



جامعة باتنة 1
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الحماية القانونية المقررة للمقتني في التشريع العقاري الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:
صدراتي صدراتي

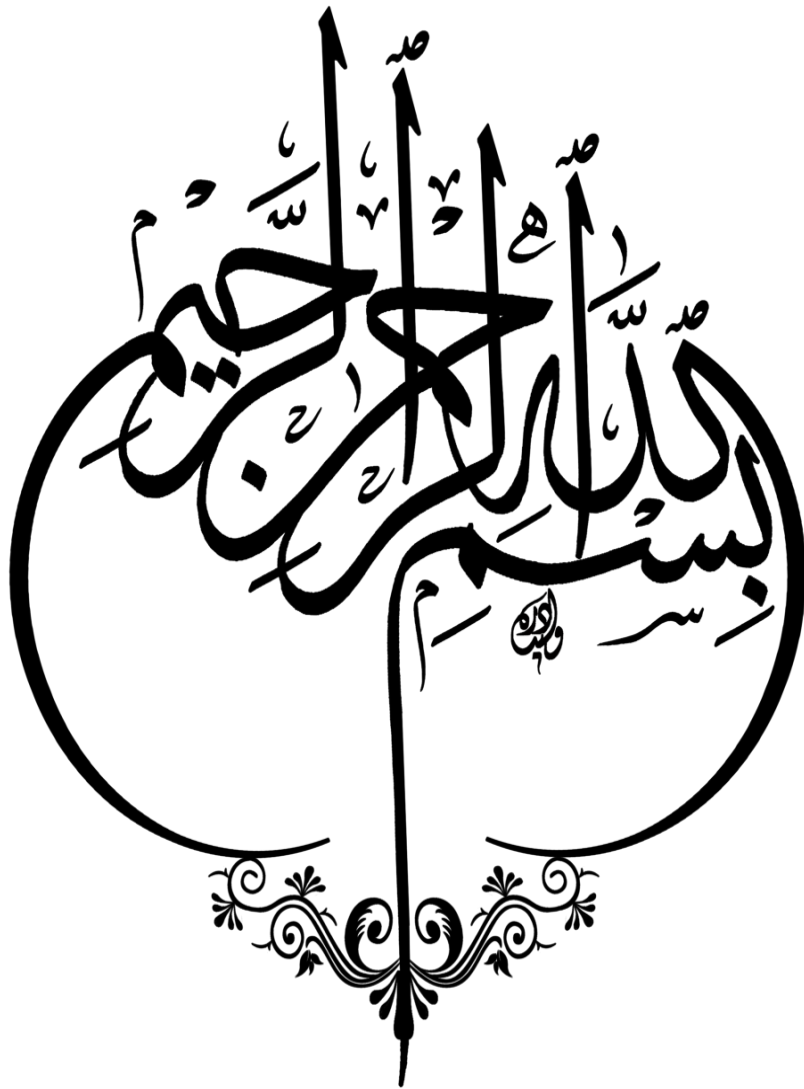
إعداد الطالب:
حمزة بلحسن
زكرياء ميمون

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
بوهنتالة براهيم	أستاذ محاضراً	جامعة باتنة 1	رئيساً
صدراتي صدراتي	أستاذ محاضراً	جامعة باتنة 1	مشرفاً ومقرراً
مزعاش رياض	أستاذ محاضراً	جامعة باتنة 1	عضواً مناقشاً

دورة جوان

السنة الجامعية: 2023-2024



شكر و عرفان

نحمد الله عز وجل ونشكره تعالى لتوفيقه لنا في اتمام هذه

المذكرة

كما نتقدم بالشكر والاعرفان الى الأستاؤ الفاضل صدراتي

صدراتي الذي لم يرخر أي جهري في توجيهنا ومساعدتنا

كما نتقدم بجزيل الشكر الى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم عضوية

لجنة المناقشة

كما لا يفوتنا توجيه السمي معاني الشكر للأساترة الكلية ومن

رافقونا في مشوارنا الدراسي

إهداء

أهدي هذا العمل إلى روح الوالد رعمة الله عليه وإلى الوالدة
حفظها الله وإطال في عمرها.
إلى كل أفراد العائلة الأشقاء والشقيقات الأعزاء.

بلحسن حمزة

إهداء

إلى الوالدین الکریمین

أختی وأخواتی

أستاذی وصدیقی طارق بن زروال

إلى العزیز فوزی فلاح

إلى الأهل والأصدقاء

زکریاء میمون

مقدمة

مقدمة

ورثت الجزائر عجزا كبيرا في مجال السكن بعد الاستقلال، بذلت فيه الدولة الجزائرية منذ ذلك الحين والى الآن جهودا جبارة من أجل توفير السكن للمواطنين، حيث بدأت بتأميم الموروث العقاري الاستعماري وبعدها العمل على تبني العمل بصيغ عديدة لاكتساب السكن منها: السكن الاجتماعي والتساهمي وبعدها تسوية البناءات الفوضوية ورغم ذلك لم تصل الدولة الجزائرية إلى حل لمشكل السكن.

غير أن هذه السياسة التي انتهجتها الجزائر آنذاك لم تكن موفقة، بحيث عجزت عن تلبية طلبات السكن التي كانت تتزايد بكثرة، بسبب النمو الديموغرافي السريع، تطور الحياة الحضرية، تهدم البنايات القديمة، استقلال الشباب عن الأسرة الكبيرة، والنزوح الريفي إلى المدينة، والعشرية السوداء.

وبما أن السوق العقاري أو قطاع السكن من أهم القطاعات في كل دول العالم نظرا للنمو السكاني المستمر الذي تتبعه زيادة الطلب على السكن وتعد الجزائر من أكثر الدول التي تتوفر على سوق عقاري من أكثر الأسواق نموا في العالم نظرا للزيادة السريعة والكبيرة للسكان حيث ارتفع عدد سكان الجزائر بشكل كبير حيث كان يقدر في سنة 2000 حوالي 30 مليون نسمة ليصل في سنة 2024 إلى 46.5 مليون نسمة أي بزيادة تعادل نسبة 50 بالمائة أي النصف تقريبا، وهو ما ينعكس على ارض الواقع بزيادة الطلب على المساكن، ما أنتج أزمة حادة في السكن، جعل الدولة نقف عاجزة أمام الطلب المتزايد، حيث كانت دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي هما المؤسستان الوحيدتان اللتان كانتا تتمتعان بصفة المرفي العقاري والتي كان يغلب عليها الطابع الإداري أكثر من التجاري فطغت عليهما البيروقراطية وسوء التسيير وعجزت عن توفير مواد البناء مما أدى لظهور ندرة وأزمات ساهمت في عرقلة انجاز المشاريع وركود نشاطات الترقية العقارية في الجزائر وعجزها عن تطوير قطاع السكن، لما تتطلبه من إمكانيات كبيرة كان من الضروري إيجاد حل لذلك وانتهاج سياسة بديلة وجديدة معتمدة على نشاط الترقية العقارية كآلية قانونية لحل أزمة السكن، ما جعلها تفتح المجال أمام الخواص.

وبصدور قانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 أصبح الخواص يساهمون في إشباع الطلب المتزايد على السكن، وهو ما شكل تحولا في السياسة العقارية في الجزائر فأصبح مجال الترقية العقارية مجالا مفتوحا لجميع من تتوفر فيه شروط ممارسة هذا النشاط، فكان لزاما على المشرع الجزائري في المقابل إحاطة مجال الترقية العقارية بجملة من الضمانات القانونية التي تسمح للمقتني بالحصول على سكن لائق ومطابق لقواعد التهيئة والتعمير وللمقتضيات العقد، الذي استحدث عقدا جديدا إلى جانب عقد البيع العادي، وهو عقد البيع على التصاميم، الذي يسمح باقتناء مسكن لم يتم انجازه بعد في الواقع، وإنما يكون وقت إبرام العقد مجرد تصميم على ورق.

وبعد تغيير التوجه الاقتصادي للدولة الجزائرية واعتمادها على نظام اقتصاد السوق بصدور دستور 1989 الذي كان نقطة تحول من النظام الاشتراكي إلى اقتصاد السوق والمنافسة الحرة ومع إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي الغي القانون رقم 86-07 ليتماشى مع التوجه الاقتصادي الجديد للدولة، حيث تم فتح المجال للخواص سواء كانوا وطنيين أو أجنبيا للولوج إلى نشاط الترقية العقارية، والجدير بالذكر أن هذا المرسوم وضع تنظيما خاصا ومستقلا لنشاط عقاري كان يمارس قبل صدوره ألا وهو البيع على التصاميم أو الشقق قيد الانجاز وهي آلية من شأنها توسيع صيغ الحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع كامل الثمن عند الشراء، غير أن المشكل الذي واجهوه هو التمويل لمحدودية مواردهم وكذلك ظلت ممارستها ضيقة من قبل المرققين العقاريين لغموض ونقص التنظيم الخاص بها.

وخلال هذه الفترة امتاز النشاط العمراني بسرعة في الوتيرة مما أثر عليها سلبا في كثير من الأحيان بالرداءة والأخطاء التقنية وظهر معها إشكال كبير حول تحديد المسؤول عن هذه الأضرار في مواجهة المتضررين والمقتنين للأماكن العقارية. ورغم التنظيم والحماية التي حظي بها المسكن في التقنيات السابقة فإن الحق في السكن لم يكرس على هرم أولويات الدولة بوصفه حقا دستوريا على غرار ما هو مقرر في دساتير بعض الدول.

لكن سرعان ما ظهرت محدودية التشريعات السابقة ولم تحقق الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93-03 الأهداف المرجوة، لعدم انسجامها مع الواقع العملي، مما استدعى الحاجة للتفكير مجددا في وضع آليات جديدة أو استحداث نصوص مكملة، من هنا أنت الحاجة إلى إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم المهنة، فالغي المرسوم 93-03 المتعلق بالترقية العقارية وصدور القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية ليحل محله، وتلته نصوص تنظيمية عديدة سنوات 2011 و2012 و2013 ليعاد إدراج عقد حفظ الحق في قانون 11-04 الذي الغي بالمرسوم التشريعي لسنة 1993 .

وبهذا يتضح جليا أن موضوع آليات حماية المقتني في الترقية العقارية يتميز بأهمية كبيرة، ويستحق بأن يكون موضوع بحث علمي، وهذه الأهمية يستمدتها من خصوصية عقود الترقية العقارية، التي يتميز بأنها ترد على شيء مستقبلي، لا وجود له أثناء إبرام العقد، مما يجعل المشتري يواجه خطر عدم حصوله على المسكن محل العقد في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات التي التزم بها المرقى العقاري، وسعيا منه لإقامة التوازن العقدي بين طرفي المعاملات العقارية حاول المشرع ومن خلال القوانين المنظمة حماية الطرف الضعيف في هذه العملية ألا وهو المقتني أو المشتري نظرا لنقص خبرته في ميدان البناء والعمران، والذي تنتابه تخوفات حول ما يضمن له تسبيقاته و أمواله لشراء شيء مستقبلي، وما يقوي هذه التخوفات هو ما يلاحظه كل واحد منا من خداع، ونصب مارسه المرقين العقاريين على العديد من المشتريين، وبالتالي فالمشرع تدخل حماية للمقتني وافر له ضمانات للحصول على مسكنه ضمن المدة المتفق عليها، ومنجز طبقا لقواعد التهيئة والتعمير وما تم الاتفاق عليه، بل وتضمن له الانتفاع بمسكنه انتفاعا كاملا، دون عيوب، أو تعرض في ملكيته أو حيازته لها، وافر عقوبات إدارية وجزائية تجاه المرقين العقاريين الذي يخلون بالتزاماتهم التعاقدية.

لذلك فإنه من الأهمية أن يتم الإجابة على كل هذه التساؤلات، وزرع الأمان في نفوس الأفراد بشرح هذه الضمانات التي وضعها المشرع الجزائري للمقتني في الترقية العقارية، وهذا ما يزيد من أهمية هذا الموضوع.

إن أهمية الموضوع مستمدة من خصوصية عقود الترقية العقارية عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، لأنها ترد على شيء مستقبلي غير موجود أثناء إبرام العقد، فمن المنطقي إحاطة هذا المجال بدراسة لضمان توازن العقد، وتبصير المقتنين بحقوقهم باعتبارهم اضعف طرف في العقد، وبسبب كثرة النزاعات المعروضة على القضاء وهو ما يساهم بدوره في إقبال المقتنين وزيادة الاستثمارات في مجال الترقية العقارية وبالتبعية تكريس المبدأ الدستوري في حق المواطن في السكن والتخفيف من أزمة السكن، وكذلك من الجانب القانوني تقييم الضمانات المستحدثة من المشرع الجزائري لحماية المقتنين في عقدي حفظ الحق والبيع على التصاميم.

إن الأهمية التي تتميز بها دراسة هذا الموضوع تعتبر السبب الأول لاختيارنا هذا الموضوع خاصة مع الإقبال الكبير من المقتنين على عقود الترقية العقارية وخاصة عقد البيع على التصاميم وكذلك أزمة السكن التي عرفت الجزائر وانعكاساتها الاقتصادية على البلاد فكان من الضروري معرفة الأحكام التي تنظمه والضمانات المقررة من قبل المشرع لحماية المشتري.

أما الأسباب الذاتية تتمثل في الرغبة الشخصية في الاطلاع ودراسة هذا الجانب من القانون العقاري الذي يندر التطرق إليه، حيث يصعب على المقتنين للسكنات الترفوية معرفة حقوقهم، والآليات القانونية التي وضعها المشرع لحمايتهم . ومن هنا تبرز الإشكالية التي يثور التساؤل فيها عن: ما هي الضمانات والآليات التي وضعها المشرع الجزائري لحماية المقتنين في الترقية العقارية؟.

تم الاعتماد في دراستنا على المنهج الوصفي وذلك من خلال عرض الشروط التي اقرها المشرع الجزائري لممارسة مهنة المرقي العقاري وكيفية الحصول على الاعتماد لممارستها، والالتزامات المفروضة عليه، والمنهج التحليلي من خلال تحليل بعض القواعد القانونية المنظمة لعقود الترقية العقارية سواء المنصوص عليها في القانون 04/11 أو باقي النصوص التنظيمية المرتبطة به، لمراقبة مدى نجاعتها في تحقيق الهدف الذي وضعت من أجله.

