

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الضمانات القانونية المقررة لنشاط الترقية العقارية

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون قضائي

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالب(ة):

ميسوم فضيلة

مخلوف نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): بلعربي سمية..... رئيسا

الأستاذ(ة): ميسوم فضيلة..... مشرفا مقرا

الأستاذ(ة): سي مرابط شهرزاد..... مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت في: 2025/06/24



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق والعلوم السياسية
مصلحة الترقيات

بصحة
بصحة

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: محمود بن حبيبة الصفة: طالبة
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 406145521 والصادرة بتاريخ: 2023.06.12
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: خامسون
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

"المسائل القانونية المتعلقة بالنشاط الترويجي العقاري"

أصبح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمهنية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2023/06/26

إمضاء المعني

محمود بن حبيبة



* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بسم الله، خالقي ومُدبّر أمري، لك الحمد والشكر عدد ما أنعمت ووهبت
لم تكن هذه الرحلة قصيرة ولا سهلة، ولم يكن يُنتظر لها أن تكون كذلك؛ فالساعي إلى القمم
لا يبلغها إلا بهمة تعانق السحاب، ولا يصل إلى مبتغاه من سار بلا وجهة أو غاية
الحمد لله الذي وفّقني وأعانني على إنجاز هذه الخطوة في مسيرتي العلمية.
أهدي ثمرة جهدي أولاً إلى نفسي الطموحة، التي وقفت بجانبني دومًا، ولم تخذلني يومًا
إلى من علمني العطاء دون إنتظار إلى من أحمل اسمه بكل عز وافتخار إلى من كلله الله
بالهيبة والوقار إلى أبي
إلى القلب النابض، إلى التي كانت دعواتها لي سر نجاحي، وقوتي في كل لحظة ضعف
إلى أمي
إلى إخوتي، أدامكم الله ضلعا ثابتا لي وجعلني لكم فرحة لا تزول
إلى صديقاتي، رفيقات المواقف لا السنين، أخوات الروح اللاتي كنّ لي عونًا في كل محطة.
إلى أساتذتي الأفاضل الذين ساندونا طوال مشوار دراستنا
إلى كل من كان له بصمة في طريقي، أثر في روحي، ودعوة في ظهر الغيب
وإلى كل من أحب، ممن لم يسعفني لساني لذكر اسمه، لكن قلبي يحتفظ له بمكان خاص
إلى كل من كانوا النور في دربي، أهدي هذا العمل بكل الحب والامتنان.

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: {وَمَنْ يَشْكُرْ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ} سورة لقمان -22-

فالحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه الأخيار أجمعين.

أحمد الله سبحانه وتعالى حمداً يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، على توفيقه وعونه في إتمام هذه المذكرة.

ويسعدني أن أتوجه بأسمى آيات الشكر وعظيم الامتتان لأستاذتي الفاضلة ميسوم فضيلة، التي تكرّمت بالإشراف على هذا العمل، فغمرتني بعلمها الوافر، وأخلاقها النبيلة، فكان لها بعد الله الفضل الكبير فيما أتممته. وإني مهما سطرّت من كلمات الشكر، فلن تفيها حقها، فجزاها الله عني خير الجزاء وبارك الله لها ورزقها من حيث لا تحتسب.

كما أتوجه بخالص التقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقّرين، على تفضلهم بقراءة هذه المذكرة وتقييمها، أدعوا الله أن يرزقهم البركة في وقتهم وجهدهم الثمين.

ولا يفوتني أن أعبر عن امتناني لكل من مدّ لي يد العون، من قريب أو بعيد، فلكل واحد منهم في قلبي أثر لا يُمحى، وإن ضاقت السطور عن ذكر أسمائهم، فدعائي لهم جميعاً بأن يجزيهم الله خير الجزاء.

وما توفيقني إلا بالله، عليه توكلت وإليه أنيب.

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ق م ج: قانون مدني جزائري.

ق إ م إ ج: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

ج ر: جريدة رسمية.

دج: دينار جزائري.

ف: فقرة.

ص: صفحة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

OPGI: Office de promotion et de Gestion Immobilière.

ENPI: Entreprise Nationale de Promotion Immobilière.

EPLF: Entreprises de Promotion du logement Familial.

LPP: Logements Professionnels Publics.

AADL: Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.

CAS compte d'affectation spéciale

GBA garantie bancaire d'achèvement

Vefa: Vente en l'état futur d'achèvement

GFA: Garantie Financière d'Achèvement

Art: article.

N°: numéro.

P: page.

Ed: édition

كرّس الدستور حق المواطن في السكن كأحد الحقوق الاجتماعية الأساسية، حيث أُلزمت الدولة بموجبه ضمان هذا الحق وتوفير شروط ممارسته. وقد جاء ذلك بشكل واضح في المادة 63 من التعديل الدستوري لسنة 2020، التي نصت على أن الدولة "تسهر على تمكين كل مواطن من سكن لائق، لاسيما الفئات المحرومة"¹.

وانطلاقاً من هذا الالتزام، تحملت الدولة كامل المسؤولية في مجال إنتاج السكن وتمويله، من خلال تسخير مختلف الوسائل المادية والبشرية المتاحة لمواجهة الطلب المتزايد على السكن. وبهذا التوجه أصبحت السلطات العمومية الفاعل الوحيد في سوق السكن، دون إشراك فعال للقطاع الخاص أو حتى المواطن في عملية الإنتاج العقاري.

على الرغم من الجهود المالية التي بذلتها السلطات العمومية في سبيل الاستجابة لحاجيات المواطنين في مجال السكن، إلا أنها لم تتوصل إلى تحقيق الأهداف المرجوة، نتيجة محدودية مواردها من جهة، وسوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات من جهة أخرى، لعدم وجود رؤية وسياسة واضحة يمكن إتباعها في مجال السكن، وكذلك أمام ارتفاع نسبة النمو الديموغرافي للسكان والنزوح الريفي المتزايد، مما أدى إلى جعل العرض السكني غير قادر على تلبية الطلب المتزايد، مما أدى إلى نشوء أزمة سكن حادة شهدتها الجزائر، ولا تزال تداعياتها قائمة إلى اليوم².

كما ازدادت هذه الأزمة خلال السنوات الأخيرة بسبب انهيار المباني، إما بسبب الكوارث الطبيعية، أو السرعة في الإنجاز، أو التسابق نحو الرغبة في تحقيق كسب أكبر، دون مراعاة المواصفات المطلوبة والتكفل بالجوانب النوعية والمعمارية والبيئية والأخذ بعين الاعتبار العوامل

1_المادة 63 من التعديل الدستوري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20/442 والمؤرخ في 15 جمادى الأولى 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020 ، ج ر العدد 82، ص16.

2_حاو شين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر واقع وآفاق، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003/2004، ص22.

الطبيعية والصناعية ونقص الرقابة على التزايد العمراني مما ساعد في انتشار البناءات الفوضوية والهشة وغير الشرعية.¹

فرض هذا الأمر على الدولة إيجاد آليات قانونية سريعة لتجاوز هذه الأزمة، وللتخفيف من الطلب المتزايد على السكن، وذلك بإجبارها على إعادة النظر في مخططاتها التنموية، وتشجيع الاستثمار في مجال السكن، وبشكل أساسي- توفير الضمانات القانونية اللازمة للحفاظ على سلامة الأفراد وأرواحهم، وكذا الحفاظ على رؤوس الأموال التي تصرف على مشاريع البناء.

وتكمن أهمية الموضوع أنه من أجل التوصل لانخفاض العجز في مجال السكن دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة جاءت ضرورة الترقية العقارية، في جانبها النظري والعملي، فنظريا يؤدي اعتماد الترقية العقارية إلى رفع احتكار الدولة للسوق العقارية وتحريها بشكل منظم، مع إبقاء سلطة الرقابة والتنظيم للدولة إذا دعت الضرورة لذلك.

وبذلك يفتح المجال أمام جميع المتدخلين العموميين والخواص وخلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات. وخلق محيط تنافسي بين المتدخلين العموميين والخواص لإنجاز السكنات وتحسينها ، بغرض تمكين فئات المجتمع من الحصول على سكن مقدم بمساعدات مالية من طرف الدولة.

أما من الناحية العملية فإن نشاط الترقية لعقارية امتد ليشمل أصناف سكنية متنوعة وبكميات متزايدة ، الأمر الذي يتيح للأفراد الحصول على مسكن بشتى الوسائل والطرق في

1_المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 مايو 1991، المتعلق بشروط مطابقة البناء والمعايير التقنية الواجب احترامها في إنجاز المشاريع السكنية، يشير إلى ضرورة احترام معايير السلامة، والجودة، والاستقرار المعماري في البناء. إلا أن تطبيق هذه المعايير يبقى ضعيفاً في الواقع العملي، خاصة في مشاريع السكن الاجتماعي والذاتي، ج ر، العدد 26.

حدود ما أتت به التنظيمات في مجال التعمير، كما نوع المشرع في مصادر التمويل من خلال مساهمة القائمين بنشاط الترقية العقارية والمستفيدين في تمويل المشاريع العقارية.

ولما كان مشروع البناء الذي يقوم بإنجازه المرقى العقاري يحتمل النجاح مساواة باحتمال الخسارة، وقد ترجع هذه الخسارة إلى أسباب خارجية لا دخل للمرقى العقاري فيها، فإن وضع الضمانات لعقود الترقية العقارية، سواء تتعلق بإنجاز المشروع العقاري أو بضمان التسديدات التي دفعها المشتري، يجعل المشروع العقاري أكثر استقطابا للناس، لكون هذه الضمانات تزيل الشكوك التي قد تمنع مع التعاقد في مشروع عقاري.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن دراسة موضوع الضمانات والبحث فيه، ليس من قبيل الدراسات الكلاسيكية، بل إن هذا الموضوع يدخل ضمن مواكبة تطورات العصر ومواضيع الساعة التي تشغل الرأي العام، نظرا لكون أزمة السكن من الأولويات التي تسعى الدولة للقضاء عليها.

وترجع أسباب اختيار هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

أما الذاتية منها، فتتمثل في الرغبة في جمع وإعداد دراسة قانونية حول الموضوع، الذي رغم أهميته ومحاولة العديد الخوض فيه، إلا أنه يبقى من الموضوعات التي لازالت تحتاج إلى مزيد بحث وتمحيص، وبالتالي، فإن محاولتنا جاءت لجمع شتات هذا الموضوع، حتى يسهل للقارئ الرجوع إليه، ومساهمة منا في إثراء البحث العلمي.

ثم إن الأسباب الموضوعية ترجع إلى:

حجم وضخامة المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر، ودور نشاط الترقية في الحد والتخفيف من أزمة السكن التي عرفت الجزائر، وكذا غياب سياسة موحدة وواضحة يمكن اتباعها في مجال النشاط العقاري، بالإضافة إلى التداخل وعدم الانسجام الذي تعاني منه الأنظمة التي تحكم النشاط العقاري وتصرفات بعض المتعاملين التي توحى بانعدام أية ضوابط تحكم سوق العقار المبني.

كل هذا يهدف إلى تحقيق جملة من الأهداف نجملها في محاولة تأصيل موضوع الترقية العقارية من الناحية القانونية، من خلال استقراء مختلف النصوص القانونية المنظمة للموضوع، وتحليل هذه النصوص بغية إنجاز دراسة نظرية واضحة ومتكاملة تهدف لتسهيل فهمه على المستوى النظري، وضمان تطبيقه ومحاولة إيجاد حلول للمشكلات التي يثيرها الموضوع على المستوى العملي، وثم الوقوف على مواطن النقص والخلل الموجودة ضمن القوانين المنظمة لهذا النشاط.

أما بالنسبة إلى مجالات هذا الموضوع فإنه يقتصر على **النطاق التشريعي** حيث تحدد المجال التشريعي لهذه الدراسة بالتنظيم الجزائري من خلال نصوصه القانونية، بدءاً من الأمر 86-07 باعتباره أول قانون يتعلق بالترقية العقارية، مروراً بالمرسوم التشريعي 93-03، وصولاً إلى القانون 11-04 الذي ألغى سابقه، دون إغفال المراسيم والأوامر الأخرى ذات الصلة بالموضوع. أما من ناحية **النطاق المكاني**، فسلطت الضوء على النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ومعالجة مختلف القوانين والمراسيم المتصلة بالموضوع، وتطرقنا إلى القانون الفرنسي. وبالنسبة **للنطاق الزمني**، فركزت الدراسة على القانون 11-04 باعتباره القانون ساري المفعول والمطبق حالياً، وباعتباره نقطة انعطاف في التنظيم القانوني المتعلق بالترقية العقارية، مع مقارنة أحكام هذا القانون مع القوانين السابقة.

و نظراً لأهمية هذا الطرح القانوني ، تم طرح الإشكالية التالية:

ما هي الضمانات القانونية التي قررها المشرع الجزائري في إطار نشاط الترقية

العقارية؟

لبلوغ الهدف من الدراسة في التعامل مع الإشكالية المثارة، اقتضت الدراسة الاعتماد على مناهج علمية، كان أولها **المنهج التحليلي**، الذي تم اعتماده أساساً في كامل الدراسة من خلال تحليل النصوص القانونية، للوصول إلى نتائج وتقديم خلاصة كاملة عن حيثيات الموضوع

وثانيهما **المنهج الوصفي** لتقديم عرض دقيق ومنظم للظواهر القانونية المرتبطة بالموضوع، مما ساعد في توضيح السياق القانوني والعملية للدراسة.

من خلال ما سبق، و للإجابة على الإشكالية البحثية، تم التطرق في **مبحث تمهيدي**: إلى عرض الجانب النظري المتعلق بموضوع الترقية العقارية، من خلال بيان مفهومها وأنواعها والتأصيل القانوني لها ثم الأطراف الأصلية فيها، ثم في **الفصل الأول**: تم التعرض إلى ضمانات إنجاز العقار وتمليكها، المتمثلة في الضمانات المقررة أثناء إبرام العقد، والتي تتعلق بالالتزامات المفروضة على المرقى العقاري، والتزامات المستفيد ثم تليها الضمانات المقررة بعد إبرام العقد. أما **الفصل الثاني**: فتم تخصيصه لدراسة الضمانات تسليم العقار المنجز.



الإطار المفاهيمي لنشاط الترقية
العقارية

نظرا للحاجة المتزايدة للسكن، تدخلت الدولة بمختلف الوسائل و الآليات لمعالجة أزمة السكن أو التخفيف من حدتها، وذلك عبر تبني برامج تخطيطية تهدف إلى تنفيذ سياسة فعالة في تنظيم قطاع الإسكان. وقد تجسد هذا التوجه في ظهور مصطلح "الترقية العقارية"، والذي تم تأطيره قانونيا عبر مجموعة من النصوص التشريعية.

وعلى الرغم من أن نشاط الترقية العقارية لم يكن منظما بشكل رسمي قبل 1986، إلا أن هذا التاريخ شكل نقطة تحول حاسمة، حيث تم سن القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، مما أفضى إلى إلغاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري، والذي الغي لاحقا بموجب القانون رقم 11-04، وقد جاء هذا الأخير بمفهوم أكثر تطورا للترقية العقارية، مع تحديد دقيق للجهات المعنية بممارستها.¹

المطلب الأول: ماهية الترقية العقارية

يعدُّ الخوض في موضوع الترقية العقارية من المواضيع المستحدثة نسبياً في المنظومة القانونية الجزائرية، نظراً لارتباطه الوثيق بمجال الاستثمار العقاري والتنمية الحضرية، وهو ما يفرض، قبل التطرق إلى الإطار المفاهيمي لهذا النشاط، ضرورة التمهيد بتتبع الإطار القانوني الذي نشأ وتطور في ظله. ذلك أن فهم الخلفية التاريخية والتطور التشريعي للترقية العقارية (الفرع الأول) يمثل مدخلاً جوهرياً لا غنى عنه، إذ يُمكن الباحث من الإحاطة بالظروف التي استوجبت تنظيم هذا المجال، وتفسير الاختيارات التشريعية التي اعتمدها المشرع الجزائري في تنظيمه.

وبالتالي، فإن دراسة الإطار القانوني التاريخي والتنظيمي الذي حكم الترقية العقارية تُمثل أساساً ضرورياً لبلوغ فهم دقيق وشامل لمفهومها ومضمونها القانوني (الفرع الثاني).

1_عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية-القانون العقاري-قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص7.

