25	الفرع الرابع: الإلتزام بتسىير المشارىع العقارىة
28	المبحث الثانى: الإلتزام بالضمان فى عقد بىع عقار بناء على التصامىم
28	المطلب الأول: الضمادات العامة
28	الفرع الأول: ضمان عدم التعرض الشخصى
29	أولاً: التعرض المادى
29	ثانياً: التعرض القانونى

30	الفرع الثاني: ضمان عدم تعرض الغير
31	المطلب الثاني: الضمانات الخاصة
32	الفرع الأول: اكتتاب المرقي العقاري تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
34	أولاً: إذا كان المرقي العقاري شخصاً طبيعياً
35	ثانياً: حالة ما إذا كان المرقي العقاري شخصاً معنوياً
35	الفرع الثاني: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء
37	أولاً: المدين بضمن حسن الإنجاز
37	ثانياً: النطاق الموضوعي للضمن
38	ثالثاً: النطاق الزمني
38	الفرع الثالث: ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناء
39	أولاً: نطاق تطبيقه
41	ثانياً: نطاقه الزمني
41	الفرع الرابع: الضمان العشري
43	أولاً: تهدم البناء
44	ثانياً: ظهور عيب في البناء
45	ثالثاً: الأضرار التي تمس صلابة العناصر الخاصة بالتجهيز
46	رابعاً: ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان
48	الفصل الثاني: آثار قيام مسؤولية المرقي العقاري وطرق دفعها
48	المبحث الأول: الجزاءات المترتبة على إخلال المرقي العقاري بالتزاماته
49	المطلب الأول: الجزاءات العادية المتعلقة بالقواعد العامة
49	الفرع الأول: التنفيذ العيني
52	الفرع الثاني: التعويض
53	الفرع الثالث: الفسخ
55	أولاً: الفسخ الإتفاقي

55	.....ثانيا: الفسخ القضائي
57	.....المطلب الثاني: الجزاء الخاص بالجرائم المرتكبة من قبل المرقى العقاري
58	.....الفرع الأول: العقوبات الواردة في قانون العقوبات
58	.....أولا: جريمة القتل الخطأ
59	.....ثانيا: جريمة الجرح الخطأ
60	.....ثالثا: جريمة النصب
62	.....الفرع الثاني: العقوبات طبقا للمرسوم التشريعي رقم 03-93 والمرسوم التنفيذي رقم 8-94
63	.....أولا: العقوبات في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93
64	.....ثانيا: العقوبات طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 58-94
65	.....الفرع الثالث: العقوبات على الجرائم الوارد في القانون رقم 04-11 وقانون التهيئة والتعمير
65	.....أولا: العقوبات الإدارية والجزائية طبقا لقانون رقم 04-11
69	.....ثانيا: العقوبات على الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير
70	.....الفرع الرابع: تدابير الأمن
70	.....أولا: وقف الأشغال
70	.....ثانيا: التصحيح وإزالة وهدم المباني
71	.....المبحث الثاني: الأسباب القانونية لاستبعاد المسؤولية عن المرقى العقاري
71	.....المطلب الأول: نفي مسؤولية المرقى العقاري لوجود سبب أجنبي
72	.....الفرع الأول: القوة القاهرة و الحادث المفاجئ
73	.....أولا: شرط الخارجية
73	.....ثانيا: عدم إمكان الدفع
73	.....ثالثا: عدم إمكان التوقع
74	.....الفرع الثاني: خطأ المضرور
75	.....الفرع الثالث: خطأ الغير
77	.....المطلب الثاني: التقادم

77	الفرع الأول: التقادم المدني.....
77	أولاً: بالنسبة لضمان العيوب الخفية.....
78	ثانياً: بالنسبة لضمان العشري.....
78	الفرع الثاني: التقادم الجزائي.....
81	الخاتمة.....
86	الملاحق.....
91	قائمة المراجع.....
100	الفهرس.....

ملخص:

تضمن القانون 04-11 العديد من القواعد القانونية الجديدة التي أضفت على عقد بيع عقار على التصاميم ميزة وخصوصية بالمقارنة بما كان عليه في السابق خاصة من حيث إلتزامات أطرافه والضمانات القانونية التي تحيط به.

ولقد إعترف المشرع بأن المقتني هو الطرف الضعيف في هذا العقد ومن أجل ذلك كان المشرع حريصا على توسيع دائرة حقوق المقتني التي تشكل إلتزامات على عاتق المرقى العقاري تقوم مسؤوليته المدنية والجزائية عند إخلاله بأحد هذه الإلتزامات.

الكلمات الدالة : المرقى العقاري – البيع على التصاميم – العقار - الإلتزامات