إن أهم الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها في مذكرتنا والتي تناولت موضوعنا بصفة خاصة أو بصفة عامة، نذكر منها:

أطروحة الدكتوراه نوي عقيلة التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري.

أطروحة الدكتوراه حامي حياة النظام القانوني لبيع بناية في طور الانجاز في القانون. أطروحة الدكتوراه مسكر سهام التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية.

أطروحة الدكتوراه تسبية اعر الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم.

أطروحة الدكتوراه مقراني سارة الحماية القانونية للمقتني في عقد البيع على التصاميم. من جملة الصعوبات التي واجهتنا في إعداد المذكرة قلة الدراسات التي تناولت موضوع الضمانات أو الحماية للمقتني حيث لم تخصص دراسات في هذا الموضوع بالذات إلا جزءا يسيرا لايفي بالغرض، حيث أنها تقوم بدراسة عامة لموضوع الترقية العقارية مع الإشارة فقط إلى موضوع بحثنا .

هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال هذه الدراسة وفق المناهج المتبعة سنحاول من خلالها إبراز الضمانات المكرسة من قبل المشرع الجزائري لفائدة المقتني حيث اعتمدنا على خطة ثنائية متكونة من فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول للحماية القانونية للمقتني قبل التعاقد والذي يشتمل على مبحثين تناولنا في المبحث الأول الضمانات المقررة لحماية المقتني المرتبطة بشخص المرقى العقاري أما المبحث الثاني فقد تناول الضمانات المقررة لحماية المقتني المرتبطة بعقود الترقية العقارية.

أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه الحماية القانونية للمقتني في الترقية العقارية بعد التعاقد وهو بدوره قسم إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى الضمانات المرتبطة بالمشروع، في حين خصص المبحث الثاني للجزاءات الموقعة على المرقى العقاري كضمان للمقتني.

الفصل الأول
الحماية القانونية للمقتني
في الترقية العقارية قبل التعاقد

الفصل الأول:

الحماية القانونية للمقتني في الترقية العقارية قبل التعاقد

إن عقود الترقية العقارية ليست كعقود البيع العادي الذي عادة لا يستغرق وقتاً طويلاً لترتيب آثاره ولا يحتاج المرور بعدة مراحل حتى يصل إلى الغاية من إبرامه، فطبيعة هذه العقود (عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق) تستلزم أن تمر بعدة محطات ومراحل تبدأ من مرحلة تكوين العقد مروراً بمرحلة تنفيذ العقد التي تنتهي إلى تسليم البناية للمشتري وفي كل مرحلة من هذه المراحل التي يمر بها عقد البيع على التصاميم تدخل المشرع الجزائي، وخصص لها آليات لحماية المشتري، وضمانات تعمل من أجل تحصينه من ضياع حقوقه، حيث عمل المشرع جاهداً من خلال القانون رقم 04-11 على وضع مجموعة من الشروط والالتزامات على المرفقي قبل التعاقد وذلك لحماية المقتني من عمليات النصب ووقوعه ضحية مشروع وهمي أو غير قانوني تضيع فيه حقوقه، فاهتم بضبط التزاماته المهنية، ووضع مناخ ملائم يستلزم المرور على بعض الإجراءات الإدارية والقانونية والمالية بهدف إضفاء الشفافية والمصادقية عليها، من خلال ضبط هذه المهنة لسير وإتمام عمليات انجاز السكن الترقوي على أكمل وجه، وتكون مطابقة لقانون التعمير.

على ضوء كل هذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين (المبحث الأول) آليات الحماية المقررة للمقتني المرتبطة بشخص المرفقي العقاري و (المبحث الثاني) آليات الحماية المقررة للمقتني المرتبطة بعقود الترقية العقارية.

المبحث الأول:

آليات الحماية المقررة للمقتني المرتبطة بشخص المرقى العقاري

أثبت التجارب خلال الأعوام السابقة أن الضمير المهني لوحده غير كاف لوقف التجاوزات وخرق الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية، في غياب قواعد قانونية تضبط هذه المهنة وغياب رقابة ميدانية مستمرة وهو ما سمح لبعض المرقين باستعمال المهنة للنصب والاحتيال وظهور فئات احترفت المتاجرة بمدخرات المواطن واستغلال الأزمة السكنية وحاجته الملحة للسكن.

فكان لزام على المشرع الجزائري التدخل وإيجاد حلول لممارسات أساءت للمهنة وأضعفت الائتمان، فصدر القانون 04-11 بحيث ألزم المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة، وفرض مجموعة من الشروط على المنتسبين لمهنة الترقية العقارية حماية للمقتني.

المطلب الأول:

اكتساب صفة المرقى العقاري كقيد على ممارسة المهنة

لممارسة مهنة الترقية العقارية واكتساب صفة المرقى العقاري، يستلزم توافر عدة شروط أهمها: إلزامية الحصول على الاعتماد (فرع أول) إلزامية القيد في السجل التجاري (فرع ثاني) والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين (فرع ثالث).

الفرع الأول:

إلزامية الحصول على الاعتماد

على خلاف ما كان معمول به في التشريعات السابقة جعل المشرع من شرط الحصول على الاعتماد أهم شرط لاكتساب صفة المرقى العقاري، وقد نظمه المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹ وميزت المادة 6 من هذا المرسوم بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 84 مؤرخ في 20 فيفري 2012 يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج. ر. 2012 ع 11 مؤرخة في 26 فبراير 2012 .

في طلب الاعتماد على النحو التالي: بالنسبة للشخص الطبيعي ينبغي ان تتوافر فيه الشروط التالية:

- 1- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل؛
- 2- أن يكون من جنسية جزائرية؛
- 3- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة او احد موانع الممارسة المذكورة في المادة 20 من القانون 04/11؛
- 4- أن يتمتع بحقوقه المدنية؛
- 5- أن يكتتب عقد تامين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطه؛
- 6- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فالزمت أن تتوافر فيه الشروط التالية:

- 1- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.
 - 2- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
 - 3- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو احد موانع الممارسة المذكورة في المادة 20 من القانون 04/11¹.
- وحسب المادة 7 من نفس القانون فإنها بالإضافة إلى الشروط المذكورة آنفا فإنه يشترط زيادة على ذلك أن يتوفر لدى طالب الاعتماد وجود محلات ذات استعمال تجاري تسمح بممارسة لائقة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال .

وحسب المادة 9 يقدم الطلب إلى الوزير المكلف بالسكن، وعلى هذا الأخير الرد في اجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب وتنظر إلى هذا الطلب لجنة الاعتماد المنشأة لدى الوزير والمحدد أعضاؤها حسب المادة 14²، وفي حالة رفض طلب الاعتماد فإنه يحق لطالب الاعتماد تقديم طعن لدى لجنة الاعتماد في اجل 30 يوم من تبليغه الرفض

¹ - المادة 20 من القانون 04/11

² - تتكون لجنة الاعتماد حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 12-84 ممثلا عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، ممثل عن الوزير المكلف بالمالية ممثلا عن الوزير المكلف بالسكن، والمدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة أو ممثله.

حسب المادة 12 ويتعين على وزير السكن من خلال لجنة الاعتماد الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن¹.

الفرع الثاني:

إلزامية القيد في السجل التجاري

كان نشاط الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86-07² عملا مدنيا لا تجاريا اجتماعيا لا اقتصاديا فقد نصت المادة 1/13 من القانون 07-86 على انه " لا يستطيع أن يكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص الخاضعون للقانون الخاص... " مما أدى إلى إقصاء التجار طبيعيين كانوا أو معنويون من ميدان الترقية العقارية غير انه مع صدور القانون 04-11 أصبح نشاط الترقية العقارية نشاط تجاري حسب المشرع الجزائري، وبالتالي أصبح القيد في السجل التجاري إلزامي بالنسبة للمرققين العقاريين.

وهو ما أكدت عليه المادة 4 من القانون رقم 04/11 صراحة " يرخّص للمرققين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية... " وأكدت عليه كذلك المادة 19 من نفس القانون " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية... " وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 84/12 جدد المشرع إلزامية هذا الشرط في المادة 4 " تخضع مهنة المرققي العقاري الى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري..."³.

ويخضع القيد في السجل التجاري في التشريع الجزائري للمرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 18 يناير 1997 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري⁴، وقد جاء هذا

¹ - المادة 12 من القانون 04/11

² - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 السنة 1986.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرققي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرققين العقاريين.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 18 يناير 1997 المتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري .

المرسوم معدلا ومتمما لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22/90 المؤرخ في 18 غشت 1990 المتعلق بالسجل التجاري¹ وقد الغي هذا المرسوم الأخير جزئيا بموجب القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم².

وعلى أية حال فإن القيد في السجل التجاري يخضع المرقى العقاري لالتزامات التجار الواردة في القانون التجاري من شهر لنشاطه ومركزه القانوني ومسك للدفاتر التجارية وخضوع لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية وغيرها من الالتزامات المعروفة في القانون التجاري، بالإضافة إلى كل ذلك يخضع لأحكام القانون رقم 02/04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية³ والقانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

الفرع الثالث:

التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

يشكل الجدول الوطني للمرقين العقاريين وسيلة رقابة دائمة لدخول المهنة وأثناء الممارسة وهو نوع أنواع الرخص الإدارية، وإذا كان القيد في الجدول الوطني للمهن المنظمة عادة ما تباشره المنظمات المؤطرة للمهنة على غرار مهنة المحاسبين والخبراء والمهندسين العقاريين وغيرها، فإن الجدول الوطني للمرقين العقاريين تمسكه سلطة إدارية مركزية ممثلة في وزير السكن⁴، وهذا ما يظهر من خلال المادة 24-01 من مرسوم 84/12 التي تنص تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 04/11 " يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدون قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 22/90 المؤرخ في 18 غشت 1990 المتعلق بالسجل التجاري .

² - القانون رقم 08/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية المعدل والمتمم.

³ - شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية في ضوء قانون 04/11، دارالخلدونية، القبة، الجزائر، ص 56.

⁴ - عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقى العقاري مذكرة ماجستير فرع قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 31.

يتم التسجيل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين بعد تقديم المرقى العقاري لملف إداري¹ ويتوج التسجيل بتسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل² وفقا للنموذج الملحق بالقرار الوزاري السابق ويتضمن هذا النموذج مجموعة من البيانات.

ونشير إلى أن هناك خلط بين النصوص فيما يتعلق بمسألة ما إذا كان التسجيل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين هو آخر إجراء من إجراءات الدخول لمهنة المرقى العقاري أم انه إجراء يسبق الاعتماد، وذلك أن صياغة المادة 23 من قانون 04/11 تفيد أن على المرقى العقاري أن يقوم بالتسجيل أولا في الجدول الوطني للمرققين العقاريين ليتمكن من طلب الاعتماد بعد ذلك، حيث جاء فيها "يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري، تسجيله في الجدول الوطني للمرققين العقاريين..." في حين تفيد المادة 24 من المرسوم 84/ 12 المذكورة أعلاه أن إجراء التسجيل هو إجراء لاحق للحصول على الاعتماد، وهو ما أكدته أيضا المادة 27 من نفس المرسوم³.

المطلب الثاني:

التقيد بالقوانين المنظمة لمهنة المرقى العقاري

تعتبر المرحلة السابقة على التعاقد مرحلة مهمة، حيث يتم فيها تحديد التزامات المرقى العقاري في احترام قواعد التهيئة والتعمير، والحفاظ على النظام والتناسق العمراني، ويقصد بذلك مجموعة القواعد التي تقيد عملية البناء، ومثال على ذلك عدم البناء في الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية والمواقع الأثرية.

الفرع الأول:

الالتزام بقوانين الترقية العقارية وقوانين التهيئة والتعمير

جاء في أحكام المادة 5 من القانون رقم 04/11 أن نشاط الترقية العقارية يخضع في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة

¹ - المادة 2 من المرسوم 84-12 المؤرخ في 12/02/2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرققين العقاريين، الجريدة الرسمية لسنة 2012 العدد 11.

² - أنظر المادة 2/24 من نفس المرسوم.

³ - نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، 2017-2018، ص 63.

في التشريع المعمول به وكذا أحكام القانون المتعلق بالترقية العقارية، إذ يجب على المرفق العقاري أن يلتزم بعدم انجاز أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا، وهو ما تم تأكيده في أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 سالف الذكر¹.

وهناك نوعين من مخططات التهيئة والتعمير وهما:

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² PDAU :

وهو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي نظمه المشرع الجزائري بموجب أحكام المواد من 16 إلى 30 من قانون التهيئة والتعمير 90-29³.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة مهمة لتحقيق مبادئ السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير في بلدية أو مجموعة البلديات، كما يضع في الحسبان ضرورة الموازنة ما بين قطاع البناء والفلاحة والصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي التاريخي نظرا لأهمية مثل هذه المباني التي تعتبر من التراث المادي للمجتمعات، كما يأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديموغرافي والتوزيع السكاني⁴.

2. مخطط شغل الأراضي⁵ POS:

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة التهيئة والتعمير بامتياز، بحيث يحدد من جهة التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لأقاليم البلديات، كما يحدد من جهة أخرى في

¹ - العربي بومعراف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، باتنة، ص 104.

² - Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU).

³ -- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990، ص 1652.

⁴ - العربي بومعراف، مرجع سابق، ص 105.

⁵ - Plan d'Occupation des Soles.

إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات.

نظم المشرع أحكامه بموجب المواد من 31 إلى 38 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأضاف المشرع الجزائري إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178¹.