الفرع الأول: التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر

عرفت الترقية العقارية تطورا تدريجيا في تنظيمها، إلى وقت صدور القانون 04-11، كونه القانون ساري المفعول والمعمول به حاليا، وعليه فإننا سنقسم مراحل تطور الترقية العقارية في الجزائر إلى مرحلتين أساسيتين:

أولا: مرحلة ما قبل صدور القانون 04-11

اكتفت الدولة قبل 1986 ببناء القرى الاشتراكية والسكنات الوظيفية، وذلك في ظل النظام الاشتراكي المنتهج في تلك الفترة الممتدة من استقلال الجزائر إلى غاية 1976، ولم يكن هناك ما يعرف بالترقية العقارية، وبعد صدور القانون 07-81 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة ولم يتعلق هذا القانون بالإنجاز، ولم تكن الترقية العقارية منظمة في هذه الفترة، بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة منحت للدولة حق القيام بعملية البناء والتشييد لوحدها، وهذا من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، مما أدى إلى وجود عجز وقصور في تغطية هذه الحاجة الكبيرة للسكن.¹

ثم جاء القانون 07-86 والمتعلق بالترقية العقارية، حيث قامت الدولة بموجبه بتدارك الأخطاء السابقة وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية، إلا أن هذا القانون قد فشل ولم يعد يتلاءم مع التغيرات الاقتصادية والتشريعية التي طرأت بعد صدور دستور 1989، فتم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي 03-93.²

يُعدُّ المرسوم التشريعي رقم 03-93 إطارًا قانونيًا شاملاً يُنظِّم النشاط العقاري بكافة أشكاله، وليس مقصورًا فقط على الترقية العقارية كفرع من فروع هذا النشاط. فقد أولى المشرِّع

1_أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو -، 2015، ص 13-14.

2_ريف كنزة، الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، شعبة حقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -، 2020-2021، ص 17.

في هذا المرسوم أهمية كبيرة للترقية العقارية، إذ اعتبرها عنصرًا محوريًا وأساسياً ضمن التنظيم القانوني للنشاط العقاري بشكل عام. ويأتي صدور هذا المرسوم في سياق مواجهة الحاجة المتزايدة إلى توفير السكن، حيث سعى المشرع من خلاله إلى تجاوز العوائق والمشكلات التي نشأت نتيجة تطبيق أحكام القانون رقم 86-07، الذي لم يكن كافياً لمعالجة تلك المطالب المتزايدة والظروف الاقتصادية والاجتماعية المحيطة.¹

فتح هذا المرسوم التشريعي مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع الخاص والقطاع العام كما تم إلغاء دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، الأمر الذي حرر مبادرة المقاول،² وتوسع مجال تدخل الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار على حد سواء وكذا بناء المساكن والمحلات المعدة لغير السكن دون تمييز أو حد، واهتم خاصة بالبيع على التصاميم.³

غير أن هذا المرسوم التشريعي أصبح لا يتماشى مع المعطيات الاقتصادية الحديثة، ولم يوفر للمشتري الحماية الكافية التي كانت مرجوة منه، وأظهرت الساحة العقارية عدة نزاعات قانونية، وذلك لعدم احترام المتعامل في الترقية العقارية لالتزاماته، وهو ما دفع بالمشرع إلى مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تدعيمه وتحسينه، وذلك بإصدار القانون 11-04 الذي ألغى المرسوم التشريعي 93-03 عدا المادة 27 منه.⁴

1_ حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2009، الجزائر، ص 267-268.

2_ سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 127-128.

3_ شعبان عياشي، عقد بيع بناء على التصاميم-دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012، ص 7.

4_ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 18.

ثانيا: مرحلة ما بعد صدور القانون 04-11

جاء القانون رقم 04/11 كإطار تشريعي جديد يهدف ليضع مجموعة من الشروط والتنظيمات التي تحكم المشاريع المرتبطة بالترقية العقارية، وذلك بهدف الرفع من جودة هذا القطاع وتحسين أدائه بما يواكب تطلعات السكن العصري.¹

كما سعى إلى معالجة الثغرات التي أحدثها المرسوم التشريعي رقم 03/93، لاسيما تلك المتعلقة بعمليات الاحتيايل التي قام بها بعض المرقين العقاريين ضد المقتنين ضمن إطار مشاريع الترقية العقارية، ما أدى إلى المساس بحقوق المواطنين وثقة المستهلك في السوق العقارية.²

واستجابة لهذه الانشغالات حدد المشرع في المادة 02 من هذا القانون الأهداف الجوهرية التي صدر من أجل تحقيقها، المتمثلة في:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية،
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،
- تحديد قانون أساسي للمرقي وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني،
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.³

وسع المشرع من نطاق النشاط العقاري فلم يعد منحصر فقط في انجاز مشاريع السكن بل أيضا نشاطات أخرى ذات علاقة كإعادة التهيئة، الترميم، التدعيم، وإعادة التأهيل.⁴

وحرص المشرع في سياق سعيه لتنظيم نشاط الترقية العقارية في القانون ذاته على ضبط الشروط الأساسية لممارسة مهنة المرقي العقاري وذلك من خلال إلزام كل من يرغب مزاوله هذا

1_ القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادرة في 06 مارس 2011، ج ر العدد 14.

2_ ريف كنزة، مرجع سابق، ص 19.

3_ المادة 02 من نفس القانون.

4_ المادة 03 من نفس القانون.

النشاط بضرورة التسجيل في السجل الوطني للمرقيين العقاريين.¹ ويعد هذا الإجراء خطوة تنظيمية مهمة تهدف إلى مراقبة المتدخلين في القطاع وتحديد المسؤوليات بدقة.

كما أنشأ القانون المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري و هو هيئة استشارية تهدف إلى السهر على السير الحسن للمهنة وضمان التزام المرقيين بالمعايير القانونية و المهنية المحددة،² وذكر مهامه على وجه الخصوص في المادة 24 من القانون ذاته وهي كالآتي:

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية،
- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري،
- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية
- تحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم.³

الفرع الثاني: مفهوم نشاط الترقية العقارية

يُعدّ نشاط الترقية العقارية من أهم الأنشطة العقارية الحديثة التي تهدف إلى إنشاء مبانٍ لأغراض السكن أو الاستعمال المهني، وذلك بغرض البيع أو الإيجار. وقد نظمته المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 04-11 لضمان ممارسته وفق قواعد قانونية تحمي حقوق الزبائن وتحقق التوازن التعاقدية.

ويقتضي فهم هذا النشاط التطرق إلى تعريفه، ثم تحديد طبيعته القانونية بين الطابع المدني والنشاط التجاري ، وأخيراً تصنيف أنواعه بحسب أهداف المشروع أو طبيعته.

1_المادة 04 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره:"يرخص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية. لا يمكن أياً كان يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلاً في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون".

2_أومحمد حياة، مرجع سابق، ص19.

3_المادة 24 من نفس القانون.

أولاً: تعريف الترقية العقارية

تعرف الترقية العقارية أنها نشاط اقتصادي يهدف إلى إنجاز مشاريع عقارية سواء بغرض البيع أو الإيجار ويشمل جميع العمليات الفنية والإدارية والمالية اللازمة لتصميم وتمويل وبناء وبيع العقار وقد قام المشرع الجزائري بتعريف كل المصطلحات التي تتعلق بالترقية العقارية، في الفرع الأول من الفصل الأول من القانون 04-11، رفعا لكل التباس أو تأويل، حيث ذكر في المادة 03 منه تعريف الترقية العقارية بقوله هي: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"¹.

ويتضح أن هذا التعريف ركز على الجانب الموضوعي في الترقية العقارية الذي يتمثل في أمرين مهمين أولهما تعبئة الموارد العقارية والمالية أي توفير العقار محل الإنجاز واختيار المتدخلين في المشروع العقاري أما الموارد المالية فيقصد بها توفير مصادر تمويل المشروع العقاري وثانيهما إدارة المشاريع العقارية أي الإشراف على المشروع العقاري من جميع جوانبه من حيث البناء وتوفير الضمانات واحترام الآجال وغيرها من العمليات.²

وقد حدد المرسوم التشريعي رقم 03-93 في مادته الثانية نطاق نشاط الترقية العقارية في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع، الإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.³ غير أن القانون 04-11 وسّع هذا المفهوم، ليشمل أيضاً عمليات التأهيل، التهيئة، إعادة الهيكلة والدعم، كما نصّت على ذلك المادتان 14 و15 منه، مما يعكس تطوراً في فهم المشرع لوظيفة هذا النشاط وتعقيدهاته التقنية والاجتماعية.⁴

1_المادة03 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

2_شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية في ضوء القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، الجزائر، 2019، ص37.

3_المرسوم التشريعي 03-93، مؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق 01 مارس سنة 1993، يتعلق بالنشاط العقاري.

4_المادة 14 من نفس القانون 04-11.

ثالثا: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

مرت الترقية العقارية بعدة مراحل، أدت إلى وجود نظامين مختلفين لها، يمكن فهمهما بناء على نص المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 التي جاء فيها: "يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري"¹، وعليه، فإن الترقية العقارية التي يكون هدفها إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل البيع أو الإيجار، تعتبر عملا تجاريا بحكم غرضه.

أما الترقية العقارية التي يكون هدفها إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بهدف تلبية حاجات خاصة أو تلبية حاجات المشاركين تعتبر عملا مدنيا حيث وضحت ذلك المادة 03 من القانون ذاته في فقرتها الثانية: "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".²

ويمكن توضيح الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية كما يلي:

-الطابع المدني، حيث تخضع كل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية في ذلك الوقت إلى أحكام القانون المدني، وذلك في ظل القانون 86-07،³ حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الذي يحملون صفة التاجر، وكان هذا نتيجة لإتباع سياسة القضاء على أزمة السكن عن طريق البناء، ولم يتخذ هذا الأخير من أجل المضاربة أو الربح للرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات والضرائب، وقد نظمت عمليات إنجاز العقارات وفق أحكام القانون المدني؛ لأنها كانت تلعب دورا مهما في المجال الاجتماعي، لوجود نقص

1_ المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 السالف ذكره.

2_ المادة 03 من نفس المرسوم .

3_ القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالقواعد العامة للتعمير، ج ر العدد 10، سنة 1986.

كبير من ناحية السكن، وعليه فقد كانت الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذلك المقاولات والمؤسسات تخضع إلى قواعد القانون المدني.¹

الطابع التجاري، تبني المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في تصنيف نشاط الترقية العقارية ضمن الأعمال التجارية، وذلك بموجب المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-03،² التي أحالت صراحةً على المادة 02 من القانون التجاري، والتي تبيّن الأعمال التجارية بحسب موضوعها. وبذلك، أصبح نشاط المرقى العقاري تجاريًا لا بالنظر إلى صفة القائم به، وإنما لطبيعته الموضوعية المرتبطة بالإنشاء والبيع بغرض الربح.³

وبالتالي فهي تخضع في تطبيقها لأحكام القانون التجاري، كما أن إضفاء الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية يعتبر وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، نظرا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية، تبيّن المركز المالي للتاجر وما عليه من ديون.

رابعا: أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها حيث تنص المادة 03 من المرسوم 93-03 على أن: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي [...] متعاملا في الترقية العقارية".⁴ وعليه فإن الترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو شخص معنوي، وتبعا لذلك، فالترقية العقارية نوعان:

1. ترقية عقارية عامة: أو العمومية، وهي التي يتولى العناية الرئيسية فيها: أشخاص

معنوية عامة، تتمثل في المتعاملين العقاريين العموميين، وهذا النوع هو الأصل

1_عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، 2009-2010، ص15-18.

2_انظر المادة 04 من القانون 03/93 السالف ذكره.

3_انظر المادة 2 من القانون التجاري الجزائري ، الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

4_المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03 السالف ذكره.

في الجزائر؛ إذ كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ، ولم تفتح المجال للمبادرات الخاصة إلا بعد صدور القانون 86-07.¹

2. **ترقية عقارية خاصة:** هي التي يتولى العناية الرئيسية فيها: أشخاص معنوية خاصة، تتمثل في المتعاملين في الترقية العقارية الخواص، الذين يعملون لحسابهم الخاص، سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة.²

المطلب الثاني: الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية

تعتبر الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية أشخاص طبيعية أو معنوية، تمنح لهم صلاحيات للقيام بنشاطات الترقية العقارية، باعتبارهم أطرافا محترفين، يمتلكون مهارات كبيرة لأداء مهامهم، وهم ما نطلق عليهم اسم (المركي العقاري)، الذي يكون طرفا في العقود التي يبرمها مع (المستفيد) في إطار الترقية العقارية.

الفرع الأول: المركي العقاري:

يعتبر المركي العقاري المتدخل الأساسي الذي تقوم عليه الترقية العقارية، الذي بدوره قد يكون من القطاع العام أو من القطاع الخاص³، وبالرجوع إلى القانون 11-04 نجد أنه يعرف المركي العقاري بقوله: "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".⁴ وقد أطلق عليه المرسوم 93-03 اسم (المتعامل العقاري) حيث نص في المادة 03 على أنه:

1_ القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986، المتعلق بالقواعد العامة للتعمير، ج ر العدد 10، سنة 1986.
2_ ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز -دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي-، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2009، ص 37-38.
3_ لمرسوم التشريعي رقم 03/93 السالف ذكره.
4_ المادة 03 من القانون 04/11 السالف ذكره.

"يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس النشاطات المذكورة أعلاه في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية".¹

وطبقا لنص هذه المادة، فإن المرقى العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، ويسمى المرقى العقاري العام أو العمومي، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المرقى العقاري الخاص.

أولاً: المرقى العقاري العام

هو كل هيئة أو مؤسسة عمومية تتولى إنجاز مشاريع عقارية ذات طابع اجتماعي أو مرفقي، موجهة للبيع أو الإيجار، وذلك في إطار تنفيذ السياسة العمومية في مجال السكن.² ويتمثل المرقون العقاريون العموميون في:

- الجماعات المحلية: لعبت الجماعات المحلية دوراً هاماً في مجال الترقية العقارية من خلال الإشراف الفني وإعداد دفاتر الشروط، خاصة قبل صدور القانون رقم 11-04 الذي حول نشاط الترقية العقارية إلى نشاط تجاري، مما قلل من دورها لصالح ظهور المهنيين في المجال. ومع ذلك، تظل الجماعات المحلية، مثل البلديات، نشطة في التنسيق مع الوكالات المحلية لتنفيذ مشاريع السكن الاجتماعي التشاركي، وتحصل على دعم من المجلس الشعبي الولائي لتنفيذ المخططات السكنية، كما تشارك في عمليات البيع بالإيجار وإدارة ملفات السكن الريفي المدعم من الصندوق الوطني للسكن.³

- دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI: تُعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات شخصية معنوية واستقلال مالي، وتُمارس نشاطها التجاري

1_ المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03 السالف ذكره.

2_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص38.

3_ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في قانون الأعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2008-2009، ص53.

على الصعيد الوطني. وتلتزم هذه الدواوين بتجسيد السياسة الاجتماعية للدولة من خلال ترقية الخدمات العمومية في مجال السكن، خاصة لفئات المجتمع الأكثر حرمانًا، مما يعكس دورها الاجتماعي والاقتصادي الحيوي.¹

- الديوان الوطني للترقية العقارية ENPI: تُعد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية مؤسسة عمومية اقتصادية تأسست لتحل محل شركة تسيير مساهمات الدولة (EPLF) ومؤسسة ترقية السكن العائلي، وتهدف إلى تلبية حاجيات السكن لفئات المواطنين ذوي الدخل المتوسط أقل أو يساوي 80 ألف دينار الذين لا تنطبق عليهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي.²

تختص المؤسسة بالاستحواذ على الأراضي لتنفيذ برامج تقسيم المناطق الخدمية وبيع قطع الأراضي، وشراء المباني لإعادة تأهيلها أو تجديدها بغرض البيع، إلى جانب إدارة المجمعات العقارية وتقديم المشورة في إدارة الثروات، وتنفيذ برنامج الإسكان الترويجي العمومي (LPP) على المستوى الوطني.³

- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL: تُعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تُكلف الوكالة بإنجاز مشاريع السكن في إطار الترقية العقارية، وتخضع في تعاملاتها لأحكام القانون التجاري.⁴

وقد خول لها المشرع تنفيذ عمليات الترقية العقارية عبر إنشاء أو تجديد الأملاك العقارية، كما أسندت لها مهام متعددة، منها: ترقية السوق العقارية، القضاء على السكن

1_ <https://www.mhuv.gov.dz> 19/04/2025 11:51 وزارة السكن والعمران والمدينة

2_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 40.

3_ <https://www.enpi.dz/presentationAR.php> 11/05/2025 18:09

4_ المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر العدد 25.

غير اللائق، ترميم الأنسجة العمرانية القديمة، تحسين البيئة الحضرية، وإنشاء مدن جديدة، إضافة إلى تطوير أساليب البناء وتعميمها، ونشر المعلومات المتعلقة بالسوق العقارية لفائدة مختلف المتدخلين.¹

ثانياً: المرفقي العقاري الخاص

قد يكون المتعامل في الترقية العقارية شخصاً طبيعياً، وقد يكون شخصاً معنوياً، يأخذ إما شكل شركة (شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة توصية بسيطة، شركة مساهمة...)، وإما أن يأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح.

يشكل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص -أي شركات الترقية العقارية، التي تم إنشاؤها عبر التراب الوطني منذ سنة 1993- ما يقارب 95% من سوق السكن.²

الفرع الثاني: المستفيد في إطار الترقية العقارية

بالرجوع إلى التعريف السابق للمرفقي العقاري، يتبين أنه الشخص الذي يبادر بإطلاق المشاريع العقارية بغرض البيع أو الإيجار، ومن أجل تحقيق هذا الهدف، يلجأ إلى إبرام عقود مع المستفيدين، الذين قد يظهرون في موقع المشتري ضمن عقد البيع، أو في موقع المستأجر ضمن عقد الإيجار.

ويعد المشتري الطرف الثاني في عقد البيع، وهو عقد يُصنف ضمن العقود الدائرة بين النفع والضرر، ولذلك يشترط القانون أن يكون المشتري بالغاً وراشداً، حتى يتمكن من التصرف بحرية في أمواله. أما في حال كان ناقص الأهلية، فإن تصرفاته تخضع، وفقاً للمادة 83 من قانون الأسرة، لموافقة الولي أو الوصي أو لصدور إذن من المحكمة.³

1_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص41.

2_ بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص61.

3_ المادة 83 من قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق ل09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

كما ينبغي أن يكون المشتري خاليًا من عوارض الأهلية مثل الجنون، أو العته، أو السفه، أو الغفلة، وكذلك من عيوب الإرادة كالغلط، أو الاستغلال، أو التدليس، أو الإكراه.¹

ولا يقتصر نشاط المرقي العقاري على عمليتي البيع والإيجار فحسب، بل يتعداهما ليشمل مجالات أخرى كأشغال الترميم، والتجديد، وإعادة التأهيل، وإعادة هيكلة المباني وتدعيمها إذا اقتضى الأمر ذلك.

فقد يقوم المرقي العقاري بشراء العقارات من مالكيها الأصليين، ثم يباشر أشغال الترميم أو إعادة التأهيل أو الهيكلة، ليعيد بيعها لاحقًا بغرض تحقيق الربح. كما يمكن أن يتوجه مالك العقار إلى المرقي العقاري بطلب إنجاز إحدى الأعمال المنصوص عليها في المادتين 03 و 15 من القانون رقم 11-04، وهنا لا يُعد المرقي بائعًا بل مقاولًا، وتُبرم العلاقة التعاقدية بينه وبين المالك في شكل عقد مقاوله، لا عقد بيع أو إيجار.²

وبالتالي، فإن صفة المستفيد في إطار الترقية العقارية قد تتعدد حسب الوضعية القانونية التي تربطه بالعملية العقارية المعنية. فقد يكون المستفيد مشتريًا في حالة توقيع عقد بيع نهائي، حيث يتم نقل الملكية بشكل كامل ونهائي بين البائع والمشتري، مما يجعله مالكًا للعقار.

كما قد يكون المستفيد مشتريًا على التصاميم، أي أنه يشتري عقارًا أو وحدة سكنية بناءً على مخططات وتصاميم لم تُنفذ بعد، وهو ما يعني أن عملية التملك تتطلب تنفيذ المشروع المعماري وفقًا للخطط المتفق عليها.³

في بعض الحالات، قد يكون المستفيد مستأجرًا، حيث يوقع عقد إيجار مع المالك، مما يتيح له حق الانتفاع بالعقار لفترة معينة وفقًا للشروط المتفق عليها في عقد الإيجار.⁴

1_أومحمد حياة ، مرجع سابق، ص43-44.

2_انظر المادتين 03 و 15 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره.

3_بوستة إيمان، مرجع سابق،ص66.

4_philippe Malinvaud, droit des obligations, les mécanismes juridiques des relation économiques, 6eme édition, collection droit, gestion, litec, Paris, 1992, P59-90.

علاوة على ذلك، يمكن أن يكون المستفيد صاحب حق محمي بموجب عقد حفظ الحق، حيث يضمن له هذا العقد المحافظة على حقوقه المتعلقة بال عقار حتى لو لم يتم نقل الملكية بشكل كامل بعد.¹

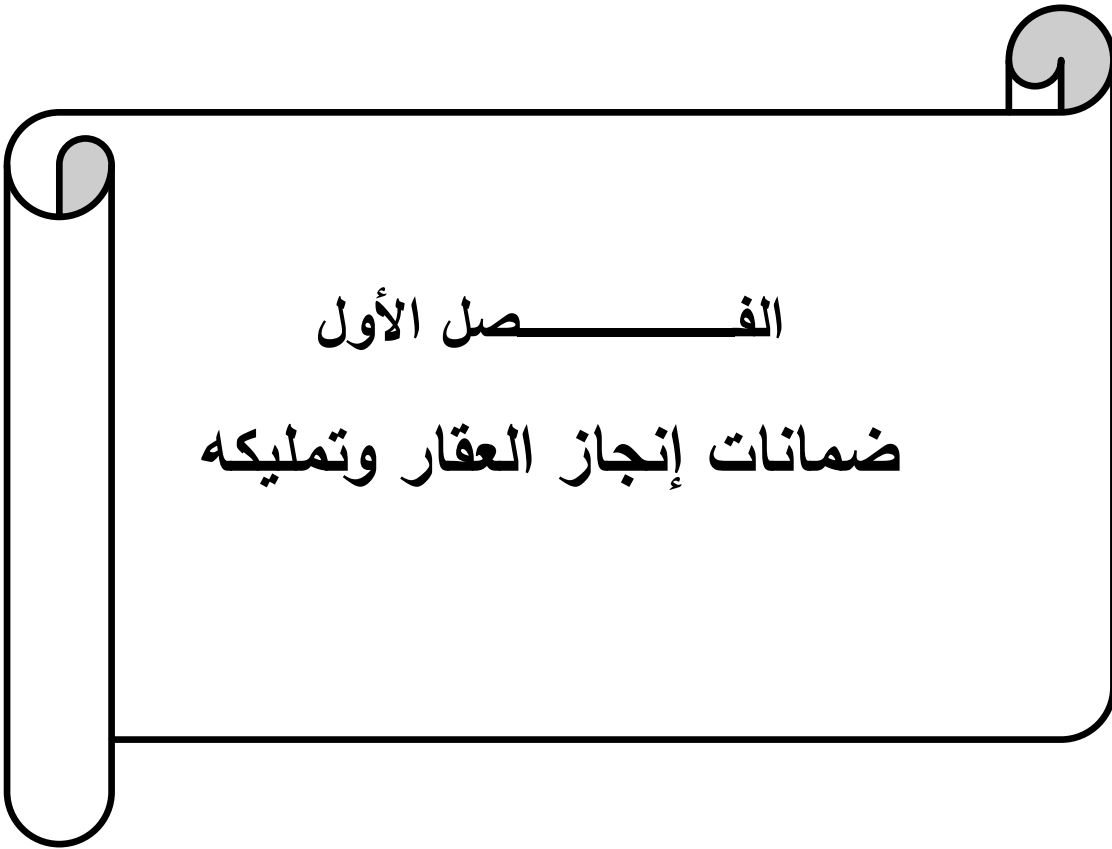
كما قد يكون المستفيد في بعض الحالات رب عمل، أي مالكاً لبناية تتطلب تنفيذ عمليات ترقية عقارية معينة وفقاً للمتطلبات القانونية المنصوص عليها في المادتين 03 و 15 من القانون رقم 04-11، التي تحدد إجراءات ومتطلبات الترقية العقارية الخاصة بالعقارات التي تحتاج إلى تدخلات أو عمليات إعادة تأهيل أو تحديث.²

في جميع هذه الحالات، تختلف حقوق والتزامات المستفيد وفقاً لنوع العلاقة القانونية التي تربطه بالعقار، مما يقتضي تنوعاً في الإجراءات التي يجب إتباعها لضمان حقوق كل طرف في إطار العمليات العقارية.³

1_أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 43_44.

2_انظر المادتين 03 و 15 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

3_ريف كنزة، مرجع سابق، ص 24.



الفصل الأول

ضمانات إنجاز العقار وتمليكه

يعد عقد الترقية العقارية من أهم العقود ذات الطبيعة المركبة، بالنظر إلى ما يترتب من التزامات متبادلة بين المرقى العقاري والمستفيد، وعلى رأسها التزام هذا الأخير بتملك العقار موضوع العقد بعد إنجاز المشروع. ونظرا لحساسية هذا النوع من العقود وأثره المباشر على حقوق المقتني، تدخل المشرع الجزائري بنصوص قانونية خاصة تهدف إلى تنظيم هذه العلاقة التعاقدية وضمان تنفيذها وفقا لما تم الإتفاق عليه من حيث الآجال والمواصفات.

وتبرز أهمية هذا التنظيم في كونه لا يقتصر على مرحلة إبرام العقد فحسب، بل يمتد إلى ما بعد ذلك، ضمانا لحسن تنفيذ الالتزامات وحماية لحقوق الطرف المستفيد، الذي غالبا ما يكون في مركز تفاوضي أضعف مقارنة بالمرقى العقاري. ومن هذا المنطلق، أحيط عقد الترقية العقارية بجملة من الضمانات القانونية التي تهدف إلى ترسيخ مبادئ الشفافية والمصادقية، وضمان توازن المصالح بين أطرافه.

وانطلاقا مما سبق، سيتم في هذا الفصل دراسة الضمانات القانونية المتعلقة بمرحلة إبرام العقد (المبحث الأول) و بعد إبرامه (المبحث الثاني) وذلك للوقوف على مدى فعالية الإطار القانوني المعتمد في حماية الطرف المستفيد وضمان تحقيق الأهداف الأساسية لعقد الترقية العقارية.

المبحث الأول: الضمانات المقررة أثناء إبرام العقد

عقد الترقية العقارية من العقود الخاصة التي تنطوي على التزامات متبادلة تهدف إلى ضمان العملية العقارية وتحقيق التوازن بين مصالح الطرفين أولهم المرقى العقاري (المطلب الأول) الذي يستوجب توافر شروط حددها القانون لاكتساب صفته القانونية كما أحاط مهنته بجملة من القواعد الأساسية التي تتيح له مزاولتها في المقابل أبرز الالتزامات الواقعة على عاتق الطرف الثاني وهو المستفيد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري

تُعد التزامات المرقى العقاري من الأسس الجوهرية لتنظيم علاقته بالمشتري أو المستثمر، حيث يشترط القانون توفر جملة من الشروط لممارسة هذه المهنة (الفرع الأول)، كما يلزم بإنجاز مشروع يستوفي متطلبات التهيئة والعمران وفق التنظيم المعتمد (الفرع الثاني). ويُضاف إلى ذلك ضرورة امتلاكه الكفاءة المهنية والقدرات المادية قبل الشروع في الإنجاز (الفرع الثالث). ومن أبرز الالتزامات أيضاً، الشفافية في المعاملات وتقديم معلومات دقيقة حول المشروع للمشتري (الفرع الرابع)، إذ يُعد الإخلال بأي من هذه الالتزامات سبباً في تعرض المرقى للمساءلة القانونية حمايةً لحقوق المستهلك.

الفرع الأول: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

تعتبر مهنة المرقى العقاري مهنة ذات أهمية بالغة حيث يعد لمرقى العقاري الفاعل الأساسي في نشاط الترقية العقارية التي تندرج بدورها تحت قطاع حساس في مختلف الدول ألا وهو قطاع السكن الذي يحظى باهتمام كبير سواء من طرف المواطنين أو من طرف المشرع الجزائري خاصة في ظل أزمة السكن التي تعيشها البلاد لذا وضع في عاتقه مجموعة من الضوابط والالتزامات لضمان حسن سير هذا القطاع.¹

1_ فول محمد إسلام، بولعكاكز عماد الدين، النظام القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2023/2022، ص4.

أولاً: إلزامية التمتع بالأهلية التجارية

يتمتع المرقي العقاري بطبيعة قانونية مزدوجة فيملك الصفة المدنية كاستثناء في حالة قيامه بانجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك¹ ويعد من جهة أخرى تاجراً بفضل تبني المشرع الجزائري الطبيعة التجارية في الترقية العقارية فإنه يكيف عمله على أساس شراء قطع أرضية و قيامه بجميع النشاطات العقارية إلى غاية إعادة بيعها في شكل مباني، وبالتالي أخضع هذه العملية إلى الأحكام التجارية بحكم طابعها التجاري.²

وحتى يكتسب المرقي العقاري صفة التاجر لا بد من توفر شروط منصوص عليها في القواعد العامة، سواء في القانون التجاري أو القوانين والمراسيم التنفيذية التي تنظم الممارسات التجارية، حيث جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 بإضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية³ سواء عام أو خاص باستثناء الأشخاص القائمين بعملية الترقية العقارية لفائدتهم الخاصة وبالتالي يتمتع المتعامل في الترقية العقارية بصفة التاجر. مع إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية التي كان يشكل عائقاً أمام المتعامل للترقية العقارية⁴.

وبالتالي فلا بد من توافر الأهلية التجارية في المرقي العقاري والتي يعنى بها قدرة الشخص الطبيعي أو المعنوي على مباشرة التصرفات القانونية وممارسة نشاط الترقية العقارية وفقاً لما تفرضه القوانين التجارية والتنظيمية حيث يكون مسؤولاً عن الأعمال التي يقوم بها،

1_ المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف ذكره تعرف المتعامل في الترقية العقارية بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المنصوص عليها في المادة 02 من نفس القانون و تصنفهم كتجار ما لم تكن هذه العمليات موجهة لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين معهم".

2_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص33.

3_ انظر المادة 04 من نفس المرسوم التشريعي رقم 93-03.

4_ النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11 العدد 04، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2019، ص240.

و لكي يعتبر المرقى العقاري تاجرا، يجب أن يمارس النشاط بصفة معتادة ومهنية بهدف تحقيق الربح، وبالتالي يخضع للقانون التجاري.¹

ثانيا: إلزامية القيد في السجل التجاري

اعتبر المشرع نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا، فألزم المرقين العقاريين بالقيد في السجل التجاري،² ونص على ذلك في المادة 04 من القانون رقم 04-11 صراحة: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية".³

السجل التجاري عبارة عن دفتر تفرد فيه لكل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا صفحة يدون فيها البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص ونشاطهم التجاري تحت رقابة وإشراف الدولة.⁴

يقيد المرقى العقاري في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، كما ورد في نصوص المادتين 24 و 25 من القانون 04-08،⁵ ويسلم له بذلك مستخرج السجل التجاري الذي يعد سندا رسميا يؤهل بموجبه كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بكامل أهليته القانونية لممارسة نشاطه التجاري، وقد رتب القانون عقوبات صارمة على عدم القيد في السجل التجاري تتراوح بين الغرامات المالية والحبس،⁶ فهو يخضع المرقى العقاري للالتزامات التجار

1_ انظر الأمر 59-75 المؤرخ في 26/09/1975، معدل ومتمم، المتضمن القانون التجاري الجزائري، لاسيما ما يتعلق بشروط اكتساب صفة التاجر (المواد 1 إلى 4).

2_ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 56.

3_ المادة 04 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

4_ عبد القادر البقيرات، محاضرات في مادة القانون التجاري الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2006-2007، ص 44.

5_ انظر المادتين 24 و 25 من القانون رقم 04-08 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت 2004، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

6_ محمد ضويفي، محاضرات في القانون التجاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2018-2019، ص 91 وما بعدها.

الواردة في القانون التجاري من شهر لنشاطه ومركزه القانوني ومسك للدفاتر التجارية وخضوع لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية و غيرها من الالتزامات المعروفة في القانون التجاري¹.

ثالثاً: إلزامية التمتع بالحقوق المدنية والخضوع للأخلاقيات المهنة

تعتبر شخصية المرقى العقاري محل اعتبار في عقود الترقية العقارية، وهذا الاعتبار يتحدد بمدى تمتعه بحقوقه المدنية وخضوعه لأخلاقيات المهنة. وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون 04-11 التي جاء فيها: "... يجب على المرقى العقاري الذي يلتمس اعتماداً أن يتمتع بالحقوق المدنية"².

ويقصد بالحقوق المدنية تلك الحقوق التي تُقر لحماية الفرد في كيانه ووجوده القانوني، وتنقسم بدورها إلى نوعين أساسيين:

- الحقوق العامة، وهي الحقوق التي تضمن للفرد حريته الأساسية، مثل الحقوق المرتبطة بالحرية الشخصية والمساواة أمام القانون.
- الحقوق الخاصة، وتشمل الحقوق التي تنظم العلاقات الشخصية والمالية، مثل حقوق الأسرة (كالزواج والنسب والنفقة)، والحقوق ذات الطبيعة المالية كالملكية والالتزامات.³

أما بما يتعلق بأخلاقيات مهنة المرقى العقاري، نصّت المادة 24 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية على إنشاء مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري، يُعهد إليه السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة هذه المهنة، كما يُخول له إبداء الرأي في كل المسائل المرتبطة بها، سواء بمبادرة منه أو بطلب من السلطات العمومية. كما أكدت نفس المادة على التزام

1_ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 57.

2_ المادة 21 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

3_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام، الجزء الأول، دار النهضة العربية، ص 33 وما بعدها.