الفرع الثاني:

امتلاك المؤهلات الشخصية و القدرات المالية الكافية

أولاً: المؤهلات الشخصية والفنية

جعل المشرع تحقيق التوازن على الصعيدين المعرفي والاقتصادي في العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني في عقد البيع على التصاميم من أقصى اهتماماته بموجب القانون رقم 11-04 فاشترط في سبيل ذلك توفر الكفاءة المهنية في كل من يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري، وهو ليس بالشرط المستحدث، وإنما موجود منذ صدور أول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر وكان يطلق عليها تسمية " الضمانات التقنية"²

وقد أعاد النص عليه في القانون رقم 11-04 م 12 منه سالف الذكر التي جاءت غامضة، لكن م 60 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 قبل تعديلها، بينت أن إثبات مهارة المرقى العقاري يكون بإثبات حيازته لشهادة عليا فقط، وفي حالة عدم وجودها عليه بالاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير لديه هذه الشهادة.

وهذا يدل على أهمية شرط الكفاءة المهنية للمرقى العقاري، سواء بالنسبة له وللمقتني على حد سواء، فبالنسبة لأول فان نحكمه في الجانب الفني يحول دون كساد مشروعه في السوق، خاصة في ظل الطلب المتزايد على السكن، حيث يقبل عليه المقتني منذ

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم ، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01/07/1991 .

² - تنص المادة 09 من القانون رقم 86-07 على مايلي " يجب أن يثبت المترشح لعملية الترقية العقارية وسائل مادية و ضمانات تقنية تخول القيام بالعملية المقصودة.

البداية، أما بالنسبة للمقتني فهو يكون في الأغلب جاهلا بأمر البناء، وحتى لا يكون ضحية للمرققين العقاريين الذين يسعون للربح بغض النظر عن جودة العمل المقدم، خاصة وأنه لا يمكنه التمييز بين مهارة المرقى العقاري واعتياده على العمل، نظرا لعدم تخصصه في مجال البناء¹.

ثانيا: القدرة المالية

إن اشتراط المشرع الجزائري على المرققين العقاريين توفرهم على الموارد المالية الكافية لإنجاز المشاريع العقارية هو شرط هام وضروري يعتبر من الضمانات التي كرسها حماية للمقتني .

كذلك حرص القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية في الجزائر على شرط توفر القدرات المالية في المرقى العقاري حيث نصت المادة 12 منه "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية " وهو ما أكدته المادة 6 من المرسوم التنفيذي 284/12² بان يثبت المرقى العقاري أن لديه موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية .

الفرع الثالث:

التزام المرقى العقاري بالإعلان والإعلام عن المشروع

أولا: الالتزام بالإعلان

لإضفاء الشفافية ومن أجل منع المضاربة والاحتيال وتكافؤ الفرص بين الجميع إلزام المشرع المرقى العقاري بالإعلان عن مشروعه وتبصير كل من يهمه الإعلان وإعلامه بالمعلومات الأساسية لتوفير حماية قانونية للمقتني قبل التعاقد.

¹ مقراني سارة، الحماية القانونية للمقتني في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق السعيد حمدين، 2023، ص48.

² أنظر المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكيفيات مسك الجدول الوطني للمرققين العقاريين .

ويعتبر الإعلان بمثابة دعوة للتعاقد وهو اختياري بحسب الأصل، لكن المشرع الجزائري جعله إلزاميا لتمكين المواطن من الاطلاع عليه وذلك ما أكد عليه نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85.

وعلى المرقى العقاري الإعلان عن مشروعه قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، كما عليه الالتزام بالصدق والابتعاد عن الإعلانات الكاذبة والمضللة التي تهدف إلى جلب الطرف الآخر وإيقاعه في الغلط واستغلال حاجته للسكن (نظرا لعدم التعادل الاقتصادي بين طرفي العقد)¹

ثانيا: الالتزام بالإعلام

بموجب المادة 41 من القانون 11-04 يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع ."

وينبغي على المرقى في مقابل ذلك عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي²، وهو ما نصت عليه المادة 47 من القانون 11-04 بقولها " يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، ويجب على وجه الخصوص ... - عدم اللجوء للإشهار الكاذب واستغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه"³

¹- بوراس نجية، التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 70.

²- زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا لقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منعقد يومي 17/18/18 فيفري 2013، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 91.

³- يوجد اختلاف بين نص المادة 41 من القانون رقم 11-04 ونص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 فيما يخص وسائل الإعلان عن المشروع العقاري من قبل المرقى العقاري، بحيث اكتفت المادة 41 على وسيلة واحدة وهي الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة في حين نصت المادة 25 على مختلف وسائل الإعلام، ويعد مانصت عليه هذه المادة الأخيرة هو الصحيح لاسيما أمام تطور وسائل الاتصال، إذ أصبحت هذه الأخيرة هي الوسائل الشائعة للاتصال لاسيما مواقع التواصل الاجتماعي.

ثالثاً: الإعلان عن المعلومات المتعلقة بالقطعة المراد البناء عليها

نصت المادة 30 من القانون 11-04 يجب كذلك على المرقى العقاري أن يحيط المشتري بكل المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية التي سيتم انجاز البناء عليها، لاسيما تلك المتعلقة بأصل الملكية ورقم السند العقاري وتجزئتها وشهادة التهيئة ورخصة البناء وشبكات المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي التي توجد فيها، بالإضافة إلى المعلومات التي تتعلق بموقعها وحدودها.

كذلك نصت المادة 47 من القانون 11-04 البند الرابع " ... السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين".

في هذا الصدد يتعين على المرقى العقاري أن يسهر على صحة البيانات والمعلومات التي تتضمنها الوثائق، والقرارات والعقود التي لها علاقة بالعقد المبرم، بما فيها تلك المتعلقة بالقطعة الأرضية التي ستشيد عليها البناية، وذلك قصد تعزيز العلاقات التجارية بين المرقى العقاري والمشتري¹.

¹ - تسيبة اعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة ادرار، ص 59-60.

المبحث الثاني:

آليات الحماية المقررة للمقتني المرتبطة بعقود الترقية العقارية

بعد تطرقنا في المبحث الأول للضمانات المرتبطة بشخص المرقى العقاري هناك ضمانات أخرى مرتبطة بعقود الترقية العقارية منصوص عليها في القانون 11-04 والمتمثلة في ضرورة تأمين المشروع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (المطلب الأول) و ضمانات أخرى مقررة في عقود الترقية مرتبطة بعقد حفظ الحق و أخرى مرتبطة بعقد البيع على التصاميم (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

ضرورة تأمين المشروع لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إن هدف المشرع وراء فرض الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة منح المقتنين ضمانات إضافية منها ضمان التسديدات التي يدفعونها على شكل تسبيقات للمرقين العقاريين في إطار عق ود البيع عمى التصاميم وعقد حفظ الحق وكذلك والتأمين على المشروع المتضمن موضوع البيع كل ذلك لتسهيل العمل الترقوي ومنحه مرونة أكثر، كل هذا سنتطرق إليه عن طريق التعريف بهذا الصندوق (الفرع أول) و نتطرق إلى مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (الفرع الثاني)، حلول الصندوق محل المقتني (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أنشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عملا بأحكام المرسوم التنفيذي 1406/97¹، وقد تم تنصيب هذا الصندوق فعليا سنة 2000 أما قبل هذا التنصيب فقد كانت شركات التأمين والبنوك المصرفية تقوم بكفالة المرقى العقاري في محل الصندوق.

وهذا الصندوق هو عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، لها طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح، موضوع تحت وصاية وزارة السكن ونشير

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 93.

انه لم يتم تنصيب هذا الصندوق فعليا إلا في سنة 2000، وقبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المرقى العقاري.¹ يقوم بضمان المبالغ المدفوعة من قبل المقتني، وإتمام الانجاز في حدود المبالغ المدفوعة، كما يلتزم بحفظ التسبيق الذي دفعه المقتني. يهدف المشرع الجزائري من وراء إقراره وفرضه للتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلى منح المقتني ضمانا قانونية، وتتجسد هذه الضمانة القانونية من خلال عقد تأمين إجباري يبرمه المرقى العقاري بصفته المؤمن له مع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بصفته المؤمن الذي يلتزم بالضمان مقابل قسط التأمين الذي يلتزم المرقى العقاري بدفعه عند توقيع العقد.²

الفرع الثاني:

مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

وفقا للمواد من 54 إلى من القانون رقم 11-04 والمادتين 03 و 06 من المرسوم 97-406 المذكور أعلاه، تتمثل مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية فيما يلي:

1- ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين في إطار، انجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل انجازه مثل ما الحال عليه في عقد البيع على التصاميم كون المرقى العقاري الذي يتلقاها مجبر على تأمينها لدى هذا الصندوق، حتى يتمكن هذا الأخير من حماية المشتريين من احتمالات عجز المرقى العقاري لأي سبب كان حيث يقوم الصندوق بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المشتريين بعد التأكد من عجز المرقى العقاري بالطرق القانونية وهذا وفقا للبند الأول من المادة، 54 القانون رقم 11-04.³

¹ خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة الفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 300.

² مقراني سارة، مرجع سابق، ص 125.

³ تسيية اعمر، مرجع سابق، ص 35.

- 2- - ضمان أشغال البناء، يتدخل الصندوق بضمان استمرار أشغال البناء في حالة عسر المرقى العقاري وعجزه عن إتمام الأشغال، وهذا ما نص عليه البند الثاني من المادة 54 من القانون 04-11.
- 3- ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية للمرقى العقاري من خلال ما جاء في البند الثالث من المادة 54 من القانون رقم 04-11. فالصندوق يحرص على تحقيق التزامات المرقى العقاري المهنية منها أو التقنية .
- 4- السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب، وهذا عملا بالفقرة الثانية من المادة 55 من القانون 04-11. فالصندوق ملزم بوضع الآليات التي تضمن التزامات المرقين العقاريين تجاه المقنتين .
- 5- الحلول محل المقنتين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال البناء وإتمامها، وهذا ما نصت عليه المادة 75 من القانون رقم 04-11 والمادة 03 من المرسوم 97-406 وذلك بعد تعديلها بموجب المادة 02 من المرسوم 14-180¹ المؤرخ في 2014/06/05 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 97-406 وذلك بتعيين مرقى عقاري يحل محل المرقى العقاري الذي سحب منه الاعتماد بإتمام الأشغال في حدود الأموال المدفوعة.
- 6- تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، هذه المهمة مستحدثة أقرها المشرع بموجب المادة 02 من المرسوم رقم 14-180 المؤرخ في 2014/06/05 المعدلة و المتممة للمادة 03 من المرسوم رقم 97-406.
- 7- - القيام بكل العمليات التجارية و المالية و العقارية ذات الصلة بمشروعه وانجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات و المنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية، بالإضافة إلى استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه. هذه المهام أيضا استحدثت بموجب المادة 02 السالفة الذكر.²

¹ المرسوم 14-180 المؤرخ في 2014/06/05 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 97-406 والمتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

² تسيية اعمر، مرجع سابق، ص37.

8- كما يمكن أن يكلف هذا الصندوق أيضا بأنشطة إضافية بواسطة التنظيم وذلك في مجال مهامه المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 و هذا ما نصت عليه المادة 56 من القانون 04-11.

الفرع الثالث:

حلول الصندوق محل المقتني

جاء المرسوم التنفيذي رقم 14-181 لينص عن شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك¹.

يقصد بمفهوم الحلول في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 والمواد 57 و 58 من القانون 04-11 النيابة والتي يمكن أن تتخذ واحدة من النيابات التالية :

1. النيابة الأولى: الحلول محل المرقي العقاري: وهو حلول قانوني يسمح لصندوق الضمان أن ينوب المرقي العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام أشغال إنجاز البناء وفقا للشروط المحددة، وفي هذا الإطار يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي تم تعويضه².

وبالرجوع إلى أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 نجد أن المشرع سمح لصندوق الضمان عند حلوله محل المرقي العقاري المفلس او المنسحب أن يعدل في عقود البيع على التصاميم بتمديد آجال التسليم بغرض تطبيق المادة 38 من القانون رقم 04-11 قصد مراجعة سعر البيع الأولي، فيتحمل بذلك المقتني أعباء إضافية تضاف إلى التأخر في التسليم، رغم أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05 يناير 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك وكيفيات ذلك ج.ر 19 يناير.

² - المادة 57 من القانون 04-11 السالف الذكر.

الملزم بتفعيل نشاطه التكافلي بما أن المرقى العقاري يكون قد دفع قسط التأمين قبل حصوله على شهادة الضمان¹.

2. النيابة الثانية وتتمثل في نيابة الصندوق عن المقتنين: وذلك بالاستفادة من امتياز الصف الأول في حدود ديونهم على المرقى العقاري المخل بالتزاماته في حالة إفلاس المرقى العقاري أو في حالة التصفية القضائية حسب المادة 58 من نفس القانون.

3. النيابة الثالثة تتعلق بالحلول محل حقوق المقتنين وذلك قصد متابعة المرقى العقاري المخل بالتزاماته قضائيا بحسب المبالغ المدفوعة².

ويكون حلول الصندوق حسب المشرع الجزائري في ثلاث حالات فقط على سبيل الحصر حتى يعتبر المرقى مخلا بالتزاماته وبالتالي يجوز للصندوق الحل محل له وهي:

- حالة إفلاس المرقى العقاري
- في حالة تصفيته قضائيا
- في حالة سحب الاعتماد منه.

إن عقد التأمين بين المرقى العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو بمثابة شهادة ضمان، يتعين على المرقى العقاري تحديد المشروع الذي يضمنه، فلا يمكن أن ينصب العقد على كل مشاريعه بل على مشروع معين في مضمون العقد، مع إرفاق كل الوثائق التقنية والإدارية الخاصة بهذا المشروع التي على أساسها يتم استئناف أشغال من طرف الصندوق إذا لم يستطع المرقى إنهاؤها.

يتعهد الصندوق ضمن هذا العقد بـ:

تعويض المقتنين الذين دفعوا تسبيقات للمرقى العقاري بغرض امتلاك بناية أو جزء من بناية على التصاميم، إذا كان المرقى العقاري شخصا طبيعيا ولم يستخلفه ورثته في مواصلة انجاز هذا المشروع، أو إذا تغيب وتمت معاينة هذه الحالة من طرف السلطات

¹-العربي بومعروف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه كلية الحقوق، باتنة، ص231، 232.

²- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، مرجع سابق.