المركبي العقاري بالمساهمة الفعالة في الإثراء المستمر لأخلاقيات المهنة، مع ضرورة احترامها التام والوفاء الدقيق بجميع الالتزامات المهنية.¹

رابعاً: التسجيل في الجدول الوطني للمركبين العقاريين والحصول على الاعتماد

تنص المادة 04 من القانون رقم 11-04 في فقرتها الثانية على أنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي صفة المركبي العقاري أو أن يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد، ومسجلاً في الجدول الوطني للمركبين العقاريين، وفقاً للشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون" ، ونصت أيضاً المادة 23 من نفس القانون على أنه: "يتطلب منح الاعتماد للمركبي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمركبين العقاريين ويعد ترخيصاً لممارسة المهنة".²

وبناءً على ذلك، يُلزم القانون المركبي العقاري بالحصول على اعتماد رسمي يُعد بمثابة ترخيص قانوني لمزاولة نشاط الترقية العقارية. ويتطلب ذلك التسجيل المسبق في الجدول الوطني للمركبين العقاريين، مع استكمال جميع الإجراءات الإدارية والجبائية المحددة قانوناً. ويتم منح شهادة تسجيل عند القيد في هذا الجدول، وتُعد هذه الشهادة ترخيصاً رسمياً لممارسة المهنة، كما يترتب عليها انتساب المركبي العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.³

ومن جهة أخرى فإن منح الاعتماد وتسليمه للمركبي العقاري يتطلب استيفاء شروط محددة وتختلف هذه الشروط حسب صفة طالب الاعتماد، إذا ما كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً، فصلتها المادة 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 12-84.⁴

1_ أنظر المادة 24 من القانون 11-04 السالف ذكره.

2_ المادة 23 من نفس القانون.

3_ جنيدي خليفة، ثامري أحمد، مرجع سابق، ص 20.

4_ والي عبد اللطيف، زغلامي حسبية، الترقية العقارية مهنة مقننة، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 09 العدد 01، 2021 ص 94-95.

حيث يشترط في الشخص الطبيعي الذي يرغب في ممارسة نشاط الترقية العقارية توافر عدة شروط، منها: بلوغ سن 25 سنة على الأقل، تقديم ضمانات حسن السلوك، وعدم وقوعه تحت طائلة عدم الكفاءة أو موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 04/11، بالإضافة إلى إثبات وجود موارد مالية كافية، والتمتع بالحقوق المدنية، والاشتراك في عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية.

كما يجب أن يثبت كفاءته المهنية، والتي تتمثل في حيازة شهادة عليا في مجالات الهندسة المعمارية، البناء، القانون، الاقتصاد، المالية، التجارة، أو أي مجال تقني ذي صلة، أو أن يستعين بمسير مؤهل بشكل دائم.¹

فيما يتعلق بالشخص المعنوي، يشترط أن يكون خاضعاً لأحكام القانون التجاري، وأن يثبت توفره على موارد مالية كافية، إلى جانب تقديم ضمانات لحسن السلوك من طرف المالك أو الملاك، مع عدم خضوعهم لأي من موانع الممارسة القانونية. كما يجب أن تتوفر في المسير شروط الكفاءة المهنية والسلوك الحسن، أسوةً بما يشترط في الشخص الطبيعي. ويجوز للجهات المختصة رفض منح الاعتماد في حال عدم استيفاء الشروط، أو إذا سبق سحب الاعتماد نهائياً، أو إذا كشفت التحقيقات الإدارية عن مؤشرات سلبية تؤثر على أهلية المعني.²

1_المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المؤرخ في 20 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين، ج ر، العدد 11.

2_جنيدى خليفة، ثامري أحمد، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 17-18.

الفرع الثاني: إلزامية الخضوع لقوانين التهيئة والتعمير

إن مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها هي أدوات تعمير ملزمة للجميع ينبغي احترامها وعدم مخالفتها، حيث ينبغي أن تهدف كل عملية تجديد عمراني إلى تعزيز جمالية الإطار المبني، وتحسين راحة المستخدمين، وضمان توافقها مع المعايير العمرانية المعتمدة.¹ كما يجب أن تتجز عمليات الترميم العقاري، والتجديد العمراني، وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة والتدعيم في إطار احترام المخططات المصادق عليها من قبل الجهات المختصة.² ويتوجب أن تتسجم جميع المشاريع العقارية مع الطابع العمراني والجمالي، سواء في مرحلة تصميم مباني أو عند توسيعها. ولا يجوز إنجاز أي مشروع عقاري ما لم يكن مطابقا لمخططات التعمير ومتوفرا على العقود والرخص المطلوبة سابقا وفقا للتشريعات والتنظيمات السارية لاسيما تلك ذات الصلة المباشرة بالمجال.³

كما يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به كما لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها قانونا.⁴

أكدت المادة 05 من القانون 11-04 بفقرتها على ضرورة احترام المرقى العقاري لقوانين التهيئة والتعمير، إذ نصت على أن: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون". كما صرحت في الفقرة 02 منها على أنه: "لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والتعمير المصادق عليها قانونا".⁵

1_ عليان بوزيان، النظام العام العمراني في القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27/28 فيفري 2012، ص 254.

2_ النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 245.

3_ المادة 11 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره.

4_ النوعي أحمد، نفس المرجع، ص 11.

5_ المادة 05 من نفس القانون.

الفرع الثالث: الاحترافية وامتلاك القدرات المالية الكافية

يشترط في من يبادر بالمشاريع أن يتمتع بشرطين أساسيين رغم أن المشرع جمعهما في صيغة شرط واحد ويتعلق الأمر أولاً بضرورة امتلاك مهارة في هذا المجال والمؤهلات التقنية اللازمة لإنجاز المشاريع العقارية التي بدورها تتطلب كفاءة وخبرة فنية عالية، وثانياً بامتلاك الموارد والقدرات المالية الكافية، نظراً لما تستلزمه مشاريع الترقية العقارية من سيولة.¹

وقد ورد تفصيل هذه القدرات في المادة 20، 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 85/12، ف"يتعين على المرقي العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه وحتى الانتهاء منها، الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز"، و"أن تتوفر لديه بصفة دائمة الوسائل المالية الضرورية لإنهاء مشاريعه القانونية"، وكذا "قدر كاف من الموظفين المؤهلين، الذين لديهم صلة بالنشاط".²

وأكد ذلك في نص المادة 12 من القانون 11-04 أن "يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية"،³ ونرى أن المشرع الجزائري قد وفق في إدراج هذين الشرطين. ففيما يخص المؤهلات التقنية، يمكن للمرقي الاستعانة بأصحاب الخبرة من المحترفين في هذا المجال.⁴

أما القدرة المالية، فقد ساهم في إقصاء المتطفلين وغير المؤهلين، كما جنب المرقي الاعتماد على القروض البنكية في إطار البيع على التصاميم، أو اللجوء إلى القروض المخصصة لبناء، باعتبار أن الأقساط المدفوعة من طرف المكتتبين تشكل المصدر الأساسي للتمويل. حيث ورد هذا التوجه في نص المادة 36 من نفس القانون، التي تنص على أنه: "لا

1_ جنيدي خليفة، ثامري أحمد، مرجع سابق، ص 22.

2_ المواد 22/21/20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

3_ المادة 12 من القانون 11-04 السالف ذكره .

4_ أنظر المادة 16 من نفس القانون.

يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجا المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء".¹

كما تجدر الإشارة إلى أن المرقين العقاريين الذين كانوا يمارسون نشاطهم قبل سنة 2011، يمكنهم مواصلة نشاطهم، وذلك وفقا للمادة 79 من القانون ذاته، شرط أن يطابقوا وضعيتهم مع أحكام هذا القانون في أجل أقصاه 18 شهرا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.²

الفرع الرابع: ضمان الإعلام عن المشروع العقاري

حرصا على منع المضاربة والاحتيال، وتحقيقا لمبدأ تكافؤ الفرص بين الجميع، وسعيا لتعزيز الشفافية في مجال الترقية العقارية، أوجب المشرع على المرقي العقاري القيام بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة لذلك مع ضمان إعلام دقيق وشامل والتأكيد على مصداقية المعلومات الواردة في الإشهار.³

وقد جاء في المادة 41 من القانون رقم 04/11 بأن المرقي العقاري ملزم: "بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع".⁴ وهو ما أكدته المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85، إذ نصت على أن يضمن المرقي العقاري "إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع مشروعه العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء".⁵

1_ المادة 36 من نفس القانون .

2_ سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلد 06 العدد 01 جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، 2020.

3_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 109.

4_ المادة 41 من القانون 11-04 السالف ذكره.

5_ المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

فالإعلام يلعب دورا هاما في جذب المشتريين إلى التعاقد في مشاريع البناء، وغالبا ما يسبق عملية التعاقد في هذه المشاريع أعمال دعاية وترويج لها بمختلف وسائل الإعلام. وذلك بعد حصوله على التراخيص الإدارية لبدئ مشروعه حيث ورد في نص المادة 6 من القانون رقم 04/11: "تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني، أو إعادة هيكلة إلى ترخيص إداري مسبق، ومنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة، دون الحصول على الترخيص الإداري...".¹

وقد حث المشرع المرقى العقاري ضمن ضرورة الاحترام الصارم لأخلاقيات المهنة، وحدد على وجه الخصوص على "عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه"، وذلك ما نصت عليه المادة 47 من القانون 04/11 في فقرتها الثالثة.²

المطلب الثاني: التزامات المستفيد من الترقية العقارية

تعد عقود البيع في إطار الترقية العقارية كما اشرنا سابقا من العقود الملزمة لجانبين حيث ينشأ عنها التزامات متبادلة بين طرفي العلاقة التعاقدية فكما يتحمل المرقى جملة من الالتزامات المرتبطة بانجاز العقار وتسليم المشروع وفقا للمعايير المتفق عليها فان المقتني بدوره يلتزم بتنفيذ مجموعة من الالتزامات الأساسية والتي تشكل جوهر العلاقة التعاقدية و قد تتمثل هذه الالتزامات في التزامين رئيسيين الالتزام بدفع الثمن(الفرع الأول) الالتزام بالتسليم(الفرع الثاني) ورغم إن هذه الالتزامات لا تختلف من حيث طبيعتها عن تلك المنصوص عليها في عقد البيع التقليدي إلا إن الترقية العقارية تضي عليها طابعا خاصا نظرا لخصوصية موضوع العقد غالبا ما يكون العقار غير منجز عند التعاقد وطبيعة العلاقة بين الأطراف و بالإضافة إلى ذلك

1_ المادة 06 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره.

2_ المادة 47 من نفس القانون.

يتحمل المستفيد التزام الانضمام إلى نظام الملكية المشتركة و كذا تحمل الارتفاقات (الفرع الثالث)

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن

الالتزام بدفع الثمن هو احد الالتزامات الرئيسية في عقد البيع بوجه عام¹، إلا أن هذا الالتزام يكتسب طابعا مميزا ضمن عقود بيع الترقية العقارية حيث يختلف على البيع التقليدي من حيث كيفية تحديد الثمن و مدى قابليته للمراجعة.²

أولا: تحديد الثمن وطريقة مراجعته

يعد الثمن من ابرز الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المشتري في عقد البيع بصفة عامة حيث يمثل المقابل المالي التزام البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري ويتحدد الثمن عادة على شكل مبلغ نقدي يتم الاتفاق عليه بين الطرفين في صلب العقد ويشترط فيه إن يكون محددا أو قابلا للتحديد بطريقة واضحة وان يتسم بالجدية بحيث لا يكون صوريا أو تافها وتعد هذه القواعد من المبادئ الأساسية في نظرية العقد وهي لا تختلف في جوهرها عندما يتعلق الأمر بعمليات البيع في إطار الترقية العقارية.³

إلا أن ما يميز الترقية العقارية هو خصوصية الطريقة التي يتم بها دفع الثمن وذلك تبعا لطبيعة العقار محل البيع و كذلك وفقا للصيغة القانونية التي يتم بها إبرام العقد فقد يتم البيع بناء على التصاميم أو من خلال عقد حفظ الحق أو عن طريق البيع بالإيجار.⁴

ففي عقد البيع بناء على التصاميم لا يكون الثمن واجب الدفع دفعة واحدة، بل يقسط على مراحل تتماشى مع تقدم الانجاز المشروع يتم الوفاء بالثمن بالتدريج وحسب نسبة تقدم

1_ تنص المادة 351 من ق م السالف ذكره على: "عقد البيع يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل نقدي".

2_ بوسته إيمان مرجع سابق ص 95.

3_ المادة 351 من نفس القانون.

4_ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 120.

الأشغال للمشروع العقاري¹ طبقا للمادة 38 من قانون 04-11 على انه يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم،² وهذا ما يسمح للمركبي العقاري بتمويل مشروع البناء و تتحقق له الحماية من العجز المادي.³

كما نجد أن المشرع ألزم المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم بدفع الثمن على شكل دفعات مرحلية تتماشى مع تقدم أشغال الإنجاز ويحدد مبلغ كل دفعة استنادا إلى تكلفة الأشغال المنجزة فعليا، مما يجعل التزام الدفع مرتبطا بتقدم العمل وليس مجرد التوقيع على العقد وقد كرس هذا المبدأ نص المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي 13-431 التي تنص على أنه: "يتم تسديد سعر الملك العقاري أثناء عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال البناء".⁴

وهو ما يشكل ضمانا حقيقية للمشتري إذ لا يطالب بدفع أقساط عن أشغال لم تنجز بعد، وقد حدد المشرع في نص لمادة 3 من نفس المرسوم كيفية دفع الأقساط والتي تكون على الشكل التالي:

- 20% من سعر البيع المتفق عليه عند توقيع العقد
- 15% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات
- 35% من سعر البيع المتفق عليه عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكاة والأسوار الخارجية والداخلية

1 _فراح مريم، بحورة عبد الحفيظ، النظام القانوني للترقية العقارية، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2016/2017، ص133.

2 _المادة 38 من القانون رقم 04/11 السالف ذكره.

3_ GROUS Bernard, Philippe BIHR, Contrats: ventes civiles et commerciales, baux d'habitation, baux commerciaux, 1ère édition, Presses Universitaires de France, Paris, 1993, p 117.

4 _المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا جدول تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها ، الجريدة الرسمية العدد 66.

- 25% عند الانتهاء من كل الأشغال المجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، ويتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة و المقدرة ب5% من سعر البيع المتبقي.

وتتوافق هذه المقاربة مع ما جاء في القانون المدني الفرنسي حيث أكد على أن المشتري ملزم بدفع الثمن تبعا لتقدم الأشغال وليس دفعة واحدة. وبالتالي فإن القاعدة الأساسية في هذا الإطار هي أن الثمن يدفع مقابل العمل المنجز فقط وهو ما يعكس توازنا عادلا في العلاقة التعاقدية ويقلل من مخاطر تعرض المشتري للغش والاحتيال.¹

هذه الطريقة في الدفع بالتقسيط وفق تقدم الأشغال لا تضمن فقط حماية المشتري بل تحفز المرقى العقاري على احترام آجال الانجاز وجودة التنفيذ ضمان تحصيل مستحقاته المالية.

كما هو الحال في البيع بالإيجار، يلتزم المشتري بسداد الثمن على دفعات دورية،² بحيث يستكمل دفع المبلغ كاملاً خلال مدة لا تتجاوز 35 سنة للمستفيد الذي يبلغ مجموع دخله الشهري مع دخل زوجه ما بين 24,000 دج وأربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أو خلال 30 سنة للمستفيد الذي يتجاوز دخله الشهري الصافي مع دخل زوجه أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

1_ حماية للمشتري فان المشرع الفرنسي جعل دفع الثمن يتم بالتقسيط تماشياً مع مراحل تقدم أعمال البناء وحدد في نفس الوقت نطاق هذا التقسيط، بحيث يجب عدم تجاوزه وعلى ذلك نصت المادة 19 من مرسوم 22 ديسمبر 1967 على أن الدفع يجب أن لا يتجاوز في مجموعه : - 35 % من الثمن عند اكتمال الأساسات.

2_ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص120.

وحدّد المرسوم مدة دفع ثمن المسكن بخمس وعشرين سنة 25 بالنسبة للمستفيدين المسجلين في سنة 2013 و20 سنة بالنسبة للمستفيدين المسجلين خلال سنتي 2001/2002 المؤهلين للاستفادة من مسكن الذين تم تحيين ملفاتهم سنة 2013.¹

وتنص المادة 9 على وجوب "أن يسدد المستفيد مبلغ آخر قسط شهري من ثمن بيع المسكن في كل الحالات قبل أن تتجاوز سنه 70 سنة وإن تعذر عليه ذلك أو بلغ السن المطلوبة المذكورة أعلاه فإنه يمكن أن يعين كفيلا له قصد التكفل بتسديد مبالغ الأقساط الشهرية المستحقة".² حيث يجب على كل مكتب لشراء مسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى نسبتها 38% من ثمن المسكن المحدد و يتم توزيع تسديد هذه الدفعة على اشطر.³

يتميز هذا النوع من العقود بان المستفيد يعامل بصفته مستأجرا طيلة فترة السداد، ولا يكتسب صفة المشتري إلا بعد إتمام دفع الثمن كاملا، حيث يصبح مالكا للمسكن وتنتقل إليه صفة المشتري نهائيا.⁴

أما في حالة ما إذا تم البيع في شكل حفظ الحق فقد ربط المشرع عملية الوفاء بالثمن بالتسليم النهائي للعقار، سواء كان هذا الأخير قد تم بناؤه أو لا يزال في طور الإنجاز حيث أن الملكية لا تنتقل فورا بل تعلق على تحقق شرط التسليم النهائي.⁵

1_ <https://akhersaa.net> 18/05/2025 15:00

2_ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن المساكن في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 72.

3_ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 24-203 الموقع بتاريخ 25 يونيو المعدل والمنتم للمرسوم التنفيذي رقم 01_105 سنة 2001 الجريدة الرسمية عدد 43.

4_ أومحمد حياة مرجع سابق ص 120.

5_ أومحمد حياة، نفس المرجع، ص 124.

وفي هذا الإطار، يلزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار المتفق عليه بين المتعاقدين ويودع هذا التسبيق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 11-04.¹

يرى الفقه أن إيداع صاحب حفظ الحق مبلغ الضمان لا يترتب التزام بالشراء لكن يمثل وسيلة للضغط على إرادته،² وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 32 من القانون ذاته: ".. يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري بطلب من صاحب حفظ الحق وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري بنسبة اقتطاع 15% من مبلغ التسبيق المدفوع"،³ ويرى البعض الآخر من الفقه أن هذا البيع بهذه الصورة لا يختلف كثيرا من الناحية الاقتصادية عن بيع المفتاح في اليد مادام الوفاء بالثمن يتم عند الانتهاء من عمليات البناء.⁴

ثانيا: طرق دفع الثمن

أقر المشرع مبدأ حرية الأطراف في تحديد طريقة دفع الثمن في عقد البيع على التصاميم غير أنه قيده بجملة من الضوابط لضمان حماية التوازن العقدي، حيث أوجب تضمين عقد البيع على التصاميم كيفية دفع الثمن بشكل صريح وواضح، ومنع دفع الثمن كاملا دفعة واحدة مقدما إذ لا يجوز اشتراط سداد المبلغ الإجمالي مسبقا.⁵

1_ أنظر المادة 27 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره نصت على أنه: "يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون".

2_ دوة آسيا "عقد حفظ الحق"، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر _الواقع والافاق_، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27/28 فيفري 2012 ص 208.

3_ المادة 32 من القانون 11-04 السالف ذكره.

4_ عياشي شعبان، عقد بيع بناء على التصاميم- دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي -رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة قسنطينة، 2011/2012، ص 323.

5_ ريف كنزة، مرجع سابق، ص 83.

إضافة إلى حرصه على ضرورة اتفاق الأطراف على دفع الثمن على شكل دفعات مجزأة، تحدد قيمته وتواريخ استحقاقها مع وجوب ربط سداد كل دفعة بمرحلة من مراحل الانجاز، على أن يتم تقسيم الأشغال إلى مراحل محددة مسبقا، تقابل كل منها دفعة مستحقة تسدد عند إتمام المرحلة المعنية.¹

ثالثا: جزاء الإخلال بالتزام دفع الثمن

في حال إخلال المشتري بالتزامه بدفع الثمن، سواء عبر امتناعه عن سداد الدفعات المجزئة خلال مرحلة التشييد، أو عدم وفائه بدفع القسط الأخير بعد تمام الإنجاز، يحق للبائع طلب فسخ العقد والمطالبة بالتعويض المتفق عليه في العقد، والذي يحدد كنسبة مئوية من الثمن القاعدي، حتى ولو لم يلحق به ضرر فعلي، باعتباره شرطا جزائيا. كما يمكن للبائع، في حالة الفسخ، المطالبة بتعويض إضافي عن الضرر المحتمل، وفقا للقواعد العامة، إلى جانب التعويض الإتفاقي. ويتعين على البائع، عند تحقق الفسخ، رد جميع المبالغ المدفوعة من قبل المشتري، من تسبيقات ودفعات، وذلك خلال الأجل المحدد في العقد.²

ووفقا للمادة 13 من نموذج عقد البيع بناءً على التصاميم، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58، نصت على أن الطرف المقصر في تنفيذ التزاماته، وفي حال فسخ العقد بسبب هذا الإخلال، يُعد مدينا للطرف الآخر بتعويض مالي يُحدد بنسبة مئوية من الثمن القاعدي المنصوص عليه في العقد. ويُعد هذا التعويض بمثابة شرط جزائي يُستحق بمجرد تحقق الفسخ، دون الحاجة لإثبات الضرر، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.³

1_ بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 97.

2_ المادة 13، الفقرات 1 و 2 و 3، من نموذج عقد البيع بناءً على التصاميم، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 26 فبراير 1994، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 13.

3_ المادة 5/13 من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 26 فبراير 1994، المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 13.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم

يُعدّ التسلم من المراحل الأساسية والنهائية في تنفيذ عقود الترقية العقارية، لما له من أثر قانوني مباشر على تحديد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الأطراف، خاصةً فيما يتعلق بانتقال المسؤوليات وضمان العيوب. ويُقصد به قانوناً وفقهاً القبول الفعلي للعقار المنجز من قبل المستفيد، بعد التأكد من مطابقته للشروط والمواصفات المتفق عليها في العقد.

أولاً: تعريف التسلم

يقصد بالتسلم فقهاً استلام المشتري للمبيع استلاماً فعلياً أو حكماً على وجه يفيد وضع اليد القانونية عليه. أما قانوناً، فالتسلم هو الإجراء الذي يتم بموجبه نقل الحيازة المادية أو القانونية للشيء محل التعاقد.¹

1-التعريف الفقهي:

عرفه الدكتور محمد لبيب شنب بأنه: "إقرار رب العمل لما قام به المقاول من عمل، بعد معاينته، واعترافه بأنه قد تم بشكل صحيح ومطابق لما تم الإتفاق عليه ولما تقتضيه الأصول الفنية".²

ويفهم من هذا التعريف أن التسلم لا يتم بصورة تلقائية بمجرد إتمام البناء، بل يشترط فيه تحقق المطابقة الفنية والقانونية للعمل المنجز مع المواصفات المتفق عليها، مما جعل من عملية التسلم فعلاً قانونياً يعبر عن رضا المستفيد النهائي واستعداده لتحمل الالتزامات المترتبة على الاستلام، بما فيها انتقال تبعه الهلاك وضمانات ما بعد التسليم.³

1_أومحمد حياة،مرجع سابق،ص127.

2_محمد لبيب شنب،الوسيط في شرح القانون المدني_عقد المقاولة والوكالة والوديعة، دار النهضة العربية،ص315.

3_أومحمد حياة، نفس المرجع، ص128.

كما أن التزام المشتري بمقتضى عقد البيع بتسلم المبيع وهو التزام مكمل لالتزام البائع بالتسليم الذي يتم بتسلم المشتري للمفاتيح.¹

ويعرف أيضا بأنه الاستيلاء الفعلي على المبيع من قبل المشتري و هو يختلف لاختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان المبيع عبارة عن عقار، فإن الاستيلاء الفعلي يكون عند دخول المشتري في العقار، وحيازته له حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمالية التي يقوم بها عادة المالك.²

2-التعريف القانوني:

يعد التسلم من المفاهيم القانونية المهمة في مجال الترقية العقارية إلا أن المشرع لم يضع تعريفا دقيقا ومباشرا للتسلم سواء في القانون المدني أو في القانون رقم 04-11،³ حيث جاءت المادة 554 من القانون المدني خالية من شرح مفهوم التسلم وإنما اقتصر على تحديد وقت التسلم كتاريخ لانطلاق مدة الضمان العشري لكنه تطرق إلى تعريف الاستلام المؤقت في المادة 03 من القانون رقم 04-11: "محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال".⁴

1 _ Béatrice Bourdelois, Droit civil – Les contrats spéciaux, 2ème édition, Dalloz, Paris, 2010/2011, p 31.

2_ خليل احمد حسن قداددة الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الرابع عقد البيع ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1996 ص205/204.

3_ بالرغم من أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف التسلم، مما أدى إلى غياب التعريف القانوني له إلا أنه يمكن استخلاص تعريفه المستوحى من المادة 54 من ق م ج التي تتعلق بتنفيذ الالتزامات والمواد المنظمة لعقد البيع والمقاولة خاصة ما يرتبط بانتقال الحيازة والضمان وكذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-13 بشأن الترقية العقارية التي تربط دفع الثمن وتقدم الأشغال وبالتالي تربط الدفع بالتسلم التدريجي على النحو التالي: "التسلم هو الإجراء الذي يعبر من خلاله المشتري عن قبوله الفعلي و النهائي للعقار أو الشيء محل العقد بعد التأكد من إنجازها وفقا للشروط والمواصفات المتفق عليها ويتربط عليه انتقال الحيازة القانونية و الضمانات المتعلقة به".

4_ المادة 03 من القانون رقم 04/11 السالف ذكره.

كذلك فيما يتعلق بعقد البيع على التصاميم لم يتطرق المرسوم التنفيذي رقم 13-341 ولا القانون رقم 11-04 بشكل صريح إلى مفهوم التسلم رغم إدراجه ضمن الالتزامات الملقاة على عاتق المشتري.¹

وقد أشار المشرع إلى مفهوم التسلم ضمناً من خلال مصطلح الحيابة الوارد في المادتين 13 و 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث تنص المادة 13 على إثبات حيابة الملكية من قبل المشتري وتسليم البناية.² كما احتفظ القانون رقم 11-04 بذات المصطلح في المادة 2/34 والتي جاء فيها أن عقد البيع بناء على التصاميم يستكمل بمحضر حضوري في مكتب التوثيق يهدف إلى معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري وفقاً للالتزامات التعاقدية.³

كما تجدر بنا الإشارة إلى أنه يتم تسلم المشتري للعقار محل البيع ، وفقاً لما تقرره لقواعد العامة، عن طريق وضع اليد الفعلي على المبيع.⁴ ولم يتضمن هذا القانون أحكاماً خاصة تحدد توقيت أو مكان التسليم مما يدل على أن المشرع فضل ترك هذه المسألة لاتفاق الطرفين،⁵ انسجاماً مع أحكام المادة 394 من القانون المدني الجزائري، التي نصت على أنه: "إذا لم يعين الإتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم."⁶

1_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 128.

2_ أنظر المادتين 13 و 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السالف ذكره.

3_ المادة 2/34 من القانون رقم 11-04 السابق ذكره.

4_ ريف كنزة، مرجع سابق، ص 85.

5_ أومحمد حياة، نفس المرجع، ص 128.

6_ المادة 394 من القانون المدني.

ثانيا: صور التسلم

يأخذ تسلم العقار محل العقد في إطار الترقية العقارية صوراً متعددة، تختلف باختلاف طبيعة العلاقة التعاقدية والإجراءات المعتمدة، سواء من حيث طريقة الإنجاز أو شكليات التسليم المعتمدة قانوناً، وذلك على النحو الآتي:

1-التسلم الصريح:

يتم التسلم الصريح بتحرير محضر يوقع عليه رب العمل أو من ينوب عنه في بعض الأحوال¹ ويعد الصورة المعتمدة عادة في عقود الترقية العقارية انسجاماً مع المتطلبات القانونية التي تشترط إثبات التسلم رسمياً.²

2-التسلم الضمني:

التسلم الذي يستفاد من اتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال معه شكاً في انه يعبر عن إرادة واعية لمتخذه، في تسلم العمل محل التعاقد وتقبله،³ وهذا النوع من التسلم لا يمكن تطبيقه إذا كنا بصدد عقد البيع بناء على التصاميم نظراً لما تفرضه المادة 34 من القانون رقم 04-11 من ضرورة تحرير محضر رسمي لإثبات حيافة الملكية وتسليم البناية. وينطبق نفس الحكم على البيع بالإيجار الذي يتوج بدوره بمحضر تسليم يوقعه الطرفان.⁴

1. التسلم الرضائي: يتم التسلم هنا باتفاق الطرفين، حضورياً وبالطريقة التي يريانها مناسبة، سواء شفوية أو كتابية. إلا أن هذه الصورة لا تنطبق على عقود بيع العقار في إطار الترقية العقارية، حيث ألزم المشرع اعتماد شكل رسمي للتسلم، ضماناً للوضوح و الشفافية القانونية.

1_ عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء ، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسبوط، مصر، 1987، ص123.

2_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص129.

3_ طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، ص164.

4_ المادة 34 من القانون رقم 04/11 السالف ذكره.

3- التسلم القضائي:

يتم اللجوء إلى هذا النوع من التسلم في حال امتناع رب العمل (المركبي العقاري) عن تنفيذ التزامه بالتسليم، فيرفع الأمر إلى القضاء لإجباره على ذلك، وقد كرس المشرع هذا الخيار ضمن أحكام المادة 558 من القانون المدني،² التي تمنح المتضرر حق اللجوء إلى القضاء لحماية حقوقه التعاقدية.

ثالثاً: آثار التسلم

- استحقاق القسط الأخير من الثمن وانتقال الملكية: لا تنتقل ملكية العقار إلى المشتري إلا بعد استحقاق ودفع القسط الأخير من ثمن البناية، أي بعد وفاء المشتري بكامل الأقساط المتفق عليها. ولا يترتب له قبل ذلك الحق في الاستعمال أو التصرف أو الانتفاع بالعقار، ما لم يتم التسليم الفعلي وتحرير محضر بذلك.³
- انتقال تبعة الهلاك: بمجرد تسليم العقار محل الانجاز إلى المشتري أو إلى جماعة المالكين تنتقل إليهم تبعة الهلاك وذلك ما لم يتعلق الأمر بعيوب البناء ففي حالة وجود عيوب ظاهرة يبقى المركبي العقاري مسؤولاً عنها خلال سنة واحدة من التسليم المؤقت بموجب ضمان حسن الانجاز أما العيوب الخفية فتظل تحت ضمانه لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ تحرير محضر التسليم النهائي، تطبيقاً للضمان العشري.⁴
- تسليم شهادة المطابقة: ألزم المشرع الجزائري المركبي العقاري بتسليم شهادة المطابقة قبل استكمال إجراءات الحيازة القانونية من طرف المشتري، باعتبارها ضماناً أساسياً يثبت التزام المركبي بالمواصفات التقنية والتعاقدية. وفي حال امتناع المشتري عن التسلم رغم

1_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 129.

2_ المادة 558 من القانون المدني السالف ذكره تنص على أنه: "عندما يتم المفاوض العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه و يتحمل كل ما يترتب على ذلك".

3_ أومحمد حياة، نفس المرجع، ص 130.

4_ Béatrice Bourdelois, Droit civil – Les contrats spéciaux, 2^e éd., Dalloz, Paris, 2010/2011, p. 33.

إعذاره، يُعتبر التسليم قد تم قانونًا، حتى دون تحققه فعليًا، مما يعفي المرقى من التزامه بالحراسة.¹

- تبعة الحراسة: يقصد بالحراسة السيطرة الفعلية على الشيء، بمجرد تسلم المشتري للبناء، سواء كليًا أو جزئيًا، يُعتبر حارسًا لها قانونًا، ويتحمل المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن حالتها تجاه الغير، استنادًا إلى أحكام المادة 2/140 من القانون المدني.² كما يلتزم، في حال خضوع العقار لنظام الملكية المشتركة، بتسديد المساهمات المالية الخاصة بصيانة الأجزاء المشتركة.³

رابعًا: جزاء الإخلال بالتزام التسلم:

في حال تقاعس المشتري عن تنفيذ التزامه دون مبرر مشروع، يعد ذلك إخلالًا تعاقديًا، يرتب مسؤوليته ويمنح المرقى العقاري جملة من الحقوق أبرزها فسخ العقد والمطالبة بالتعويض. غير أن مسؤولية المشتري لا تقوم إذا ثبت امتناعه عن التسلم كان له ما يبرره كوجود عيب ظاهر في البناء أو عدم مطابقتها للمواصفات المتفق عليها في العقد. ففي مثل هذه الحالات يكون رفض التسلم مشروعًا، ولا يعد إخلالًا بالتزام.⁴

كرّس المشرع الجزائري مبدأ حماية المرقى العقاري في حال تماطل المشتري من خلال المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94، التي تخوّله فسخ العقد والمطالبة بالتعويض عند التماطل غير المبرر.⁵ في المقابل لم يتناول المرسوم التنفيذي رقم 13-431 جزاء الإخلال بالتزام التسلم.

1_ أنظر المادة 39 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره.

2_ أنظر الفقرة الثانية من المادة 140 من ق م ج السالف ذكره.

3_ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 130.

4_ ريف كنزة، مرجع سابق، ص 86.

5_ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتضمن النموذج التعاقدى للبيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية جريدة الرسمية عدد 13 صادرة في 09/03/1994.

الفرع الثالث: الالتزام بالانضمام إلى نظام الملكية المشتركة وتحمل الارتفاقات

فضلاً عن الالتزامات التي سبق التطرق إليها، يُلزم المستفيد في حالة البناءات الجماعية باحترام أحكام نظام الملكية المشتركة، والانضمام إلى كافة القواعد الواردة فيه، باعتباره الإطار القانوني الذي ينظم العلاقة بين مختلف الملاك المشتركين (أولاً). كما يقع على عاتقه تحمل جميع الارتفاقات المرتبطة بالعقار، سواء كانت ظاهرة أو خفية، والتي تُعد من التبعات القانونية لانتقال الحيازة أو الملكية (ثانياً).