الإدارية والقضائية المختصة أو في حالة نصب من طرف المرقى العقاري وتم صدور حكم بهذا الشأن.¹

وفي حالة إذا كان المرقى العقاري شخصا اعتباريا فبعوض المقتني في حالة التصفية القضائية أو النصب أو الإفلاس بعد المعاينة القضائية.

يقوم المرقى العقاري عند توقيع عقد الضمان بإخطار صندوق الضمان بنسبة تقدم الأشغال كل 3 أشهر.

بعد حلول الصندوق محل المرقى العقاري يقوم الصندوق بإنجاز البناءات المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم، وان يلتزم الصندوق بتعويض المقتنين حسب الحالات الآتية :

إذا لم يتم إنجاز الأساسات وبشرط انه تم تغطية البناية بضمان إتمام الانجاز لدى الصندوق في هذه الحالة يلتزم الصندوق بتعويض المقتنين دون إتمام أشغال البناء² ويكون هذا التعويض حسب التسبيقات المدفوعة والمذكورة في عقد البيع على التصاميم.

أما إذا تم إنجاز الأساسات وتمت تغطية البناءات بضمان إتمام الانجاز لدى الصندوق يلتزم صندوق الضمان بإتمام كامل البناءات في حدود ما تم دفعه من طرف المقتنين.³

يباشر الصندوق باسم المقتنين وعلى حسابهم كل الأعمال سواء كانت ذات طبيعة إدارية أو تقنية أو مالية كما نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 14-181: "على الصندوق تسخير كل الوسائل من أجل : إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة البيانات الحسابية العامة، حصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق والمرقى العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد التسديدات المتبقية، تكليف مرقى عقاري

¹ لعور ريم رفيعة، الحماية القانونية المقررة للمقتني في نطاق ضمان الإنهاء الكامل للأشغال، مجلة القانون العقاري والبيئة كلية الحقوق، جامعة مستغانم، مجلد 08، عدد 14، ص 78.

² الفقرة الثالثة من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، مرجع سابق .

³ الفقرة الثانية من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181، مرجع سابق .

آخر بمواصلة الأشغال، العمل على استبدال المرقى العقاري المخل بالتزاماته بالمرقى الملتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقد البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين، المبادرة بكل عمل لاسترجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخل بالتزاماته، عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير الذي حصلها المرقى العقاري والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع "

المطلب الثاني:

الضمانات المقررة في عقود الترقية العقارية

سعى المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 أن يوفر للمقتني في عقدي حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم بمجموعة من الضمانات القانونية التي تمكنه من تسلم البناء المنجز وفق المواصفات المتفق عليها لهذا سوف نتطرق إلى التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق وفي عقد البيع بناء على التصاميم.

الفرع الأول:

الضمانات المرتبطة بعقد حفظ الحق

عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق في المادة 27 من قانون 11-04 على أنه " العقد الذي يلزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور انتهائه، مقابل تسبيق بدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة."

إن المشرع رتب العديد من الالتزامات على عاتق المرقى العقاري في عقد حفظ الحق لحماية صاحب حفظ الحق حسب المرسوم 11-04.

وقد لاحظنا خلطا كبيرا وقع فيه المشرع الجزائري حيث انه يرتب بعض الآثار على عقد حفظ الحق هي في الحقيقة تترتب على عقد البيع النهائي، كالاتزام بنقل الملكية والتسليم، فهي التزامات معروف عنها في القواعد العامة أنها تترتب على عقد البيع،

وعقد حفظ الحق يمهّد لإبرام البيع النهائي غير أنه لا يؤدي إلى انتقال الملكية بأي حال من الأحوال¹.

وبالتالي وتتجلى أهم التزامات المرقى العقاري في : تخصيص عقار وعدم قبول تسبيق قبل توقيع عقد البيع وينتهي بإبرام عقد البيع النهائي عند انتهاء الانجاز.

أولاً: التزام المرقى العقاري بتخصيص عقار وعدم قبول تسبيق قبل توقيع عقد البيع

ما يلاحظ من تعريف المشرع الجزائري لعقد حفظ الحق في نص المادة 27 من القانون 04-11 ان هذا العقد لا يعدو أن يكون عقدا تمهيديا يكون فيه البائع حاجزا ويقتصر التزامه في حجز العقار لفائدة المحجوز له، غير أن المشرع أضاف الالتزام بالتسليم العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق لكن التسليم طبقا للقواعد العامة يترتب بعد إبرام عقد البيع وانتقال الملكية للمقتني بشهر العقد بقوة القانون، وبالتالي الالتزام بالتسليم يترتب عليه عقد البيع وليس عقد حفظ الحق².

وتنص المادة 52 من نفس القانون " في حالة حفظ الحق لبناية او جزء من بناية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه لا يتجاوز عشرين بالمائة 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين "

يلتزم صاحب حفظ الحق حسب المشرع الجزائري بان يدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، غير أن هذا العقد لا يترتب سوى التزام بإبرام عقد البيع عند إتمام الانجاز كما أن التراجع غير ممنوح للطرفين بل للحاجز فقط ويفقد نسبة 15 بالمائة من المبلغ الذي سبقه في حالة عدوله ولا يخسر كل مبلغ التسبيق، لأنه حسب نص المادة 27 فقرة 2 من نفس القانون نصت على أن يودع التسبيق المدفوع من صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان

¹بوستة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 380.

² مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة الدكتوراه، جامعة منتوري قسنطينة، 2016/2015، ص 248.

والكفالة المتبادلة ما يجعل التسبيق لا ينتقل لحساب المرقى العقاري ولا يمكنه الاستفادة منه في تمويل مشروعه، تجدر الإشارة بان التسبيق يدفع بناء على أمر بالدفع المعد من قبل المرقى العقاري المثبت بموجب وصل لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة حسب المرسوم التنفيذي رقم 13-431¹.

وبالتالي فإن العقار يبقى ملكا للمرقى العقاري ولا يخضع للشهر، غير انه يفهم من ذلك ان عدم الشهر يوفر حماية للحاجز الذي يمكنه من التراجع عن العقد.

ثانيا: الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي عند إتمام البناء

يتعين على المرقى العقاري حسب المادة 33 من القانون 04/11 "على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة المحفوظ، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاح حفظ الحق"

وعليه يعتبر عقد حفظ الحق عقد مؤقت غير ناقل للملكية فهو يرتب سوى التزامات شخصية، يمنح للبائع وقت لإنهاء الانجاز وبمجرد تسلمه المؤقت لأشغال البناء من قبل القائمين بذلك المثبت بموجب محضر، يلتزم بإنهاء عقد حفظ الحق بتحرير عقد البيع، وله مدة ثلاث أشهر على أقصى تقدير للقيام بذلك تحت طائلة عقوبات جزائية المنصوص عليها في المادة 73 من نفس القانون².

يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، كما يجب إعداد العقد لدى الموثق حيث تنص المادة 31 من القانون رقم 04-11 "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ العقار عند تاريخ التسديد السعر النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به"

¹- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق للأملك العقارية.

²- مسكر سهام، مرجع سابق، ص 258.

ولما كان عقد حفظ الحق لا يرتب الالتزام بالتسليم طبقا للقواعد العامة وإنما الالتزام بتخصيص البناية محل الانجاز لصالح صاحب عقد حفظ الحق، فإن الالتزام بالتسليم الذي يلتزم به المرقى العقاري لا يترتب على حفظ الحق وإنما نتيجة لإبرام عقد البيع النهائي اثر إتمام انجاز البناية محل الحفظ¹.

والملاحظ أن المشرع لم يشترط شهادة المطابقة في عقد حفظ الحق كما هو الشأن في عقد البيع على التصاميم عملا بنص المادة 39 من قانون 04-11 وبالتالي فعقد حفظ الحق لا يمنح صاحبه حماية قانونية كافية ماعدا حق التراجع.

الفرع الثاني:

الضمانات المرتبطة بعقد البيع على التصاميم

جاء تعريف عقد البيع بناء على التصاميم في المادة 28 من القانون 04-11 "عقد البيع على التصاميم أو جزء من بناية مقرر بناؤه أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز..." بعد التعريف بعقد البيع على التصاميم كما جاء به المشرع الجزائري، سنتطرق إلى التزامات المرقى في هذا العقد:

أولاً: نقل الملكية

إن من أهم النتائج والالتزامات التي يولدها عقد البيع على التصاميم في ذمة المرقى العقاري هي نقل ملكية العقار محل عقد البيع على التصاميم للمقتني، وهو ما يتميز به عقد البيع على التصاميم عن غيره من عقود البيع، لأن العقار محل البيع غير موجود أو غير مكتمل لكنه محقق الوجود.

تنص المادة 28 من القانون رقم 04-11 على أن عقد البيع على التصاميم هو "... العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال..." فالمشرع الجزائري ميز بين انتقال

¹ - حامي حياة، النظام القانوني لبيع بناية في طور الانجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص 194 .

ملكية الأرض وجعله انتقالا فوريا وبين انتقال ملكية البناء الذي جعله تدريجيا، فلا يمكن القول أنهما ينتقلان في نفس الوقت عند إتمام البناء وإعداد محضر الحيازة، ذلك أن المشرع قد أقام التمييز بينهما في انتقال الملكية على أساس أن الأرض عقار موجود ومن ثم تخضع لأحكام انتقال بيع العقار الموجود أما البناية فهي عقار مقرر بنائه او في طور الانجاز ومن ثم فهو يخضع لأحكام أخرى.¹

كذلك يخضع نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم إلى أحكام القانون المدني بالإضافة إلى أحكام القانون 04/11 وخاصة المادة 34 منه التي تلزم المرقى العقاري بإعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي وكذلك للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار.²

وأضافت المادة 30 بأنه يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم لعقار مقرر بناؤه أو في طور الانجاز أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة وتاريخ ورقم رخصة البناء.³

ثانيا: الالتزام بالتسليم

في القواعد العامة، يلتزم البائع بتسليم العقار المبيع للمقتني على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد⁴، غير انه في عقد البيع على التصاميم فالمرقى العقاري ملزم بتسليم المبيع حسب المواصفات التقنية المتفق عليها في عقد البيع على التصاميم، وليس على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد، وأي تأخر عن التسليم المتفق عليه في العقد يجعل المرقى العقاري تحت طائلة العقوبات المالية، وبالتالي فمدة التسليم أصبحت محل اهتمام القانون لحماية المقتني في عقود البيع على التصاميم حسب المادة 43 من القانون 04-11.

¹ شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية في ضوء قانون 04/11، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2019، ص 201.

² زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 89 .

³ المواد 34 و 30 من القانون 04-11، مرجع سابق.

⁴ المادة 364 من القانون المدني الجزائري.

أما إثبات حيازة الملكية من طرف المقتني فتتم عن طريق محضر التسليم الذي يعده الموثق الذي حرر العقد حضوريا حسب المادة 34 من القانون السالف الذكر كذلك يجب ذكر آجال التسليم في العقد تحت طائلة البطلان، وفي حالة عدم احترام الآجال يتعرض المرقى لعقوبات مالية.

ثالثا: الالتزام بالمطابقة

بعد إكمال المرقى العقاري للأشغال المتعلقة بإنجاز المبنى محل عقد البيع على التصاميم يستوجب على المرقى العقاري أن يثبت مدى مطابقة البناء لقواعد البناء والتعمير عن طريق استخراج شهادة المطابقة والتي يلزم بها كل شخص انتهى من أشغال البناء لتتأكد الجهات المانحة لرخصة البناء من مدى مطابقة الأشغال لشروط رخصة البناء وقواعد التعمير، حيث نصت المادة 39 من القانون 04-11 على "في حالة البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من البناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والقانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو لسنة 2008 المذكورين أعلاه".

إن القانون 04-11 لم يضع تعريفا للمطابقة على غرار تعريفه لكثير من المصطلحات القانونية، وإنما أحال إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ويندرج كل ذلك في إطار تجسيد المبادئ العامة لنشاط الترقية العقارية، إذ تنص المادة 5 من القانون رقم 04-11 على خضوع هذا النشاط إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹.

وبالتالي فإنه لا يكفي تحرير العقد في شكله الرسمي وتسجيله وشهره دون استخراج شهادة المطابقة، فبموجب التعليمات الوزارية الصادرة عن مديرية أملاك الدولة رقم

¹ - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الجزائر ومحكمة التنازع، الطبعة 11 دار هومة، 2011، ص 130.

8498 المؤرخة في 2011/08/24 نصت على أنه لا يمكن شهر العقد قبل استخراج شهادة المطابقة¹.

رابعاً: الالتزام بالضمان

يلتزم المرقى العقاري كأى بائع بان يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به، ولذلك ينبغي على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان المحافظة عليه.

كما نصت المادة 49 من القانون 04/11 على وجوب التزام المرقى العقاري مسؤولياته في المجال العقاري لفائدة زبائنه ويتعين عليه من أجل ذلك مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

¹ - وزارة المالية مديرية أملاك الدولة مجموع النصوص القانونية لسنة 2011، ص 179.