أولاً: الانضمام إلى الملكية المشتركة

يترتب عن تملك شقة أو محل ضمن بناية جماعية دخول المالك الجديد بشكل تلقائي في نظام الملكية المشتركة، وذلك بموجب القانون لا باختياره، باعتبار أن هذا النظام هو ما يُنظم العلاقة بين الملاك في الأجزاء المشتركة من العقار.

(أ) تعريف الملكية المشتركة:

جاء تعريف الملكية المشتركة في نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري حيث نصت على أنها: "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".¹

ويتبين من خلال التعريف الذي أورده المشرع الجزائري أن نظام الملكية المشتركة يعد نظاماً قانونياً ينظم العلاقة بين المبنى ومالكه.² كما يشترط في هذا النظام أن يتكون المبنى من شقق مملوكة لشخصين أو أكثر بحيث يشتمل على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة لا يمكن فصلها عن بعضها عند التصرف.³

1_ المادة 743 من ق م ج السالف ذكره.

2_ أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 131.

3_ العطري نور الدين، منازعات الملكية المشتركة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الجلفة، 2015/2014، ص 9.

فالأجزاء الخاصة تعود ملكيتها لصاحب المسكن، وله الحق في استعمالها واستغلالها والتصرف فيها بحرية، شرط عدم الإضرار بالغير. أما الأجزاء المشتركة، فيعتبر ملكا لجميع المالكين على وجه الشيوخ.¹

(ب) خصائص الملكية المشتركة:

الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد، حيث تحتوي على أجزاء خاصة بكل فرد، يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين، التي لا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من التقنين المدني الجزائري.²

لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 من التقنين المدني،³ و بالرغم من أنها ترتبط غالبًا بالعقارات المبنية، إلا أنها قد تشمل أيضًا عقارات غير مبنية تُعتبر أجزاءً مشتركة مملوكة لجميع الملاك بنسبة حصصهم في الأجزاء الخاصة. وتُحدد هذه الحصص حسب المساحة النافعة لكل وحدة مقارنة بالمساحة الإجمالية للوحدة العقارية. ويملك كل مالك حق الاستعمال والاستغلال وفق القواعد العامة، غير أن حق التصرف يظل مقيدًا، فلا يجوز له الهدم أو التعلية، ولا بيع حصته في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بشكل منفصل.⁴

1_ أنظر المادة 748 من ق م ج تنص على أنه: "يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها".

2_ أنظر المادة 747 من القانون نفسه تنص على أنه: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أن يبيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".

3_ أنظر المادة 743 من القانون نفسه تنص على أن: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار مبني أو مجموعة العقارات مبنية .."

4_ فراح مريم، بحورة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص133.

ت) مشتملات الملكية المشتركة:

الملكية المشتركة تقوم على الجمع بين أجزاء خاصة تعود لكل مالك على انفراد، وأجزاء مشتركة تُستخدم جماعياً من طرف جميع الملاك.

1. تحديد الأجزاء الخاصة:

عمل المشرع الجزائري على تحديد الأجزاء الخاصة ضمن نظام الملكية المشتركة، وذلك من خلال المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 83-666، والمادة 744 من القانون المدني، حيث أورد هذه الأجزاء على سبيل المثال لا الحصر مما يترك مجالاً لتوسيع هذا التحديد حسب خصوصية كل عقار أو اتفاق الأطراف.¹

كما نصت المادة 2 من ذات المرسوم على تعريف دقيق لها، باعتبارها تلك الأجزاء التي تعود ملكيتها الخاصة لكل شريك، والمخصصة لاستعماله الشخصي دون غيره، وهي عادة ما تتمثل في الشقق أو المحلات المكونة للبنية، إضافة إلى المرافق التابعة لها.²

ويُطلق على هذه الأجزاء كذلك تسمية "الأجزاء المانعة"، لأنها تخضع لسلطة المالك وحده، دون أن يكون لباقي الشركاء أي حق في الانتفاع بها، وتشكل بذلك النطاق الفردي للملكية داخل البنية الجماعية.³

2. تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها:

أقر المشرع في نص المادة 745 على أنه: تعتبر أجزاء مشتركة، أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاك المشتركين أو لأكثر عدد منهم".⁴

1_أنظر المادة 744 من ق م ج السالف ذكره.

2_المادة 02 من المرسوم 666/83 مؤرخ في : 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

3_العطري نور الدين، مرجع سابق، ص15.

4_أنظر المادة 745 من نفس القانون .

3. حقوق والتزامات المستفيد في إطار الملكية المشتركة:

لقد نصت المادة 749 من القانون المدني الجزائري على انه " لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار".¹

غير أن المشرع وضع بعض القيود على حرية استعمال الأجزاء الخاصة و قد أورد ذلك في المادة 690 من القانون المدني التي تنص على انه " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة".²

وتهدف هذه القيود إلى حماية وجهة استعمال العمارة، حيث يُمنع المالك من استخدام مسكنه بطريقة تُخل بهذه الوجهة، كتحويله إلى مكتب أو عيادة في عمارة مخصصة للسكن، والعكس صحيح. كما لا يجوز تغيير الحصص في الأجزاء المشتركة إلا بموافقة جميع الشركاء في الملكية.³

بالمقابل، يتحمل المستفيد في إطار الترقية العقارية جميع الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة، وقد قسمها المشرع في المادة 750 من التقنين المدني الجزائري إلى نوعين:

- الأعباء المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة.

- تكاليف تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا امن الشركاء في الملكية والشاغلين

لها.⁴

1_المادة794 من ق م ج السالف ذكره .

2_المادة690 من نفس القانون.

3_Cyril SABATIÉ, Copropriété : Statut, gestion, contentieux, personnel, 21^e éd., Delmas, Paris, 2011/2012, p07.

4_المادة 750 من نفس القانون.

ثانيا:تحمل الارتفاقات

يلتزم لمستفيد في إطار الترقية العقارية بتحمل الارتفاقات القانونية والعقارية التي قد تثقل العقار محل البيع.¹ وقد نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام صراحة في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بتحديد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم: "تحمل ارتفاقات الخصومة والتمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة، ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع، ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقرها القانون".² ويعرف المشرع الجزائري حق الارتفاق من خلال المادة 867 من ق م على أنه: "الحق الذي يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يرتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".³

يتضح من خلال هذه المادة أن الارتفاق يعد تقييدا للحقوق المرتبطة بعقار معين لفائدة عقار آخر يمكن أن يكون في شكل حق المرور أو مجرى أو مطل أو شرب وغيرها من الحقوق العينية التبعية التي تقيد من سلطة صاحب العقار المرتفق به.

وينقرر الارتفاق لخدمة العقار المرتفق، سواء كان ارتفاقا إيجابيا كحق المرور، أو ارتفاقا سلبيا كعدم البناء، بمعنى أن وجوده مرتبط بوجود هذا العقار مهما تعاقب عليه الأصحاب.⁴

كما أنه يتعين على المستفيد، في إطار الترقية العقارية، الامتثال للقواعد العامة المتعلقة بحقوق الارتفاق، لاسيما الالتزام بالقيود القانونية المفروضة على استعمال العقار.⁵

1_أومحمد حياة، مرجع سابق، ص138.

2_المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 58/94 مؤرخ في: 1994/03/07 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

3_المادة 867 من نفس القانون.

4_محمد مصطفى الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ص102.

5_أنظر المادة 870 من ق م ج السالف ذكره.

وعليه فإن المستفيد ملزم باحترام تلك القيود، تحت طائلة المسؤولية القانونية، ويجوز للمتضرر المطالبة بإصلاح المخالفة عينا، أو الاكتفاء بالتعويض إذا ارتأت المحكمة أن هذا الحل أنسب للعدالة والإنصاف، فضلا عن ذلك يقع على عاتقه القيام بالأعمال الضرورية لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه¹.

وذلك ضمنا لاستمراره وتجنب سقوطه بالتقادم أو لانعدام المصلحة. وينقضي هذا الحق إذا فقد أحد شروطه الجوهرية، بانتهاء مدته المحددة،² أو بعدم استعماله لمدة عشر سنوات، كما يسقط أيضا بعد ثلاث وثلاثين سنة إذا كان مقرا لمصلحة مال موروث تابع. وإذا كان العقار المرتفق مملوكا على الشيوع، فإن انتفاع أحد الشركاء يقطع التقادم لصالح الباقيين، كما أن وقف التقادم لأحدهم يمتد أثره للآخرين.³

كما يتمتع هذا الأخير بإمكانية التنازل عن حق الارتفاق سواء صراحة أو ضمنا شرط أن يتم ذلك على مسؤوليته الخاصة ودون أن يكون له الحق في الرجوع على البائع بأي شكل من الأشكال. وقد نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 94-58.⁴

أما في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 و القانون رقم 11-04 لم يتطرق المشرع إلى هذه النقطة وأراد تركها للقواعد العامة ولإرادة الأطراف.⁵

1_ انظر المادة 872 من ق م ج السالف ذكره التي تنص على ما يلي: "لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق ويحفظه، ويجب من التقنين المدني الجزائري عليه أن يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به، ولا يجوز أن يترتب على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الارتفاق".

2_ المادة 878 من نفس القانون، التي تنص على أنه: "تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد، وبهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً أو باجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد".

3_ أنظر المادة 879 من القانون المدني السالف ذكره.

4_ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 السالف ذكره نصت على أنه: "يمكن للمشتري التنازل على بعض الارتفاقات والتمسك ببعضها الأخر، تحت مسؤوليته، ودون الرجوع على البائع".

5_ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 140.

المبحث الثاني: الضمانات المقررة بعد إبرام العقد

لقد خصّ المشرع الجزائري نظام التعاقد المتعلق بالعقار، خاصة في إطار المعاملات المرتبطة بالترقية العقارية، بجملة من الضمانات القانونية والمالية التي تهدف إلى حماية حقوق الطرف المستفيد، وذلك وفقاً لما نص عليه التشريع والتنظيم المعمول به. ففرض الضمانات ذات الطابع القانوني العام (المطلب الأول)، والتي تُعنى بضمان صحة العقد وسلامة الإجراءات المصاحبة لإبرامه وتنفيذه، والضمانات ذات الطبيعة المالية (المطلب الثاني)، التي تُفرض لضمان الوفاء بالالتزامات المالية المترتبة على الأطراف.

ولا تقتصر فعالية هذه الضمانات على الفترة التي تسبق أو تواكب إبرام العقد فحسب، بل تمتد آثارها القانونية إلى ما بعد الاستلام الفعلي للعقار، مما يعكس حرص المشرع على حماية المستفيد حتى في المراحل اللاحقة من العلاقة التعاقدية. وتكمن أهمية هذه الآليات في أنها لا تؤدي فقط إلى تحقيق حماية قانونية فعلية للمشتري أو المنتفع، بل تشكل في الوقت ذاته وسيلة ردع قانوني للممارسات الاحتيالية أو غير المشروعة، وتساهم بذلك في إرساء نوع من التوازن والعدالة داخل العلاقة التعاقدية، التي قد تتسم بطبيعتها بعدم التكافؤ بين الأطراف، خاصة بين المستثمر أو المطور العقاري والمستهلك النهائي.

المطلب الأول: الضمانات العامة

تعد الضمانات العامة في الترقية العقارية من الركائز الأساسية التي تحكم العلاقة بين المرقي العقاري والمستفيد فهي تشكل وسيلة قانونية لحماية حقوق الأطراف وضمان تنفيذ الالتزامات المتبادلة والحد من المخاطر التي قد يتعرض لها المستفيد ألزم البائع بضمان التعرض والاستحقاق (لفرع الأول) إضافة إلى ضمان نقل الملكية والمطابقة (الفرع الثاني) كما اقر للمستفيد الحماية المدنية من خلال ضمان المسؤولية العقدية للمرقي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: ضمان التعرض والاستحقاق

كي لا يحدث خلط بين مفهوم التعرض والاستحقاق يمكن تعريفها على النحو الآتي: ضمان التعرض (أولاً) يعنى به حماية المشتري من أي تعرض فعلي أو قانوني في استعماله

للعقار، أما ضمان الاستحقاق (ثانياً) فهو حماية المشتري من فقدان الملكية بسبب ادعاء طرف ثالث بحق أقوى.

أولاً: ضمان التعرض

يقصد به أن يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في المبيع، لكي يتمكن المشتري من حيازة المبيع حيازة هادئة وانتفاعه بالمبيع انتفاعاً يحقق من وراءه الغرض الذي قصده من شراء المبيع.¹

ومعنى التعرض بشكل عام هو: "ما يعكر على المشتري حيازة المبيع، سواء كان يهدده بنزع الملكية أم لا."²

1- ضمان التعرض الشخصي :

إن التعرض الشخصي هو قيام البائع أو الغير بأعمال من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً هادئاً وسلمياً،³ أو ادعاء بملكية الشيء المبيع ملكية تامة أو ناقصة،⁴ فمن وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض فالبائع ملزم بضمان تعرضه الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً.

ويعتبر تعرضاً مادياً أي فعل مادي يعكر به البائع حيازة المشتري دون أن يستند في القيام به إلى أي حق يدعيه على المبيع⁵ حتى وإن لم يكن هذا الفعل في ذاته مخالفاً للقانون أو

1_أومحمد حياة، مرجع سابق، ص142.

2_مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد البيع، الجزء الأول، الطبعة 5، مطبعة النهضة الجديدة للنشر، 1990، ص51

3_انظر المادة 371 من القنون المدني السالف ذكره تنص على: "يضمن البائع للمشتري التعرض في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء من فعله أو من فعل الغير..."

4_زهية حورية كجارسى يوسف، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات فقهية و قضائية، دار الأمل، الجزائر، 2008، ص1.

5_محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص128.

لا يشكل خطأً مدنياً فإنه يعد تعرضاً شخصياً من البائع لأنه يخل بالتزامه التعاقدى بتمكين المشتري من الانتفاع بالمبيع دون منازعة كدخول البائع إلى العقار المبيع دون إذن المشتري.¹ أما التعرض القانوني فهو كل تعرض يستند إلى حق قانوني يدعيه الغير أو البائع نفسه ويكون من شأنه حرمان المشتري من المبيع كلياً أو جزئياً كان يكون البائع غير مالك للعقار وقت البيع ثم يكتسب ملكيته لاحقاً فيرفع دعوى على المشتري مطالباً باسترداده باعتباره أصبح مالكا. أما إذا استعمل البائع لحق مبرر قانوناً، كأن يقوم بالتنفيذ الجبري على العقار المبيع لاستفاء الثمن، فلا يعتبر تعرضاً قانونياً.²

2- ضمان التعرض الصادر من الغير :

لا ينشأ التزام البائع بضمان التعرض إلا في حال كان التعرض صادراً من الغير وبصفة قانونية أي أن يكون مؤسساً على حق يدعيه الغير على المبيع. ويأخذ هذا التعرض عادة على شكل دعوى استحقاق يرفعها الغير ضد المشتري، يطالب فيها بملكية المبيع أو بوجود حق عيني عليه، كحق الارتفاق أو الانتفاع أو الرهن الرسمي وقد عرف الأستاذ عبد الرزاق السنهوري دعوى الاستحقاق بأنها: "الدعوى التي يكون محلها المطالبة بشيء سواء كان عقاراً أو منقولاً في يد الغير"³

وبالتالي فإن مجرد وجود المبيع في حيازة المشتري لا يحول دون قيام الغير بالمطالبة به إذا كان يستند إلى سند قانوني صحيح، وفي هذه الحالة يلزم البائع بضمان التعرض و الدفاع على المشتري في مواجهة الغير أو تعويضه إذا ثبت استحقاق المبيع. أما إذا قصر المشتري في إخطار البائع في الوقت المناسب، وفشل في الحصول على حكم نهائي برفض دعوى

1_ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 128.

2_ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 142/143.

3_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات حلبى الحقوقية، بيروت، 2000، ص 591.

الاستحقاق المرفوعة من الغير، فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا اثبت البائع أن التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى الرفض.¹

ثانياً: ضمان الاستحقاق

يُعدّ ضمان الاستحقاق من أهم الضمانات القانونية التي يتحملها البائع، ويتمثل في التزامه بحماية المشتري من نزع ملكية المبيع منه كلياً أو جزئياً بسبب حق يدعيه الغير، ويكون هذا الحق أقوى من حق البائع. ويتحقق الضمان بمجرد صدور حكم قضائي نهائي يُثبت استحقاق الغير للمبيع، حتى لو كان البائع حسن النية، لأن هذا الضمان من النظام العام في العقود التبادلية. ويترتب على الاستحقاق إمكانية مطالبة المشتري بالتعويض عن الخسائر التي لحقت به نتيجة فقده للمبيع.²

1- تعريف ضمان الاستحقاق:

قد يتعرض المشتري لمزاحمة الغير في المبيع، بحيث يدعي هذا الأخير ملكيته للمبيع كلياً أو جزئياً أو يطالب بحق عيني عليه، الأمر الذي يؤدي إلى قيام التزام البائع بضمان الاستحقاق³، فيقوم البائع هنا بالتدخل في الدعوى وبذل كل ما في وسعه لدفع هذا التعرض مستنداً إلى ما بحوزته من أدلة قانونية ووثائق. ولا تبرأ ذمته إلا إذا نجح فعلياً في صدّ الدعوى⁴ ويُعتبر حينها قد نفذّ التزامه تنفيذاً عينياً. أما إذا فشل في ذلك وثبت استحقاق الغير للمبيع، فإن التزام البائع يتحول إلى تعويض، يلزمه بجبر الضرر الذي لحق بالمشتري نتيجة حرمانه من المبيع كلياً أو جزئياً.⁵

1_أومحمد حياة، مرجع سابق، ص146.