الفصل الثاني
الحماية القانونية للمقتني
في الترقية العقارية بعد التعاقد

الفصل الثاني

الحماية القانونية للمقتني في الترقية العقارية بعد التعاقد

بعد أن تناولنا في الفصل الأول للضمانات المقررة للمقتني قبل انجاز المشروع سنخصص هذا الفصل من المذكرة لدراسة الضمانات المقررة للمقتني بعد انجاز المشروع، حيث ان هذه المرحلة تكشف مدى تحقق العقد من عدمه والتحقق من قيام المرقى بكل الالتزامات التي تعهد بها في مشروعها والتمثلة في تلك الضمانات المقررة قبل نقل الملكية، منها الضمانات المرتبطة بالمشروع (المبحث الأول)، كذلك سنتناول العقوبات الإدارية والجزائية المترتبة عن مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الضمانات المرتبطة بالمشروع

إن هذه الضمانات أولاها المشرع الجزائري أهمية كبيرة، منها ما يكون قبل المشروع ومنها ما بعد المشروع ومنها ما يوفر حماية المقتني، وضمانات قبل نقل الملكية للمقتنين (المطلب الأول) وضمانات بعد نقل الملكية للمقتنين (المطلب الثاني) ونتناولها على النحو التالي:

المطلب الأول:

الضمانات المقررة للمقتنين قبل نقل ملكية البناء

يلتزم المرقى العقاري بإنهاء الأشغال المتعلقة بالمشروع المتفق عليه كما يجب عليه الالتزام بضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

ضمانات الإنهاء الكامل للإشغال

إن التزام المرقى العقاري بالتنفيذ الجيد للأشغال من أهم ضمانات الإنهاء الكامل للأشغال، كذلك فإن الالتزام بإصلاح كل العيوب التي يتحفظ عليها المقتني والتي يخطر بها المرقى، ويبدأ حساب مدة الضمان المحددة بسنة من تاريخ الحيازة المثبت بموجب محضر عند الموثق الذي حرر العقد، وترك المشرع الجزائري مدة إصلاح هذه العيوب حسب ما اتفق عليه الأطراف لأن المدة تختلف حسب جسامه العيب غير أنه ألزم المقتني والمرقى بتحديد مسبقا في العقد، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 03/26 من القانون 04-11 على أن "...غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لإتجاز الأشغال التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة" وكذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي 431/13¹ المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح

¹ - المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق للأمالك العقارية.

عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل ... يوما ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب"

لقد قضت المادة 17 من قانون 04/11 على وجوب التزام المرقى العقاري بتنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري، وفي عقد البيع على التصاميم ينبغي للمرقى العقاري أمام الأشغال في الآجال المتفق عليها في العقد، غير أن هناك من الفقهاء من يرى بأنه يمكن الخروج عن هذه القاعدة لأن انجاز الأشغال في آجالها يتعلق بعدة عوامل خارجة عن إرادة المرقى العقاري، ومنها نقص مواد البناء ونقص التمويل من الجهات المعنية، كما أن سرعة سير الانجاز قد يكون على حساب جودته¹، ويترتب على ذلك أنه يجب على المرقى العقاري إثبات عدم تهاونه وتقصيره في حال عدم إتمام الانجاز في الأجل المتفق عليه، ولضمان جودة الانجاز ألزم المشرع المرقى العقاري بتسليم شهادة المطابقة للمقتني وذلك قبل حيازة البناية أو جزء منها².

ومنه ينصب ضمان الإنهاء الكامل للأشغال على العيوب الظاهرة وعلى العيوب المطابقة: أولاً: عيوب البناء الظاهرة

إن التشريع الجزائري لم يحدد العيوب التي تدخل تحت طائلة المادة 44 من القانون 04-11 إن كانت الظاهرة منها أو الخفية، ولا إن كانت البسيطة أو المؤدية المساس بمتانة البناء³.

في نطاق هذا الضمان، ولم يحدد مدة إصلاح العيب، وترك تحديدها لإرادة الأطراف، إذ أن مدة الإصلاح تختلف من عيب لآخر.

إن هذه العيوب هي العيوب الظاهرة وليست العيوب الخفية التي يلتزم المرقى العقاري بإصلاحها بالرغم من الحصول على شهادة المطابقة من المصالح المختصة، فيبقى

¹ محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم، المندى القانوني، العدد السادس، كلية الحقوق جامعة بسكرة، 2009، ص 61 .

² أنظر المادة 39 من ق 04-11.

³ ريمان حسينة، التزام المرقى العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 01، الصادرة في 2021/01/01، ص 951 .

المركبي العقاري ضامنا للعيوب الظاهرة في البناء ويلتزم بتصليحها في أجل محدد ضمن عقد البيع على التصاميم، يبدأ حسابه من تاريخ الإخطار الموجه للمركبي العقاري من طرف المكتب¹.

فالمشروع الجزائري ميز بين العيوب الظاهرة والخفية فحسب المادة 379² من القانون المدني، واعتبر أن مهمة المركبي العقاري لا تقتصر على مجرد نقل ملكية الشيء إلى المقتني، بل إلى ضرورة خلو المبيع من العيوب وتمتعه بكافة المواصفات المشروطة والتي تعهد البائع بوجودها.

غير أن العيب الظاهر، طبقا للفقرة الثانية من المادة 379³ من القانون المدني الجزائري، فهو ذلك العيب الذي كان بإمكان المشتري الإطلاع عليه إذا فحص الشيء المبيع بعناية الرجل العادي، هذا على غرار ما نص عليه القانون، وتتمثل عيوب البناء في المواد المستخدمة للبناء وعيوب عمليات الانجاز.

ثانيا: عيوب المطابقة

عندما لا تكون البناية مكتملة فلا يمكن الكلام على مطابقتها وفق ما هو موجود في عقد البيع على التصاميم أو في عقد حفظ الحق، وما هو موجود في رخصة البناء فلا يمكن استخراج شهادة المطابقة، وبالتالي لا يمكن تسليم البناية في هذه الحالة، يكون المركبي العقاري ملزما بتصحيح أو إتمام ما بقي من أشغال ويعني ذلك أن يرجع على المقاول للقيام بهذه الأشغال.

الفرع الثاني:

ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناء

¹ - لعور ريم رفيعة، مرجع سابق، ص 70.

² - أنظر المادة 379 من القانون المدني الجزائري.

³ - المادة 379 من القانون المدني فقرة 2 " ... غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه اخفاها غشا عنه "

نصت المادة 44 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء وحسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور أعلاه في المادة 26".

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد مدة الضمان ولا موضوع الضمان، عكس المشرع الفرنسي الذي حدد في أحكام القانون المدني أسباب وضع هذا الضمان لعدم صلاحية عنصر التجهيز لأداء وظيفته بالكفاءة المطلوبة، وليس بالضرورة أن يؤدي سوء التشغيل وعدم الكفاءة إلى تهديد متانة البناء وسلامته.

فالعناصر المعنية بهذا الضمان تكمن في تلك التي يمكن تركيبها أو فصلها أو استبدالها دون تلف أو تهم، مثال ذلك الأجهزة الميكانيكية أو الكهربائية التي يتولى المقاول القيام بعملية تركيبها في البناية بالحالة التي تسلمها عليها من المنتج أو الموزع¹.

ويقصد كذلك بعناصر التجهيز تلك الأدوات والمواد التي يمكن نزعها وتفكيكها بدون تلف والقابلة للانفصال عن البناية ومن أمثلة هذه العناصر الأبواب والنوافذ.

وإذا لم تكن هذه العناصر منفصلة، أي إذا شكلت جسما واحدا غير قابل للانفصال مع منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية، وكذا عناصر التجهيز التي تعتبر جزءا لا يمكن فصله عن الأجزاء المنجزة فإن ما يترتب بسببها من أضرار يخضع للضمان العشري².

إن أي عيب أو عطب يصيب هذه التجهيزات خلال سنة من تاريخ اقتنائه البناية، تقوم مسؤولية المرقى العقاري، رغم أن المسؤول عن هذه المسألة هو المقاول لأنه هو الذي اقتنى هذه التجهيزات، لأن المرقى العقاري "... هو أهم متدخل في عملية الترقية العقارية وهو المنسق في جميع العمليات وتنفيذ أشغال الانجاز لذلك حمله المشرع وحده مسؤولية ذلك، لأنه من واجبه التأكد من جودة وصلاحية التجهيزات

¹- حياة حامي، النظام القانوني لبيع بناية في طور الانجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 276.

²- بوراس نجية، التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، ص 83.

المقتناة من طرق المفاوض، وإذا لم يرق المرقى بإصلاح عناصر التجهيزات قام بها المقتني على نفقة المرقى، فيقوم المقتني بإعذار المرقى برداءة أو عطب هذه التجهيزات ليقوم بإصلاحها وفي حالة رفضه أو تقاعسه جاز للمقتني المطالبة بذلك أمام القضاء..."¹.

ويعتبر المرقى العقاري هو الوحيد الملزم بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم صلاحيتها، دون أن يلزم المفاوض أو المهندس ولا حتى المنتج لهذه الأجهزة بذلك، لكن بإمكان المرقى الرجوع على أحدهم كلما استدعى الأمر ذلك وفق القواعد العامة².

وأجاز المشرع الجزائري كذلك للمرقى أن يرجع على المفاوض أو المسؤول عن اقتناء التجهيزات الرديئة، والمعيبة أما عن طريق المسؤولية العقدية أو التقصيرية كما لو رجع على من باعه هذه العناصر بضمان العيوب الخفية المعروفة في القواعد العامة.

المشرع لم ينظم هذا الالتزام بشكل واضح ودقيق، ولم يحدد السبب الموجب للضمان، ولم يحدد كذلك مدة سقوط حق المشتري في رفع دعوى ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ويخضع ضمان حسن سير عناصر التجهيز لنفس مدة العيوب الظاهرة وبنفس المدة المخصصة للإصلاح، مع الإشارة بأنه طبقاً للمادة 131 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15³ المتضمن الصفقات العمومية التي تقضي بان " تحول كفالة حسن التنفيذ الى كفالة الضمان "

وهذا ما ينطبق على البيع على الذي يحدد هذه المدة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تحرير المحضر المؤقت بتسلم الأعمال مع الاحتياط.

وفي حالة الصفقات العمومية للأشغال التي لا تبلغ الحد المنصوص عليه، يمكن أن تكون اقتطاعات حسن التنفيذ بنسبة خمسة في المائة من مبلغ كشف الأشغال كضمان

¹ - بوراس نجية، مرجع سابق، ص 84.

² - نجيب بولنوار، وأسماء سعيدان، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه البناية في عقد البيع على التصاميم، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، العدد، 01 جانفي 2021، ص 1330.

³ - المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المتضمن الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام .

عند التسليم المؤقت على أن تبقى المبالغ المخصصة في يد رب العمل خلال مدة سنة كاملة تحسبا لظهور أي عيب أو خلل في البناء وعند انتهاء هذه المدة يسترجع المبلغ المدفوع على سبيل الضمان بعد تحرير محضر التسليم النهائي للبناء على التصاميم حسب المادة 133 من المرسوم الرئاسي رقم 247/15.

إن إلزام المرقى العقاري وحده بعبء الضمان، يشكل في حد ذاته ضمانا للمقتني من أجل الحصول على حقه، بالنظر إلى العدد الكبير من المتدخلين في عملية البناء وكثرة المنتجين لعناصر التجهيز وتنوعها في الاستعمال سهل المشرع على المقتنين في البحث عن المسؤول بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيزات التي تثبت عدم صلاحيتها وبهذا تتطابق غاية هذا الضمان مع نفس غاية ضمان الإنهاء الكامل للإجاز.

الفرع الثالث:

الالتزام بالضمان بعد التسليم

أولاً: ضمان التعرض الشخصي

إن التعرض الشخصي هو قيام البائع أو الغير بأعمال من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا هادئا وسليما، أو ادعاء بملكية الشيء المبيع ملكية تامة أو ناقصة، وعملا بقاعدة " من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض"¹، فالمرقي العقاري يلتزم للمقتني بان يضمن له عدم تعرضه الشخصي للبناء محل عقد البيع، وذلك بعدم قيامه بأي عمل مادي أو قانوني يحول دون انتفاع المقتني بالمبيع جزئيا أو كليا.

حيث تنص المادة 371 من القانون المدني على " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه، سواء كان التعرض من فعله أو فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه."

¹ - اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2015، ص 142.

نستخلص من استقراءنا لنص هذه المادة هناك نوعين التعرض، التعرض المادي إذا قام البائع بأي فعل مادي من شأنه أن يعكر حيازة المشتري، دون أن يستند في القيام به إلى أي حق يدعيه على المبيع، قد يكون مباشر مثل اغتصاب العين المبيعة من المشتري، أو غير مباشر في حالة ما إذا تسبب في أن تصدر جهة إدارية قرار يحد من الانتفاع بالأرض المباعة.¹

فالتعرض القانوني هو أن يدعي المرقى العقاري حقا قانونيا على البناية محل العقد من شأنه أن يؤدي إلى نزع ملكية المبيع من يد المشتري، كأن يبيع المرقى العقاري البناية للمشتري، وقبل أن يسجل هذا الأخير العقد، أي قبل أن تنتقل إليه الملكية من المرقى العقاري، يقوم هذا الأخير برفع دعوى استحقاق البناية ضد المقتني باعتبار أنه لا يزال مالكا للعقار، فهذه الدعوى يدفعها المقتني بضمان البائع التعرض الصادر منه، إذ لا يجوز الاسترداد لمن وجب عليه الضمان.

ولقيام التعرض الشخصي يجب توافر شرطين أساسيين وهما:

- أن يكون التعرض قد وقع فعلا وليس محتمل الوقوع فمثلا إذا هدد البائع المشتري بالتعرض له، فإن هذا لا يكفي لقيام التعرض مدام البائع لم يصدر منه فعل التعرض.

- أن يصدر من البائع فعل أو عمل من شأنه أن يمنع المشتري من الانتفاع بالمحل.

ثانيا: ضمان التعرض الصادر من الغير

هذه الحالة من التعرض لا تنشأ إلا إذا في حالة أن كان التعرض قانونيا، وتتجلى في صورة دعوى استحقاق يدعي فيها الغير انه مالك للمبيع الذي هو في حيازة المشتري.

¹ - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 317.

والتزام البائع بضمان تعرض الغير هو التزام بتحقيق غاية لا بوسيلة، إذ لا يكفي أن يبذل جهده في دفع التعرض من الغير بل عليه أن يمنع هذا التعرض¹.

تنص المادة 372 من القانون المدني الجزائري انه " إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال ووفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو يحل محله، إذا علم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصام وجب عليه الضمان، إلا إذا اثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري "

وعليه فإن المرقى العقاري باعتباره البائع ملزم بالتدخل في الخصومة وان يحل محل المشتري فيها في حالة إعلامه من طرف المشتري بالتعرض الصادر من الغير، وفي حالة عدم تدخله رغم إخطاره بالأمر من المشتري وجب عليه الضمان.

ثالثا: حالات رجوع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق

1- إذا اعلم المشتري البائع بدعوى الاستحقاق فتدخل البائع في الدعوى ولم يستطع دفع دعوى التعويض.