2_انظر المادة 375 من ق م ج السالف ذكره.

3_أنظر المادة 378 من نفس القانون .

4_خلف محمد السيد، عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام النقض، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016 ص546.

5_عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، المرجع السابق ص661.

ويقصد بالاستحقاق في هذا السياق " حرمان المشتري من كل أو بعض حقوقه على البيع، نتيجة نجاح الغير في منازعته للمشتري، أو كسبه على المبيع أي حق من الحقوق التي يعتبر إدعاؤها تعرضاً".¹

2- خصائص ضمان الاستحقاق:

يمتاز ضمان الاستحقاق بكونه التزاماً قابلاً للتجزئة، حيث يجوز للمشتري في حال تعدد البائعين واستحقاق المبيع للغير، الرجوع على كل بائع بنسبة حصته، ما لم يوجد اتفاق صريح على التضامن بينهم. ففي حال وجود شرط بالعقد يقضي بالتضامن، أو إذا نص القانون على ذلك، يحق للمشتري مطالبة أي من البائعين منفرداً أو مجتمعين بضمان الاستحقاق، باعتبار أن التضامن في هذه الحالة ليس مفترضاً بل يتطلب اتفاقاً أو نصاً قانونياً.²

الفرع الثاني: ضمان نقل الملكية والمطابقة

يقع على عاتق المرقي العقاري بعد إتمام إنجاز المبنى التزام بنقل الملكية (أولاً)، حيث يقوم بتسليم المبنى، شرط أن يكون مطابقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد (ثانياً).

أولاً: ضمان نقل ملكية المبنى للمشتري

عقد البيع هو -كما صرحت بذلك المادة 351 من القانون المدني عقد يلزم البائع بمقتضاه "أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".³ ولا يتم هذا النقل إلا وفق إجراءات التسجيل والشهر التي نصت عليها المادة 793 من نفس القانون ، ف"لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار [...] إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".⁴

1_ عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني، دار وائل للنشر، عمان، 2006، ص 412.

2_ فراح مريم، بحورة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 175.

3_ المادة 351 من ق م ج السالف ذكره.

4_ المادة 793 من نفس القانون.

ونظرا لاعتبار عقد البيع من العقود الناقلة للملكية العقارية، ومن أهم العقود انتشارا بين الناس، فإن عدم مراعاة هذا الإجراء القانوني يوقع عقد البيع تحت طائلة البطلان المطلق؛ لأن المشرع الجزائري اعتبره النظام العام لماله من دور فعال في حماية الملكية العقارية.¹

وقد حدد المشرع الوقت الذي تنتقل فيه الملكية إلى المشتري في عقود الترقية العقارية ففي إطار عقد البيع بناء على التصاميم، تنتقل الملكية للمشتري من لحظة شهر العقد، حيث تشمل الأرض والبناء محل التشييد، وتنتقل هذه الملكية تدريجيا موازاة مع تقدم الأشغال، حيث نصت المادة 28 من القانون 04-11 على أن "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤه أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".²

أما في إطار عقد حفظ الحق، فتنقل الملكية للمشتري لحظة إتمام البناء واكتماله بعد ثبوت ذلك بورقة رسمية أمام الموثق، حيث نصت المادة 27 من القانون ذاته على أن "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".³

وقد حددت المادة 31 من نفس القانون إجراءات هذا التحويل، بأن نصت صراحة على أن "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به".⁴

1_ جنيدي خليفة، ثامر أحمد، مرجع سابق، ص، 32.

2_ المادة 28 من لقانون رقم 04-11 السالف الذكر.

3_ المادة 27 من نفس القانون.

4_ المادة 31 من نفس القانون.

ثانيا: ضمان التسليم المطابق للعقار

تُعد شهادة المطابقة إلزامية في جميع عمليات البيع المرتبطة بالترقية العقارية، حيث يُلزم القانون المرقي العقاري بالحصول عليها قبل تسليم البناية للمقتنين.¹

ففي حال البيع على التصاميم، والذي يُبرم في بداية المشروع، يتم التسليم من خلال محضر يُحرر حضورياً في مكتب التوثيق نفسه الذي أُبرم فيه العقد، وذلك لمعاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من قبل المرقي العقاري.²

أما في حالة عقد حفظ الحق، فيتم التسليم الفوري للعقار بمجرد إنهاء هذا العقد. وفي كل الأحوال، فإن أي تأخر في التسليم الفعلي للعقار يُرتب على المرقي العقاري غرامات جزائية تُحتسب كعقوبات تأخير، وذلك ما نصت عليه المادة 43 من القانون 04-11 على أن من التزمات المرقي التسليم الفعلي للعقار، و"يؤدي كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يحملها المرقي".³

دون أن تحدد المقصود بالتسليم تاركة الأمر للقواعد العامة. وبالرجوع إلى نص المادة 167 من القانون المدني فإنها نصت على أن: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم"،⁴ كما صرحت بذلك المادة 367 من القانون ذاته في فقرتها الأولى على أنه: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ..".⁵

1_ زيدان بوروس، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، الجزائر، 2000، ص 12.

2_ أنظر المادة من نفس القانون تنص على أنه: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار، و يخص في نفس الوقت، البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء..."

3_ المادة 43 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

4_ المادة 167 من ق م ج السالف ذكره.

5_ المادة 367 من نفس القانون.

إلا أنه لا يكفي مجرد التسليم للعقار، بل لا بد أن يكون هذا التسليم مطابقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد، كما جاء في نص المادة 39 من القانون 11-04 أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008".¹

كما تجدر الإشارة إلى أن الحيازة الفعلية وشهادة المطابقة لا تعفيان المتدخلين في عملية الترقية العقارية من المسؤولية العشرية المنصوص عليها قانوناً.²

الفرع الثالث: ضمان المسؤولية العقدية للمرقي العقاري

يرتبط المرقي العقاري بالمستفيد بعقد من عقود البيع، وهو ما يترتب على عاتقه مجموعة من الالتزامات القانونية. ويعد الإخلال بهذه الالتزامات سبباً لقيام المسؤولية العقدية في مواجهته. ورغم أن المشتري يستطيع، من حيث المبدأ، أن يحتج بالقواعد العامة للمسؤولية العقدية، إلا أن المشرع عزز هذه الحماية من خلال القانون رقم 11-04، حيث كرس ضمانات خاصة للمستفيد في إطار الترقية العقارية خصوصاً فيما يخص مدة إنجاز العقار (أولاً) وثمنه (ثانياً) تأكيداً لخصوصية العلاقة التعاقدية في هذا المجال.

أولاً: تحديد مدة إنجاز مشروع البناء

إن الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتق المرقي العقاري هو الالتزام بإنجاز مشروعه العقاري، ليس هذا فقط، بل يلتزم أيضاً بالمدة المحددة لانتهاء من الإنجاز،³ وهذا التحديد لمدة الإنجاز يشكل ضماناً هامة لمقتني العقار، إذ يستطيع أن يراقب المراحل التي يمر بها مشروع

1_ المادة 39 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره.

2_ انظر المادة 26 من نفس القانون.

3_ مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007، ص 75.

البناء، كما يمكن له أن يثير مسؤولية البائع عن التأخير في تنفيذ التزامه، ثم من خلال هذه المدة يتم دفع دفعات الثمن المتفق عليه.¹

وعليه نصت المادة 43 من القانون 04-11 على أن "يؤدي كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يحملها المرقى".² ولهذا يلجأ بعض المرقيين العقاريين إلى تضمين عقودهم شروط موقوفة لأجل عوامل عديدة ومنها تغيير الأحوال الجوية لمحاولة الإفلات من هذه النتائج، ولهذا فإن محكمة النقض الفرنسية تشدد في قبول مثل هذه الشروط و تشترط في ذلك أن يتوفر في الحادث الموقف للأجل خصائص القوة القاهرة.³

ثانيا: تحديد ثمن العقار المبيع وطرق مراجعته

يعتبر الثمن في عقد البيع أحد الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المشتري، وقد أعطى المشرع الجزائري حماية خاصة للثمن،⁴ ومن أجل ذلك، فقد منعت المادة 42 من القانون 04-11 "المرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين".⁵

وفيما يخص تحديد الثمن، فترتكز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة، كما تخضع لتطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والتي تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع. ويتم ضبط تسديد سعر البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص

1_ جنيدي خليفة، ثامر أحمد، مرجع سابق، ص 28-29.

2_ المادة 43 من القانون 04-11 السالف ذكره .

3_ أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 151.

4_ مسكر سهام، مرجع سابق، ص 107.

5_ المادة 42 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

عليها عن طريق التنظيم. كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفية المراجعة.¹

المطلب الثاني: الضمانات المالية

تُعد الضمانات المالية أحد الركائز الأساسية لضمان شفافية وأمان نشاط الترقية العقارية، لا سيما فيما يتعلق بحماية حقوق المشتري وضمان تنفيذ المشروع في الآجال المحددة. ومن بين أهم هذه الضمانات نجد ضمان التأمين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع الأول)، الذي يُعد آلية لحماية الزبائن في حال تعثر المرقّي في إنجاز المشروع، وضمان التسديدات (الفرع الثاني) الذي يُمكن من تأمين المبالغ المدفوعة من قبل المشتريين خلال مراحل الإنجاز. تهدف هذه الضمانات إلى تعزيز الثقة في السوق العقارية، وضمان توازن العلاقة التعاقدية بين المرقّي والمستفيد.

الفرع الأول: التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في سياق تعزيز حماية المستفيد في مجال الترقية العقارية، ألزم المشرّع المرقّي العقاري بالاشتراك في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يُعد هذا الصندوق آلية وقائية تهدف إلى تأمين المستفيد من مخاطر الإخلال بالتزامات الترقية العقارية، خاصة في حالة عجز المرقّي عن إتمام المشروع أو إفلاسه أو توقفه عن العمل لأي سبب مشروع أو غير مشروع. وبذلك، فإن التأمين لدى هذا الصندوق لا يُعد مجرد خيار، بل هو شرط إلزامي لمزاولة نشاط الترقية العقارية، يترتب على مخالفته جزاءات قانونية.

أولاً: الإطار القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 17 فيفري 1997.¹ وهو عبارة عن هيئة متخصصة موضوع

1_ جنيدي خليفة، ثامري أحمد، مرجع سابق، ص 30.

تحت وصاية وزارة السكن و العمران، يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ولا يسعى إلى تحقيق الربح.²

ويعمل الصندوق على استحداث الضمانات عند الاكتتاب التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها، ولاسيما منها تلك المتعلقة بتعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على إتمام الأشغال التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية. وضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق، وكذا القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه.³

ثانيا: الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن المقتني في عقد بناء على التصاميم معرض لخطر عدم قدرة المرقى العقاري استكمال أشغال البناء المتفق عليه، لذلك عمل المشرع على تأمين مشتري عقار بناء على التصاميم ضد هذا الخطر، وهذا بإلزام المرقى العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك حتى يضمن نجاح مشروع البناء.⁴

حيث نصّت المادة 55 من القانون رقم 11-04 على ضرورة انتساب جميع المرقين العقاريين المعتمدين والمقيدين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، والذي تم إنشاؤه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-

1_ المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 17 فيفري 1997، المتعلق بإنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط

الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12، ص5. <https://www.fgcmpi.org.dz/> 2025/04/08

2_ مولود دهال، تطور للنظام القانوني والتنظيمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الجملة القانونية للموثق، المجموعة الثانية، العدد الأول، يونيو 2012 ص89.

3_ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97_406 المؤرخ في 02 رجب 1418 الموافق 03 نوفمبر 1997، المعدل والمتمم، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

4_ أومحمد حياة مرجع سابق ص159.

01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتعلق بقانون المالية لسنة 1993، والمعروف ضمن النصوص التشريعية باسم "صندوق الضمان".¹

وقد أوكلت لهذا الصندوق مهمة توفير الضمانات والتأمينات التي يُلزم بها المرقي العقاري عند الاكتتاب، وذلك وفقاً لما نصّت عليه الفقرة الثانية من المادة ذاتها. ويتوجب على المرقي العقاري تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى المقررة في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

يهدف هذا الضمان إلى تحقيق غايتين أساسيتين: استرداد المبلغ المدفوع، وضمان استكمال المشروع حتى نهايته. وتختلف أهمية هذا الضمان بحسب صفة المرقي العقاري، أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً.²

ففي حال كان المرقي العقاري شخصاً طبيعياً، فإن الصندوق يضمن استكمال المشروع في حالات معينة، مثل وفاته قبل إنهاء الأشغال، أو في حال تم اعتباره مفقوداً بحكم أو قرار قضائي، أو إذا ثبت ارتكابه للاحتيال أو النصب بقرار من السلطة القضائية.³ أما إذا كان المرقي العقاري شخصاً معنوياً، فإن الضمان يشمل حالات إفلاس الشركة أو تصفيتها لأي سبب كان، بالإضافة إلى حالات الاحتيال المثبتة قضائياً من طرف السلطة المختصة.⁴

كما ألزمت المادة 49 من القانون رقم 04-11 المرقي العقاري بتحمل مسؤوليته المدنية تجاه زبائنه في المجال العقاري، ويترتب على ذلك مطالبته لمكاتب الدراسات، والمقاولين، وكافة

1_ المادة 55 من القانون 04-11 السالف ذكره.

2_ زاهية حورية كجارجي يوسف، "إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته"، أعمال الملتقى حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17/18 فيفري 2013، ص07.

3_ جنيدي خليفة، ثامري أحمد، مرجع سابق ص44.

4_ أنظر المادة 58 من نفس القانون رقم 04-11.

المتعاملين معه، بتقديم جميع الضمانات والتأمينات القانونية المفروضة، والتي تعود بالفائدة على المتعاقبين في تملك البناية.¹

ثالثاً: الجزاء المترتب على عدم الاكتتاب في التأمين

تنص المادة 74 من القانون رقم 04-11 على معاقبة كل مرقٍ عقاري لا يلتزم بالاكتتاب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون ذاته، بعقوبة سالبة للحرية تتراوح من شهر إلى سنتين، وبغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف (200,000) دج ومليون (2,000,000) دج.²

ألزم القانون 04/11 في الفصل الرابع منه بعنوان (صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية) أنه يقع على عاتق المرقى العقاري التزام بالتقدم لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وذلك لاكتتاب نشاط ضمان الترقية العقارية.³

ويتم الاكتتاب عن طريق وثيقة التأمين التي تحتوي على الشروط العامة للضمان والتي يضعها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مسبقاً، ويثبت الاكتتاب عن طريق شهادة الضمان التي ترفق إجبارياً بعقد البيع، وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 03-93: "[...] وترفق شهادة الضمان إجبارياً بالعقد".⁴

وهكذا يكون المشرع قد ساهم في حماية المشتري في عقد البيع من تحايل المرقى العقاري، كما يضمن الصندوق العقاري حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز أو عدم إمكانية تعويض المشتري عن التسديدات المدفوعة في شكل دفع مسبق أو أقساط الثمن وذلك لأسباب تختلف باختلاف الطبيعة القانونية لشخصية المرقى العقاري هل هو شخص

1_المادة 94 من القانون 04/11 السالف ذكره.

2_المادة 74 من نفس القانون .

3_أنظر المادة 54 من نفس القانون.

4_المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 السالف ذكره.

طبيعي أو معنوي. كما يضمن الصندوق حالة إثبات مخالفة المرقى العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضها أو اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية.¹

الفرع الثاني: ضمان التسديدات

ضمان التسديدات في نشاط الترقية العقارية يُعد من المواضيع الحيوية لضمان حماية حقوق جميع الأطراف المتدخلة، خاصة المشتري والممول والمطور العقاري. يمكن تناوله من جوانب متعددة.

أولاً: تعريف ضمان التسديدات

ضمان التسديدات هو نظام قانوني ومالي يهدف إلى تأمين الأموال المدفوعة من قبل المشتريين أو الممولين أثناء مراحل بناء أو تطوير مشروع عقاري، حتى يتم التسليم الفعلي للعقار أو تحقيق مراحل متفق عليها في الإنجاز.²

ثانياً: آليات ضمان التسديدات

تبني المشرع الجزائري جملة من الآليات المالية والقانونية التي تهدف إلى تأمين التمويلات وضمان استكمال المشاريع العقارية، ومن بين هذه الآليات:

- الحساب البنكي الخاص (CAS) الذي يُفتح باسم المشروع أو الزبون ويُدار من طرف بنك معتمد، ولا تُسحب الأموال منه إلا وفقاً لتقدم الأشغال، وتخضع عملياته لرقابة محاسبية أو حكومية صارمة.³
- ضمان بنكي (GBA) الذي تتعهد من خلاله مؤسسة مالية بضمان استكمال المشروع أو تعويض الزبون في حال توقف المطور عن التنفيذ.¹

1_ جنيدي خليفة، ثامر أحمد، مرجع سابق، ص 43-44.