2- إذا اعلم المشتري البائع بدعوى الاستحقاق لكن البائع لم يتدخل في الدعوى وحكم للمعترض، و لم يستطع البائع إثبات تدليس المشتري أو خطأه الجسيم.

3- إذا اعلم المشتري البائع بالدعوى المرفوعة ولم يتدخل البائع وافر المشتري بحق المعترض أو تصالح معه ولم يستطع البائع إثبات أن المعترض لم يكن على حق في دعواه.

وتجدر الإشارة إلى أن التزام المرقى العقاري بدفع هذا التعرض يعتبر التزاما بتحقيق النتيجة، وليس التزام ببذل عناية، فلا يقبل منه أن يبذل الجهد الأقصى، بل إذا لم يحقق النتيجة المرجوة يلتزم بدفع التعويض للمشتري.

ومنه فان من التزامات المرقى العقاري ضمان التعرض والاستحقاق ووضع البنائة او جزء منها في حيازة المشتري.

¹ - زاهية حورية، كجار سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، ص 193.

نستخلص أن مسؤولية المرقى تبقى قائمة في تسيير وإدارة المشاريع بعد إنجازها لمدة معينة بعد تسليم العقار، فهو ملتزم بإثبات بذله العناية اللازمة في المحافظة على الأملاك وذلك بضمان إدارتها بما يضمن صيانتها وحمايتها.

المطلب الثاني:

الضمانات المقررة بعد نقل ملكية البناء للمقتنين

بعد نقل الملكية يلتزم المرقى العقاري بتقديم مجموعة من الضمانات للمقتني حول المشروع المنجز سنتناولها كالتالي الضمان العشري للمشروع (فرع أول) ضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

الضمان العشري للمشروع

إن المشرع الجزائري في أحكام قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية رقم 11-04 الحالي قد نص صراحة على حق مشتري الوحدة السكنية بالضمان العشري على غرار ما هو مقرر في أحكام المادة 554 من القانون المدني¹ لفائدة رب العمل، فإن المرقى العقاري وبالتزامن بينه وبين المقاول والمهندس المعماري مسؤولين بأحكام المسؤولية العشرية اتجاه المشتري، فإن ذلك لا يتحقق إلا إذا توافرت شروط هذا الانتقال، وهي ضرورة وجود عقد بيع بناية أو وحدة سكنية مبرم بين المرقى العقاري البائع والمكاتب².

أولاً: الملزمون بأحكام المسؤولية عن الضمان العشري

لقد حدد المشرع الجزائري الملزمون بأحكام المسؤولية العشرية من خلال مواد القانون المدني ونظراً للتطور الناتج عن الجهودات في مجال الترقية العقارية، اتسع النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية.

¹ نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي..."

² محرش سميرة، انتقال الحق في الضمان العشري إلى مشتري البناء في الترقية العقارية، أطروحة نيل درجة الدكتوراه في القانون، جامعة البليدة، 2015/2014، ص 06 .

فبخصوص المسؤولين المنصوص عليهم في القوانين الخاصة فإن المادة 46 من القانون 04-11 تلزم كل من مكاتب الدراسات والمقاولين المتدخلين بالضمان العشري وتضيف المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85-12¹ " يتعين على المرقى العقاري الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة، يتحمل المرقى العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤولية تضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركات والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناء كلياً أو جزئياً لسبب عيوب البناء بما في ذلك رداءة الأرض "

- كما نصت المادة 175 من الأمر 07-95² المتعلق بالتأمينات " على كل مهندس معماري أو مقابل أو مراقب تقني أو أي متدخل شخصاً طبيعياً كان أو معنوي، أن يكتسب تأميناً لتغطية المسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البنايات وترميمها "

ثانياً: المستفيدون من أحكام المسؤولية عن الضمان العشري

يعتبر المستفيدون من الضمان العشري بصفتهم أطراف مدعية في حالة رفع دعوى قضائية من طرف مشتري السكن الترقوي ومالكيه المتتالين بقوة القانون عملاً بنص المادة 46 المذكورة سابقاً ونص المادة 178 من الأمر رقم 07-95 والتي "... يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتالين إلى غاية انقضاء اجل الضمان."³

يعد المقنتي حسب القواعد العامة في القانون المدني بمثابة الخلف الخاص للمرقى العقاري، باعتبار هذا الأخير قد باع البناية أو جزءاً منها للمقنتي ومن ثم يصبح هذا الأخير هو الدائن بالضمان، ذلك أن الحق في الرجوع بالضمان قد انتقل بقوة القانون مع البناية إلى المقنتي طبقاً لأحكام المادة 109، وينتقل هذا الضمان لكل مالك من الملاك

¹ - المرسوم التنفيذي 12 / 85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 2012، العدد 11.

² - الأمر 07-95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 13 .

³ مسكر سهام، مرجع سابق، ص 399.

المتوالين لهذه البناية أو جزء من البناية، وفي هذا المعنى بالذات نصت المادة 3/49 من القانون رقم 04-11 " ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية وبالتالي يكون له مقاضاة المقاول والمهندس المعماري وغيرهما من الأشخاص الملتزمون بالضمان العشري، ويجوز له بطبيعة الحال مقاضاة المرقى العقاري على أساس المادة 2/30 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المذكور أعلاه، باعتباره هو من يتحمل الضمان العشري بالتضامن مع غيره من الأشخاص المذكورين آنفاً، ولاشك انه يجوز للمرقى العقاري في هذه الحالة الرجوع بدوره على الأشخاص المتضامنين معه لاسيما المقاول والمهندس المعماري، ويجوز له أيضاً حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يدخل الأشخاص المتضامنين معه في الضمان العشري في الدعوى المرفوعة ضده من طرف المقتني¹.

يلتزم كل المسؤولون بما فيهم المرقى العقاري بالتأمين على مسؤوليتهم المدنية العشرية، لهذا ارتأينا التطرق لمجال عقد التأمين على هذه المسؤولية من حيث الأضرار التي يشملها الضمان العشري .

ثالثاً: الأضرار الموجبة للمسؤولية العشرية

بالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني والمادة 181 من الأمر رقم 07-95 فإننا نلخص الأضرار الموجبة للمسؤولية العشرية كما يلي:

- كل تهدم كلي أو جزئي للبناء محل البيع.
- كل عيب يهدد سلامة ومتانة البناء.
- الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز البناية غير قابلة للانفصال فاذا توافرت احد هذه الأضرار تقوم المسؤولية العشرية .
- غير انه بالرجوع لنص المادة 46 من القانون رقم 11-04 والمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 يشمل هذا الضمان سقوط البناية كلياً أو جزئياً جراء عيوب في البناء أو لرداءة أرضية الأساس خلال مدة الضمان.

¹ - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 252، 253.

وعليه فإن الضرر المترتب على التهدم هو الوحيد الموجب للضمان ويقصد بالتهدم لغة نقص البناء وسقوطه شيئاً فشيئاً¹.

ويحدث التهدم لسوء استخدام المواد المستعملة في البناء أو لسوء التشييد²، أو لعيب في الأرض جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

وعليه متى حدث التهدم الكلي أو الجزئي حق للمالك الرجوع بالمسؤولية العشرية على كل من المقاول والمهندسين والمتدخلين في عملية الانجاز والمرقي العقاري بالتضامن معهم، دون الحاجة لإثبات الخطأ فيكفي إثبات حصول الضرر نتيجة التهدم كون الخطأ مفترض فيهم، فهم ملزمون بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية³.

الفرع الثاني:

ضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين

إن إعداد نظام الملكية المشتركة من التزامات المرقي العقاري، حيث فرضت المادة 06/38 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أنه يجب على المرقي العقاري عند تحرير عقد البيع على التصاميم أن "يسلم نظام الملكية المشتركة إجبارياً لكل مقتن خلال توقيع العقد..." أي إدراج نظام الملكية المشتركة مرفوقاً بكل البيانات التي تتعلق بها والوسائل المادية والمالية لتسييرها.

بعد انتهاء المرقي العقاري من مشروع والشروع في استغلاله يقوم بالتسيير العقاري مؤقتاً إلى غاية تحويل المهمة إلى هيئات الملكية حيث ألزم المشرع المرقي العقاري في المادة 62 من القانون 04-11 على "يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم".

حيث ألزم المرقي بضمان إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ بيع الجزء الأخير منها، ويقوم بذلك بنفسه أو من ينوب عنه.

¹ - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 401.

² - المادة 46 قانون 04-11، مرجع سابق.

³ - مسكر سهام، مرجع سابق، ص 402.

وغاية المشرع من ذلك هو القضاء على المنازعات التي تثار حول تسيير الأملاك المشتركة في البنايات الجماعية، وتحميل المرقى العقارية مسؤوليته حول تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية المشتركة، وتحمل نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك و المنشآت العقارية¹.

ولعل السبب من وراء ذلك هو منح فرصة للمقتني للإمام بأساليب إدارة الملك العقاري. وإنشاء أجهزته الداخلية من جمعية الشركاء، وإعداد نظام الملكية المشتركة الخاص بهم إلى غاية الانتقال النهائي لهذه الأملاك. إن إدارة وتسيير الأملاك المشتركة تستدعي وجود وسائل كفيلة بإدارة هذه الأجزاء التي تعتبر ملكا على الشيوع لكل الملاك، الذين تنشأ بينهم رابطة بقوة القانون مشتركين في إدارة هذه الأجزاء.²

حيث جاء في المادة 61 من القانون السالف الذكر "... ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد البيع على التصاميم. كما يجب على المرقى العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم" وتبعاً لذلك صدر التنظيم الخاص بهذا النظام بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة³، حيث جاء في نص المادة 05 منه: "يتعين على المرقى العقاري زيادة على ذلك إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية..."

يستخلص من هذا أن مهمة توفير آليات ووضع أدوات وأجهزة التسيير الخاصة بهذه الأملاك هي من الواجبات الأصلية للمرقى العقاري، بهدف التكفل الأمثل بإدارتها إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى الملاك الجدد الذين يعينون مسؤولين يقومون بإدارة الملكية المشتركة وقد وضع لها المشرع الجزائري مجموعة من الأحكام التي تنظم عملها من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14

¹ - تسيية اعمر، مرجع سابق، ص 259.

² - نجيب بولنوار، وأسماء سعيدان، مرجع سابق، ص 1332.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/03/2014 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة.

السالف الذكر، حيث تتشكل الأجهزة الخاصة بإدارة الملكية المشتركة المتمثلة في الجمعية العامة المتشكلة من مجموعة الشركاء، وتتمتع بالشخصية المعنوية كما أن لها أهلية التقاضي، والمتصرف الذي يتم تعيينه من قبل أغلبية الأعضاء لمدة سنتين، وتتمثل مهمته في إدارة البناية والمحافظة عليها .

وينتهي التسيير الانتقالي للمرقي العقاري بعد السنتين، بمجرد انعقاد أول اجتماع للجمعية العامة المستدعاة من طرفه، بعد إنشاء الأجهزة المكلفة بتسيير الملكية المشتركة، التي من بينها المتصرف الذي تقوم جمعية الشركاء بتعيينه، ينتهي التسيير الانتقالي وتزول معه مسؤوليته المترتبة عن ضمان إدارة الأملاك.

المبحث الثاني:

العقوبات الإدارية والجزائية المترتبة عن مخالفة المرقي العقاري

إن ممارسة أي مهنة لا تخلو من وجود قانون ينظمها، ويسلط عقوبات على كل من يخرق هذا القانون، وبما أن مهنة الترقية العقارية تخضع كذلك لقانون ينظمها، فقد يقوم المرقي العقاري أثناء ممارسته لمهنته أو نشاطه لارتكاب بعض المخالفات أو التجاوزات، مما يستوجب تسليط عقوبات إدارية أو قضائية حسب نوع المخالفة المرتكبة و التي تؤدي إلى تسليط العقوبات الادارية (المطلب الأول)، وكذلك العقوبات الجزائية كآلية للحماية(المطلب الثاني).

المطلب الأول:

العقوبة الإدارية كصورة من صور الحماية للمقنتي

إن للسلطة الإدارية صلاحية تسليط العقوبات الإدارية على المخالفات التي يرتكبها المرقي العقاري، حيث أنها أصبحت مهنة منظمة تتطلب كسائر المهن الأخرى المنظمة الحصول على الاعتماد الإداري، وتبعاً لذلك فإننا سنتطرق إلى توقيع الجزاءات الإدارية (الفرع الأول) وكذلك عقوبة سحب الاعتماد من المرقي العقاري (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

توقيع الجزاءات الإدارية

أقر المشرع الجزائري بموجب القانون 11-04 ضمانات لحماية المقتني في إطار الترقية العقارية، في حالة إخلال المرقى العقاري بالتزاماته والتي تتمثل في الحماية الإدارية والجنائية إلى جانب الحماية المدنية بمختلف صورها، فافر عقوبات جزائية خاصة بالمرقين والمخالفين لأحكام قانون الترقية العقارية أولا وعقوبات إدارية تشكل ضمانات فعالة للمستفيد ضد المرقين العقاريين الذين يقصرون في تنفيذ التزاماتهم التعاقدية.

أولا : الجزاءات الإدارية

تتجسد هذه الجزاءات في العقوبات الإدارية التي تطبق على المرقى العقاري في حالات معينة، وهي ردية تجعل المرقى العقاري يمتنع عن الإخلال بالتزاماته وخوفا من توقيعها، وبذلك يضمن للمستفيد التعامل مع مرقى عقاري تتوفر فيه الشروط القانونية لمزاولة مهامه.

إن العقوبة الإدارية هي تلك الجزاءات العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة بصفتها صاحبة سلطة وسيادة، أثناء ممارستها لسلطتها العامة كوسيلة لردع خرق بعض القوانين واللوائح، وتعتبر الجزاءات الإدارية احد بدائل السياسة الجنائية المعاصرة وجدت فيه التشريعات المعاصرة بديلا عن العقوبات السالبة للحرية القصيرة المدة، التي ترهق ميزانيات الدولة دون جدوى.

ثانيا: مميزات الجزاءات الإدارية

1- تتميز العقوبة الإدارية بأنها تخضع لمبدأ الشرعية، الذي مفاده ان يستند الجزاء الذي تقررره الإدارة على نص قانوني سابق، وان تكون المخالفة التي على أساسها اتخذ الجزاء منصوص عليها في القانون.

2- العقوبة الإدارية توقعها الإدارة المختصة، فالعقوبة الإدارية هي جزاء توقعه الإدارة العامة عكس العقوبات الجزائية التي تنفرد السلطة القضائية في توقيعها، فالجزاء الإداري توقعه الإدارة على المخالف دون الحاجة للجوء للقضاء¹.

¹- تسيبة اعمر، مرجع سابق، ص 268.

3- عمومية العقوبة الإدارية: لا يشترط لتوقيع العقوبة الإدارية أن ينتمي المخالف لفئة معينة كما هو الحال بالنسبة للعقوبات التعاقدية التي يستلزم وجود علاقة تعاقدية أو دخوله ضمن طائفة معينة كما هو الشأن في العقوبات التأديبية التي تشترط أن تكون علاقة وظيفية بين الإدارة والمخالف.

الفرع الثاني:

عقوبة سحب الاعتماد من المرقى العقاري

أولاً: السحب المؤقت للاعتماد

بما أن مهنة المرقى العقاري أصبحت مهنة منظمة ونشاطا مقننا لارتباطها بانشغالات ومصالح أساسية، فانه وتماشيا مع ذلك وعملا بنص المادة 06 من مرسوم 15- 234 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن،¹ عمل المشرع على تحديد المدة الزمنية لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد من المرقى العقاري، كعقوبة يتعرض إليها، قرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد طبقا للمادة 64 من قانون رقم 11-04 لمدة لا تتجاوز ستة أشهر في المخالفات التالية:

- 1- تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقنتين، فقد أكد القانون 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية على ضرورة أن يكون المرقى العقاري من المحترفين فنصت المادة 12 منه على "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية" فالأشخاص الذين ليست لهم مؤهلات في هذا المجال والذين ليست لهم القدرات المالية للقيام بالمشاريع العقارية والالتزام بالآجال المحددة في العقد فهم مستبعدون، كما أكدت المادة 47 من القانون 11-04 على يلتزم المرقى العقاري بكل التزاماته ومسؤولياته المهنية موضوع دفتر الشروط، وأي تقصير من طرفه في الالتزام بها سيؤدي به إلى تحمل عقوبات إدارية وجزائية.
- 2- عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.

¹ - مرسوم 15- 234 مؤرخ في 29 غشت 2015 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للسجل التجاري .

3- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام قانون رقم 04-11 والمراسيم التنفيذية له، فقد نصت المادة 4 من قانون 04-11 " یرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية " فكل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل والتجديد العمراني أو تدعيم كلها تستوجب الحصول على ترخيص إداري مسبق، حيث يمنع القانون القيام بهذه بالأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق.

ثانيا: السحب النهائي للاعتماد

يعد السحب النهائي للاعتماد أقصى عقوبة إدارية يتعرض إليها المرقى العقاري، وما يترتب عليها من شطبه من الجدول الوطني للمرقين العقاريين بحيث لا يمكنه أن يمارس مهنته، وتطبق عليه في المادة 64 من قانون 04-11 حسب الحالات التالية :

1- حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد كما سبق ورأينا في الفصل الأول من هذا البحث الشروط التي فرضها المشرع للحصول على الاعتماد لممارسة مهنة الترقية العقارية وبالتالي فإن زوال احد هذه الشروط بعد منح الاعتماد يجعل من المرقى العقاري غير مؤهل لممارسة المهنة ومثال على ذلك فإذا ثبت أن المرقى العقاري قام بتصريحات كاذبة أو قدم وثائق غير صحيحة أدت إلى تضليل الجهة التي منحتة الاعتماد فمن المنطقي أن يسحب منه الاعتماد، لأن المفروض أن لا يتحصل طالب الاعتماد عليه لانعدام حسن السلوك فيه ووقوعه تحت طائلة أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04-11، التزوير واستعمال المزور¹.

2- حالة تجاهل المرقى العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه

وطبقا للمادة 549 من القانون المدني " المفاوضة عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئا ا وان يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الآخر "

¹ نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون، محمد بوقرة، كلية الحقوق، بودواو، بومرداس، 2017/2018، ص365 .

فالالتزامات الملقاة على عاتق المرقى العقاري كثيرة ومتنوعة والمشرع لم يحدد بدقة نوع هذه الالتزامات التي يترتب على مخالفتها سحب الاعتماد ومنه فمتى ثبت تعمد الإخلال بالتزاماته وواجباته المهنية والتهرب من تنفيذها فإن ذلك يؤدي إلى تطبيق عقوبة السحب النهائي للاعتماد .

3- إذا أنهى المرقى نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد فإن منح الاعتماد للمرقى العقاري يحمله مسؤولية تجاه المهنة لأن من واجباته أن يحترم مهنته ويظهر جديته في ممارستها فإذا أنهى المرقى نشاطه دون إخطار مسبق لوزارة السكن ودون مبرر، فهنا المشرع الجزائي لا يسمح للمرقى بان يعود لممارسة المهنة ولمزاولة نشاطه لم في هذا الوضع من تلاعب بالمهنة وبمصالح الغير، فكان سحب الاعتماد نهائيا هي العقوبة التي اقراها في حق المرقى العقاري المخل بهذا الواجب المهني.

4- إذا قصر المرقى في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائهم سحب التلقائي للاعتماد

نجد المادة 64 من قانون 04-11 فيما يتعلق بمجالات سحب الاعتماد تلقائيا من المرقى العقاري في اربع حالات هي:

1- حالة وفاة المرقى العقاري في حالة وفاة المرقى العقاري يسحب منه الاعتماد بصفة تلقائية، ويتوقف نشاطه بحيث لا ينتقل نشاط الترقية العقارية إلى ورثته، لأن الاعتماد الذي منح له لمزاولة مهنة المرقى العقاري شخصي وبناءا على توافر معايير ذاتية.

وتعتبر هذه النتيجة حتمية، لأن بوفاة المرقى العقاري ينتهي مركزه القانوني، لكونه غير قابل للانتقال للورثة، وهذا يشكل مانع مادي يحول دون إمكانية مزاولة نشاطه، لكن هذا لا يعني أن المشروع العقاري يبقى مجمدا دون السير فيه، وإنما ولحماية

المشتري، قد وضع المشرع آلية تضمن استمرارية المشروع، وهي تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ليحل محل المرقى العقاري لمواصلة انجاز المشروع¹.

2- إذا تعرض المرقى العقاري لعجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته :

وتكون في حالة إصابة المرقى العقاري بعجز جسدي أو عقلي يمنعه من تنفيذ التزاماته المهنية، لضمان مصلحة المقنتي، وتوقف المشروع العقاري، غير انه في هذه الحالة قبل سحب الاعتماد يجب على اللجنة المختصة أن تثبت بموجب شهادة طبية أن المرقى العقاري قد أصيب بعجز وان هذا العجز من شأنه أن يمنعه من ممارسة نشاطه، وهنا يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كذلك ويحل محل المرقى العاجز ويواصل انجاز المشروع.

3- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي

متى ثبت صدور حكم بإدانة المرقى العقاري بجريمة الغش الضريبي يسحب منه الاعتماد تلقائيا بشرط أن يكون الحكم نهائيا غير قابل للطعن بطرق الطعن المقررة قانونا.

4- إذا كان المرقى العقاري محل تصفية قضائية.²

يسحب الاعتماد من المرقى العقاري تلقائيا إذا كان محل تصفية قضائية، لان التصفية القضائية دليل على الإفلاس، ويتم إثبات حالة الإفلاس بموجب حكم قضائي نهائي يقضي بالإفلاس والتصفية القضائية، ومتى تحققت اللجنة المختصة بالسحب من وجود حكم قضائي يقضي بالإفلاس والتصفية القضائية في مواجهة المرقى العقاري أصدرت قرارها بالسحب التلقائي للاعتماد، وبعد تحقق هذه الحالة يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المشتريين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المشتريين لضمان الأموال المدفوعة للمرقى العقاري محل التصفية القضائية ويشطب اسمه من الصندوق حسب المادة 06 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي نصت على: " في حالة الإفلاس والتصفية العقارية لمرق

¹ - تسبية اعمر، مرجع سابق، ص 271.

² - اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 179.

عقاري قام بالبيع على تصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية العقارية أو المفلس.

يترتب على سحب الاعتماد من الم رقي العقاري شطبه من صندوق الضمان".

المطلب الثاني

العقوبات الجزائية كصورة من صور الحماية المقتني

لقد تزايد التدخل التشريعي في فرض عقوبات جزائية في مجالات مختلفة من النشاطات الاقتصادية بسبب وجود حالات جديدة من التجريم تنجم عن ممارسة هذه الأنشطة يتعين أن تكون محل حماية جنائية، ويعتبر الجزاء العقابي أكثر فعالية من الجزاء المدني لأنه أكثر ردعا وأكثر سرعة¹ لقد جاءت المواد من 69 إلى 77 من القانون 04/11 السالف الذكر لتحديد العقوبات التي يتعرض لها المرقي العقاري في حال الإخلال بالتزاماته، وأهم ما كرسه المشرع في هذا القانون هو المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري لتحسين مهنة الترقية العقارية، ويراد بالمسؤولية الجزائية على العموم التزام الشخص بتحمل نتيجة فعله الإجرامي² حيث فرض المشرع الجزائي في بعض الحالات عقوبة الغرامة فقط، وفي الحالات الأكثر خطورة فرض عقوبتي الحبس والغرامة.

الفرع الأول:

حالات تطبيق عقوبة الغرامة

أولاً: عدم حصول المرقي العقاري على ترخيص إداري مسبق

كل شروع في أشغال الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة الهيكلة أو التدعيم بدون الحصول على الترخيص الإداري المسبق، يتعرض

¹ نوي عقيلة، مرجع سابق، ص 374.

² بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجزء الأول، الطبعة الأربعة عشر، دار هومة للنشر، الجزائر، 2012، ص 178.

المركبي العقاري لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)¹

ثانيا: عدم تبليغ المركبي العقاري لنظام الملكية المشتركة

ففي حالة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة وذلك قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها، فإن المركبي العقاري يتعرض لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)²

ثالثا: عدم احترام المركبي العقاري لآجال تحويل الملكية

في حالة إذا لم يحترم المركبي العقاري مدة 3 أشهر كحد أقصى لإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، يتعرض لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) حيث نصت المادة 73 على أنه "يتعرض كل مركبي عقاري يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج"

رابعا: عدم الإعلام بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04/11

عندما لا يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم على: أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء يتعرض الفاعل إلى غرامة يتعرض لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) عملا بنص المادة 76 من القانون رقم 04/11³، فهنا تقوم مسؤولية الموثق كذلك، لأنه من المفروض أن الموثق لا يقوم بتحرير عقد البيع إلا بوجود كل البيانات السابقة الذكر.

الفرع الثاني:

حالات تطبيق عقوبة الحبس والغرامة

¹ المادة 69 من القانون 04/11، مرجع سابق.

² المادة 72 من القانون 04/11 .

³ - المادة 76 من نفس القانون.

يفرض المشرع الجزائري عقوبة الحبس والغرامة في بعض الحالات الأشد خطورة وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

أولاً: مخالفة المرقى العقاري لأحكام المادة 27 إلى 29 من القانون رقم 11-04 :

عندما لا يحترم المرقى العقاري شروط إبرام عقدي حفظ الحق، يتعرض إلى عقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)¹.

ثانياً: مطالبة او قبول المرقى العقاري تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل التوقيع على عقد حفظ الحق

يمنع على المرقى العقاري أن يطلب أو أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق قبل تاريخ استحقاق الدين²، وإلا تعرض لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)³، وهو ما نصت عليه المادة 71 من القانون 11-04 بقولها " يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سندا تجارياً قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين، ويعرض إلى غرامة مالية تقدر بـ 200.000 دج إلى 2.000.000 دج".

ثالثاً: عدم اكتتاب المرقى العقاري لتأمين لدى صندوق الضمان

إن المرقى العقاري الذي لم يكتب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يتعرض في هذه الحالة لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁴.

¹-المادة 70 من نفس القانون.

²- المادة 42 من نفس القانون.

³-المادة 71 من نفس القانون.

⁴- المادة 74 من نفس القانون.

رابعاً: إداء المرقى العقاري بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية:

في الكثير من الأحيان ما يدلي المرقى العقاري بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، وفي هذا الشأن فإن المادة 175¹ من القانون 04-11 جعلت منه جريمة يعاقب عليها بعقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات و غرامة من مائتي ألف دينار (200.000) دج دينار إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

في حالة عدم إعلام المرقى العقاري المشتري بالبيانات المتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات و كذا تاريخ ورقم رخصة البناء في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق يتعرض للعقوبة المنصوص عليها في المادة 78 من القانون 04-11 و المتمثلة في غرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) دينار إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

إن عدم حصول المرقى العقاري على اعتماد لممارسة المهنة، يجعله يتعرض لعقوبة تتمثل في الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية من خمس مائة دينار (500 دج) إلى خمسة آلاف دينار (5000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين، وهذا بحسب ما جاء في نص المادة 277² من القانون 04-11.

وتضيف المادة 76 من القانون 04-11³، على مضاعفة العقوبة في حالة العود عند ارتكاب المخالفات المذكورة أعلاه.

¹ - تنص المادة 75 من قانون 04-11 " يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) الى خمس (5) سنوات و غرامة ألف دينار (200.000 دج) (إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

² - تنص المادة 77 من قانون 04-11 " يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقى عقاري بدون اعتماد طبقاً لأحكام المادة 243 من الامر رقم 66-156 في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

³ - تنص المادة 76 من نفس القانون "في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع.

الغائبة

الخاتمة

نخلص في نهاية هذه الدراسة، وبعد استقراءنا للمبادئ والضمانات التي جاء بها قانون الترقية العقارية الاخير 11-04، أنها ألتمت بشكل كبير بأغلب الجوانب التي تصب في مصلحة المقتني بصفته الحلقة الأضعف في العملية التعاقدية في مواجهة المرقين العقاريين، حيث يعتبر صدور قانون الترقية السالف الذكر محاولة من المشرع لاستدراك النقائص التي كانت في القوانين السابقة، إضافة إلى مساندة المستجندات التي توصلت إليها مختلف التشريعات الأخرى، وحل أزمة السكن التي كان ولا يزال يتخبط فيها المواطن الجزائري، نتيجة الطلب الهائل على السكن، وتكريس المبدأ الدستوري في حق المواطن في السكن، فكانت هذه الخطوة هامة حيث أعطى المشرع المقتني أو المكتتب بحماية خاصة سواء في مرحلة قبل انجاز المشروع أو بعده .

حيث تعد عقود الترقية العقارية المتمثلة في عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم من ابرز الآليات والعقود المعمول بها في مجال الترقية العقارية، حيث يعتبر عقد حفظ الحق نوع من أنواع البيع تحت الانجاز حيث استحدثه المشرع بموجب القانون 11-04 حيث سبق وان نص عليه بموجب القانون 86-07 المتعلق بتطوير نشاط الترقية العقارية، وألغاه بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري حيث نصت المادة 27 من قانون 11-04 أن عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين، فيلتزم المرقى العقاري بكل ما من شأنه أن يجعل صاحب حفظ الحق بان يستفيد صاحب حفظ الحق من العقار محل حفظ الحق إلى غاية إعداد عقد بيع ويلتزم هذا الأخير بدفع تسبيق نقدي باسمه يمثل مبلغ الضمان في حساب خاص في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

كذلك نص القانون السالف الذكر عن نوع آخر من العقود أنجع للمقتني من عقد حفظ الحق وهو عقد البيع على التصاميم، الذي يلتزم فيه المشتري بدفع التسبيقات على حسب نسبة تقدم الأشغال وعبر مراحل الانجاز، في مقابل التزام المرقى العقاري بإتمام الانجاز، فكل هذا حماية للمقتني من الضرر الذي قد يلحقه إذا أخل المرقى

بالتزاماته التعاقدية أو تعسفه في استعمال حقه، كل هذا تحت ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

وتظهر رغبة المشرع أكثر في حماية المقتني في إطار عقود الترقية لعقارية، من خلال الطابع الأمر لمختلف نصوص القانون 11-04، حيث جاءت أحكامه بصيغة أمره مقيدة لإرادة الطرفين، وكانت الغاية من إضفاء الطابع التوجيهي لهذه النصوص هو توفير الحماية اللازمة للمشتري بالدرجة الأولى من كل أساليب النصب والاحتيال من قبل المرققين العقاريين، حيث من جملة النصوص المستحدثة في القانون السالف الذكر هو إقرار جملة من الجزاءات الإدارية والجزائية نتيجة الإخلال بالالتزامات المتفق عليها سواء ما تعلق بالتنفيذ أو التسليم أو العيوب التي تظهر بعد التسليم، لردع المرققين العقاريين من عمليات التلاعب والنصب والاحتيال التي قد يتعرض لها المقتني، ما يرتب المسؤولية الجزائية حسب قانون العقوبات ووفق قانون 11-04 أين خصص فصلا كاملا من المواد 69 إلى 78 التي حددت العقوبات للجرائم التي قد يرتكبها المرققي.

في الأخير ومن خلال كل ما سبق دراسته وبعد استقرائنا للنصوص التي جاء بها قانون الترقية العقارية الأخير، نخلص إلى أن كل الضمانات التي اقراها تعد كافية، لأنها كلها تصب في مصلحة المقتني باعتباره الحلقة الأضعف، فالواقع شيء آخر فرغم كل هذه القوانين التي وضعت أساسا لحماية المقتني إلا أن هذا الأخير يبقى عرضة لتعسف المرققين نتيجة لجهل أكثرية المقتنين بحقوقهم، وعدم استشارة أهل الاختصاص.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ. الأوامر:

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 101.
- 2- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم الجريدة الرسمية لسنة 1975 العدد 101 .
- 7- الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم الجريدة الرسمية لسنة 1995 العدد 13 .
- 9- الأمر رقم 03-03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بالمنافسة المعدل والمتمم الجريدة الرسمية لسنة 1993 العدد 43.
- 10- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26/05/2003 المتعلق بالنقد والقرض الجريدة الرسمية لسنة 2003 العدد 52 .

ب. القوانين

- 3- القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقاري الرسمية لسنة 1986 العدد 10.
- 4- القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21/04/1990 المتعلق بعلاقات العمل الجريدة الرسمية لسنة 1990 العدد 17 .
- 5- القانون رقم 90-22 المؤرخ في 18/08/1990 المتعلق بالسجل التجاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 07/96 المؤرخ في 10/01/1996 الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 36.
- 6- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 52.

- 8- القانون رقم 27-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 الجريدة الرسمية لسنة 1998 العدد 89 .
- 11- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة الموثق الجريدة الرسمية لسنة 2006 العدد 14.
- 12- القانون رقم 08/09 المؤرخ في 23/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية لسنة 2008 العدد 21 .
- 13- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية لسنة 2011 العدد 14 .
- ت. المراسيم والقرارات:
- 1- المرسوم رقم 86/38 المؤرخ في 04/03/1986 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط الشروط النموذجية لعقد حفظ الحق الجريدة الرسمية لسنة 1986 العدد 10 .
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 97/406 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية لسنة 1997 العدد 73 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية لسنة 1991 العدد 26 .
- 4- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1993 العدد 14 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 09/12/1995 المتعلق بإلزامية التأمين على البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية، الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 76 .

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 40/97 المؤرخ في 18/01/1997 المتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري وتأطيره، الجريدة الرسمية لسنة 1997 العدد 15.
- 7- المرسوم رقم 14-180 المؤرخ في 05/06/2014 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 97-406 والمتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 12/02/2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية لسنة 2012 العدد 11.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 12/85 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري - الجريدة الرسمية لسنة 2012 العدد 11.
- 10 القرار الوزاري المؤرخ في 14/05/2011 المتعلق بالتعيين التقني والشروط المالية المطبقة على المساكن الترقية المدعمة، الجريدة الرسمية لسنة 2011 العدد 51 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01/07/1991 .
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05 يناير 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك وكيفيات ذلك ج.ر 19 يناير.
- 13- المرسوم التنفيذي 13/431 المؤرخ في 18/12/2013 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق للأملاك العقارية.

- 14 - المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المتضمن الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.
- 15- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة.
- 16- مرسوم رقم 15- 234 مؤرخ في 29 غشت 2015 المحدد لشروط وكيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للسجل التجاري .
- 17 - تعليمة وزارة المالية مديرية أملاك الدولة مجموع النصوص القانونية لسنة 2011.

ثانيا: المراجع

أ. الكتب

- 1- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار هومة للنشر، عين مليلة، الجزائر 2011.
- 2- العربي بومعروف، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، دار ابن النديم للنشر والتوزيع، 2023.
- 3- فيلاي علي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 4- بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري الخاص، الجزء الأول، الطبعة الأربعة عشر، دار هومة للنشر الجزائر 2012.
- 5- عمر حمدي باشا، منازعات التعمير القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، الجزائر ومحكمة التنازع، الطبعة 11 دار هومة، 2011.
- 6- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية في ضوء قانون 04/11، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2019.

- 7- يعقوبي عبد الرزاق، القانون العقاري الجزائري النصوص والنماذج، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2018.
- ب. الأطروحات:
- 1- مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بجامعة سعد دحلب، البليدة، 2006/2005 .
- 2- محرش سميرة، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقا للقواعد الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2002 .
- 3- نوي عقيلة التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري أطروحة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص قانون اومحمد بوقرة، كلية الحقوق بودواو، بومرداس، 2018/2017.
- 4- محرش سميرة، انتقال الحق في الضمان العشري إلى مشتري البناء في الترقية العقارية، أطروحة نيل درجة الدكتوراه في القانون، جامعة البليدة، 2015./2014
- 5- حامي حياة، النظام القانوني لبيع بناية في طور الانجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1.
- 6- بوسته ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2017-2016.
- 7- مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة الدكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.
- 8- العربي بومعروف، دور المتدخلين في تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2022-2023.
- 9- تسبية اعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة ادرار 2018-2019 .

- 10- عبد الرؤوف حلواجي، النظام القانوني للمرقي العقاري مذكرة ماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015 .
- 11- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق، 2017-2018 .
- 12- اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2015.
- 13- مقراني سارة، الحماية القانونية للمقتني في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، السعيد حمدين، 2023.
- ت. المقالات:
- 1- نجيب بولنوار، أسماء سعيدان، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه البناءة في عقد البيع على التصاميم، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، العدد: 01 جانفي 2021.
- 2- بوراس نجية، التزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر.
- 3- ريمان حسينة، التزام المرقي العقاري بضمان حسن التنفيذ في عقد البيع على التصاميم، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 01، 2021./01/01
- 4- لعور ريم رفيعة، الحماية القانونية المقررة للمقتني في نطاق ضمان الإنهاء الكامل للأشغال، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، مجلد 08، عدد 14 .
- 5- محمد لموسخ، الضمانات القانونية في عقد البيع على التصاميم المنتدى القانوني، العدد السادس، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2009.

- 6- زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 7- خالد رامول، مجلة الفكر العدد الخامس صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 8- بوراس نجية، التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة، 2 الجزائر.
- 9- زرارة عواطف، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا لقانون 04-11، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منعقد يومي 17/18 / فيفري 2013 كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 10- جميلة فسيح، الحماية القانونية لمقتني العقار، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثاني، ديسمبر 2017.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

2	مقدمة.....
8	الفصل الأول: الحماية القانونية للمقتني قبل التعاقد
9	المبحث الأول: آليات الحماية المقررة للمقتني المرتبطة بشخص المرقى العقاري
9	المطلب الأول: اكتساب صفة المرقى العقاري كقيد على ممارسة المهنة.....
9	الفرع الأول: إلزامية الحصول على الاعتماد
11	الفرع الثاني: إلزامية القيد في السجل التجاري.....
12	الفرع الثالث: التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
13	المطلب الثاني: التقيد بالقوانين المنظمة لمهنة المرقى العقاري
13	الفرع الأول: الالتزام بقوانين الترقية العقارية وقوانين التهيئة والتعمير.....
15	الفرع الثاني: امتلاك المؤهلات الشخصية والقدرات المالية الكافية
16	الفرع الثالث: التزام المرقى العقاري بالإعلان والإعلام عن المشروع.....
19	المبحث الثاني: آليات الحماية المقررة للمقتني المرتبطة بعقود الترقية العقارية.....
	المطلب الأول: ضرورة تأمين المشروع لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في
19	الترقية العقارية.....
19	الفرع الأول: التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
20	الفرع الثاني: مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية
22	الفرع الثالث: حلول الصندوق محل المقتني
25	المطلب الثاني: الضمانات المقررة في عقود الترقية العقارية.....
25	الفرع الأول: الضمانات المرتبطة بعقد حفظ الحق
28	الفرع الثاني: الضمانات المرتبطة بعقد البيع على التصاميم
33	الفصل الثاني: الحماية القانونية للمقتني في الترقية العقارية بعد التعاقد
34	المبحث الأول: الضمانات المرتبطة بالمشروع.....
34	المطلب الأول: الضمانات المقررة للمقتنين قبل نقل ملكية البناء.....
34	الفرع الأول: ضمانات الإنهاء الكامل للإشغال

36.....	الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناء
41.....	المطلب الثاني: الضمانات المقررة بعد نقل ملكية البناء للمقتنين
42.....	الفرع الأول: الضمان العشري للمشروع
45.....	الفرع الثاني: ضمان إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين
	المبحث الثاني: العقوبات الإدارية والجزائية المترتبة عن مخالفة المرقى العقاري
47.....	لالتزاماته
47.....	المطلب الأول: العقوبة الإدارية كصورة من صور الحماية للمقتني
47.....	الفرع الأول: توقيع الجزاءات الإدارية
49.....	الفرع الثاني: عقوبة سحب الاعتماد من المرقى العقاري
52.....	المطلب الثاني: العقوبات الجزائية كصورة من صور الحماية للمقتني
53.....	الفرع الأول: حالات تطبيق عقوبة الغرامة
54.....	الفرع الثاني: حالات تطبيق عقوبة الحبس والغرامة
58.....	الخاتمة
61.....	قائمة المصادر والمراجع
69.....	فهرس المحتويات

المخلص

إن الترقية العقارية من أهم المجالات التي ساهمت ولاتزال تساهم في القضاء على أزمة السكن وتوفيره وتحسينه، لذلك أولته الدولة اهتمام بإصدارها مجموعة من القوانين التي تنظم هذا المجال وتحمي المقتنين وتبعث الاطمئنان في نفوسهم لتشجيعهم على الاكتتاب ما يساهم في تطوير نشاط الترقية العقارية والاستثمار في هذا المجال، ما جلب اهتمام القانونيين والباحثين لدراسته والإمام بكل جوانبه والآثار القانونية المترتبة عنه، ولما كان المقتني هو الطرف الأضعف في العقد، لكون محل التعاقد يرد على بناية غير موجودة عند التعاقد وهو ما يشكل خطورة على المقتني بعدم حصوله على البناية في الآجال المتفق عليها، أو عدم مطابقتها للمواصفات المتفق عليها عند التعاقد أو مخالفتها لقواعد التهيئة والتعمير، وهو ما اوجب تدخل المشرع الجزائري بإصداره مجموعة من القوانين تحمي المقتني قبل إبرام العقد وبعد إبرامه حتى تسلم البناية محل التعاقد والضمانات التي تبقى على عاتق المرقى العقاري

Summary:

Real estate promotion is one of the most important areas that has contributed and continues to contribute to eliminating the housing crisis and providing and improving it .

Therefore, the state has paid attention to it by issuing a set of laws that regulate this field , protect buyers, and provide reassurance in their souls to encourage them to subscribe , which contributes to the development of real estate promotion activity and investment in this field .