2_ دوة آسيا، مرجع سابق، ص 36.

3_ المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الصادر بتاريخ 20/02/2012، تتناول التزامات المرقى المتعلقة بتسيير الحسابات البنكية الخاصة بالمشروع العقاري، ج ر، عدد 11، مؤرخة في 26/02/2012.

- ضمان تأميني (GFA) توفره شركة تأمين لتغطية خطر عدم إنجاز المشروع.²
- نظام البيع على المخطط (VEFA) يُفرض فيه التدرج في الدفع حسب مراحل الإنجاز، مع ضمانات قانونية مشددة على المرقى.³

ثالثاً: أهمية ضمان التسديدات في الترقية العقارية

تُعدّ آليات ضمان التسديدات في مشاريع الترقية العقارية من الوسائل الأساسية لحماية حقوق المشتري، حيث تضمن لهم استرجاع أموالهم في حال توقف المشروع أو تعرّض المرقى العقاري للإفلاس.⁴

كما تُساهم هذه الآليات في تعزيز الثقة بالسوق العقارية، وهو ما يشجع المستثمرين على الدخول في هذا القطاع الحيوي. من جهة أخرى، تشترط البنوك وجود ضمانات قانونية ومصرفية قبل منح التمويل للمشاريع العقارية، مما يجعل الضمانات أداةً لضمان استقرار العلاقة بين المرقى، المشتري، والجهات الممولة. علاوة على ذلك، يفرض المشرع الجزائري، وجود هذه الآليات كشرط قانوني لمزاولة نشاط الترقية العقارية، في إطار حماية المصلحة العامة وتنظيم السوق.

رابعاً: تسديد مقابل الضمان

يعتبر الضمان المبلغ الذي يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بأدائه للمشتري عند تحقق الحالات المعنية بالضمان، فيقوم الصندوق بتسديد الدفعات التي دفعها المشتري للمرقى العقاري، لهذا يلزم الصندوق المرقى العقاري الملزم بالاكتمال بدفع مقابل الضمان، بحيث تكون عبارة عن موارد للصندوق في حالة عدم تحقق الخطر المضمون.

1_ بن جاب الله، محمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص. 145.

2_ أنظر المادة 55 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره.

3_ أنظر المادة 53 من نفس القانون 11-04.

4_ سعديّة قنّي، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 11.

يعتمد الصندوق على معايير في تحديد مقابل الضمان، وهي نفس المعايير التي تأخذ بها شركات التأمين في تقدير الخطر، وتتمثل في:

- حجم المشروع العقاري، فكلما كان المشروع العقاري ضخماً؛ كلما ازدادت نسبة الخطر،
- قيمة العقار، فكلما كانت التسبيقات التي دفعها المشتري للمرقي كبيرة؛ كلما كان الخطر كبيراً،
- مدة إنجاز المشروع العقاري، فكلما طالت مدة الإنجاز؛ كلما زاد احتمال وقوع الخطر.¹

خامساً: حلول صندوق الضمان محل المشتري في ضمان التسديدات

إن الحلول حسب القانون المدني الجزائري يحل من خلاله الكفيل محل الدائن في الحق كله وما له من توابع، وعلى العكس من ذلك، فلا يحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المشتري إلا في حدود مصاريفه الحقيقية، أي فقط التعويضات التي دفعها للمشتري، ويحتفظ المشتري في هذه الحالة بالحق في الرجوع على البائع فيما تبقى من مصاريف وتعويضات.²

حيث نصت على ذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 97-406 على أنه: "يترتب عن تنفيذ الصندوق الضمان المذكور في المادة 04 - من ذات المرسوم - حوله محل المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية. ويحتفظ المشتري

1_ جنيدي خليفة، ثامر أحمد، مرجع سابق، ص 52.

2_ حداد صبرينة، بن رضوان آمال، النظام القانوني لعقد الكفالة في القانون المدني الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2022/2023، ص 73.

في هذه الحالة بالحقوق التي تخولها إياه أحكام المادتين 16 و 17 من المرسوم التشريعي 93-
03".¹

1_المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 السالف ذكره.

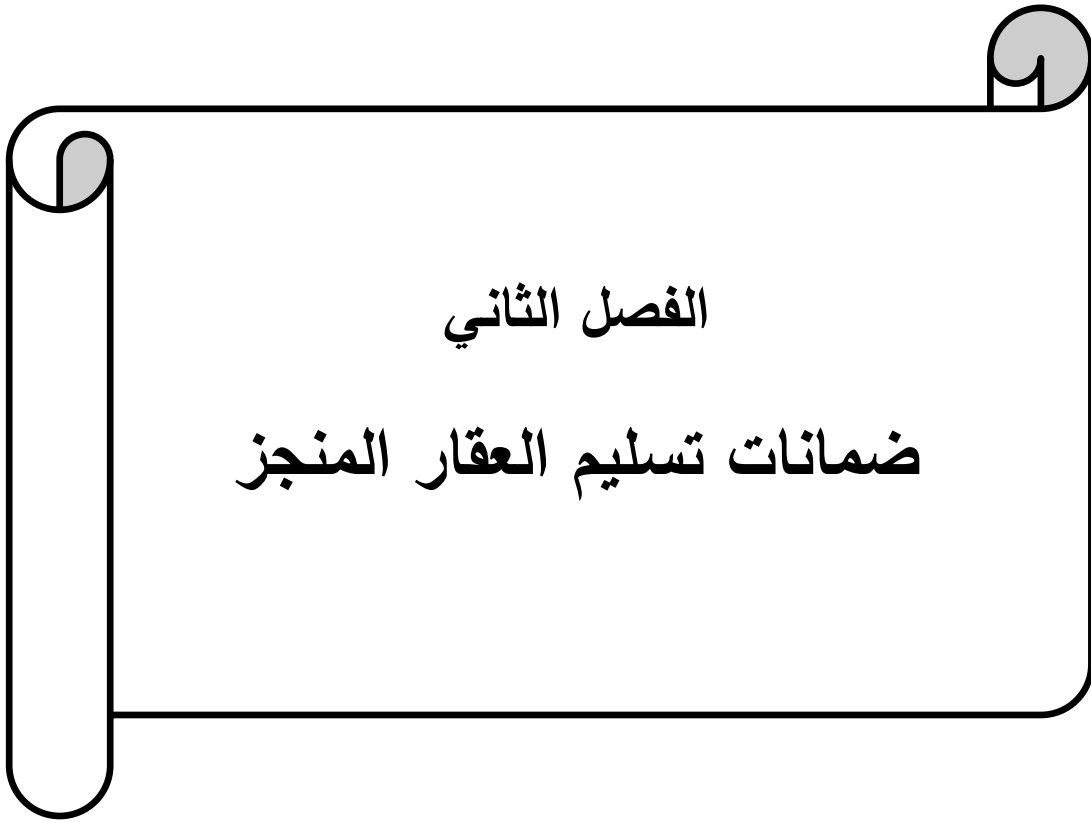
ملخص الفصل الأول:

في هذا الفصل، تناولنا بالدراسة والتحليل ضمانات إنجاز العقار وتمليكه، حيث استعرضنا أولاً الضمانات المرتبطة بمرحلة إبرام العقد، والتي تتمثل في مجموعة من الالتزامات المفروضة على المرقي العقاري باعتباره تاجرًا. ومن أبرز هذه الالتزامات: تمتعه بالأهلية التجارية، القيد في السجل التجاري، مسك الدفاتر التجارية، بالإضافة إلى وجوب تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والحصول على الاعتماد المسبق. كما يشترط فيه التوفر على الاحترافية، والتمتع بالحقوق المدنية، والقدرة المالية الكافية، مع احترام أخلاقيات المهنة، والالتزام بإعلام المستفيد بكافة تفاصيل المشروع العقاري.

كما تناولنا في هذا الإطار التزامات المستفيد، التي تتركز أساساً في دفع الثمن، واستلام العقار بعد إنجازه، فضلاً عن الالتزام بالانضمام إلى نظام الملكية المشتركة، وتحمل ما يترتب عن ذلك من ارتفاعات وقيود.

ثم انتقلنا إلى دراسة الضمانات المقررة عند إبرام العقد، والتي تشمل الضمانات العامة، مثل ضمان عدم التعرض والاستحقاق، وضمن نقل الملكية ومطابقتها، بالإضافة إلى مسؤولية المرقي العقاري التعاقدية عن أي إخلال بهذه الالتزامات.

وفي ختام هذا الفصل، تطرقنا إلى الضمانات المالية التي تؤمن سير عملية الترقية العقارية، ومنها اللجوء إلى التأمين عبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فضلاً عن ضمان تسديد المبالغ المالية ذات الصلة بالمشروع.



الفصل الثاني

ضمانات تسليم العقار المنجز

يُعدّ نشاط الترقية العقارية من بين أهم الأنشطة الاقتصادية ذات الطابع العمراني والاجتماعي، إذ يتصل اتصالاً مباشراً بتلبية حاجات الأفراد في مجال السكن، ويؤثر على التوازنات العقارية والاقتصادية للدولة. غير أن الطبيعة المعقدة لهذا النشاط، الذي يتوسط بين الأطراف المتعاقدة - خصوصاً المرقّي والمشتري - تفرض وجود آليات قانونية وتنظيمية تضمن وفاء المرقّي العقاري بالتزاماته، خاصة فيما يتعلق بتسليم العقار المنجز وفق الشروط المتفق عليها.

في هذا السياق، سعى المشرّع الجزائري، لاسيما بعد صدور القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، إلى تكريس مجموعة من الضمانات القانونية والتنظيمية التي تحكم العلاقة بين المرقّي والمستفيد، وتحدّد من الممارسات التعسفية أو الغش الذي قد يمس بحقوق المشتري. وتشمل هذه الضمانات جوانب متعددة، مثل الالتزام بالضمان العشري وضمان حسن إنجاز العقار بعد ضمان حسن سير عناصر تجهيزه.

غير أن الإخلال بهذه الضمانات قد يترتب جزاءات قانونية، تختلف حسب طبيعة الخرق الحاصل: بين المسؤولية المدنية، والعقوبات الجزائية، والإجراءات الإدارية التي قد تصل إلى سحب الاعتماد من المرقّي. ومن هنا، تتجلى أهمية تحليل هذه المنظومة القانونية، من حيث بنية الضمانات من جهة، والآثار القانونية المترتبة على خرقها من جهة أخرى.

وتأسيساً على ما سبق، سنعالج هذا الفصل من خلال مبحثين متكاملين نتناول فيه من خلال (المبحث الأول) الضمانات المستحدثة لنشاط الترقية العقارية أما في (المبحث الثاني) فنسعالج جزاء الإخلال بضمانات الترقية العقارية.

المبحث الأول: الضمانات المستحدثة لنشاط الترقية العقارية

شهد نشاط الترقية العقارية في الجزائر تطوراً ملحوظاً، دفع بالمشرّع إلى استحداث منظومة قانونية تهدف إلى تعزيز حماية المستهلك العقاري وضمان شفافية التعاملات في هذا القطاع الحيوي. وقد تم تجسيد ذلك من خلال إدراج ضمانات قانونية وتنظيمية مستحدثة، تُحمّل المرقّي العقاري التزامات دقيقة ومحددة، خصوصاً فيما يتعلق بالعقار محل الإنجاز من حيث النوعية، المواصفات. ويمكن تصنيف هذه الضمانات ضمن شقين أساسيين، نُعالج أولهما في (المطلب الأول) الضمانات الخاصة بالعقار المنجز، ثم ننتقل إلى دراسة مدى فعالية هذه الضمانات من خلال استعراض جزاء الإخلال بضمانات الترقية العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الضمانات الخاصة بالعقار المنجز

يُعدّ شكل العقار المنجز النتيجة النهائية لعملية الترقية العقارية، مما يفرض إحاطته بمجموعة من الضمانات القانونية التي تكفل مطابقته للمواصفات الفنية المتفق عليها، وتضمن سلامته واستمراريته.

وقد حرص المشرّع الجزائري، من خلال مختلف النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على تكريس جملة من الضمانات الهادفة إلى حماية المستفيد النهائي من العيوب أو الإخلالات التي قد تطرأ بعد عملية التسليم. وتأتي هذه الضمانات استجابةً لمبدأ حماية المستهلك العقاري الذي يُعتبر الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية.¹

لاسيما في ظل الطابع التقني لأشغال البناء. وينص القانون رقم 11-04 في مادته 46 على مسؤولية المرقّي العقاري، وكذا كل المتدخلين في المشروع، عن العيوب الخفية والانهيئات

1_ النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 236.

الجزئية أو الكلية التي قد تصيب البناء خلال عشر سنوات من تاريخ التسليم، وهي مسؤولية تضامنية وعينية، لا يُشترط فيها إثبات الخطأ¹.

وانطلاقاً من ذلك، يمكننا تقسيم هذه الضمانات إلى: ضمان حسن الإنجاز (الفرع الأول) و ضمان حسن سير عناصر التجهيز (الفرع الثاني)، ثم الضمان العشري (الفرع الثالث) وأخيراً ضمان عيوب البناء (الفرع الرابع).

الفرع الأول: ضمان حسن الإنجاز

أو ما يعرف بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، فيلتزم المرقى العقاري بإنجاز البناء المتفق عليه وتسليمه للمشتري تاماً وصالحاً للاستعمال حسب الغرض المخصص له، وذلك بموجب المادة 26 من القانون 04-11 التي نصت في فقرتها الثالثة على "أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة"².

وسبق وأن نصت على هذا المادة 14 من المرسوم 03-93 حيث جاء فيها "غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة"³.

وما يلاحظ على هذه النصوص أنها تناولت المدة الخاصة بالضمان فقط، ولم تتضمن اللحظة التي يبدأ منها سريان هذا الضمان ولا موضوع الضمان.

ومن خلال هذه النصوص -أيضاً- نلاحظ أن الملتزم بهذا الضمان هو المرقى العقاري، والحكمة من إلزام المرقى العقاري دون المقاول هو تسهيل الإجراءات على المشتري في الاستفادة من هذا الضمان.¹

1_ المادة 46 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

2_ المادة 26 من نفس القانون.

3_ المادة 14 من المرسوم التشريعي 03-93 السالف ذكره.

ويكمن موضوع الضمان في أن المشرع الجزائري لم يقدّر بتحديد دقيق للأعمال أو العيوب التي تدخل ضمن نطاق تطبيق ضمان حسن الإنجاز، بل اكتفى بالنص عليه كالتزام عام يقع على عاتق المرقى العقاري. وهو ما يفهم منه أن نية المشرع تتجه نحو إعطاء هذا الضمان طابعاً شمولياً، بحيث يمتد ليشمل كامل عناصر العقار، سواء كانت إنشائية أو تجهيزات داخلية.

ويُستشف من هذا السكوت التشريعي أن المشرع تعمدّ توسيع نطاق هذا الضمان ليشمل كل الإخلالات التي لا تدخل ضمن الضمان العشري المنصوص عليه في المادة 46 من القانون رقم 04-11، ولا في نطاق المسؤولية العقدية الكلاسيكية. وعليه، يمكن لضمان حسن الإنجاز أن يغطي، من الناحية العملية، العيوب الظاهرة، وعيوب المطابقة، وكذا الأعمال غير المتقنة التي تؤثر على جودة الاستعمال دون أن تبلغ درجة الخطورة التي تستوجب تطبيق الضمان العشري.²

وفي غياب تحديد تشريعي صريح، تبقى مسألة تحديد ما يُعدّ من قبيل الإخلال الموجب لتطبيق ضمان حسن الإنجاز من اختصاص السلطة التقديرية للقاضي، الذي يُقيّم ذلك بناءً على ظروف كل قضية على حدة، ومدى تأثير العيب على قابلية العقار للاستعمال وفق الغرض المقصود منه.³

الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية

أضاف المشرع الجزائري ضماناً آخر من الضمانات المقررة لحماية المشتري، وهو ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية، وذلك من خلال المادة 44 من القانون 04-11 التي تنص على أن "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر

1_تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية الخاصة المتعامل الخاص، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون المؤسسات، كلية الحقوق بن عكنون، 2002، ص95.

2_أنظر المادة 46 من القانون 04/11 السالف ذكره.

3_عابدة مصطفى، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 06، جامعة باتنة، جانفي 2012، ص 262.

تجهيزات البناية بموجب العقد¹ المذكور في المادة 26 من ذات القانون. ما نلاحظه من نص المادة أن المشرع لم يحدد مدة هذا الضمان ولا موضوعه.

يختلف هذا الضمان عن الضمانات الأخرى في كون هذا الضمان يقتصر على عناصر التجهيز الموجودة بالبناء، بينما ترتبط الضمانات الأخرى بالبناء في حد ذاته.

ولتطبيق هذا الضمان، يشترط أن يكون العيب الذي أصاب عنصر التجهيز قد جعل من المبنى غير صالح للغرض المخصص له، وأن يكون المقاول قد استعمل هذا العنصر في البناء دون تعديل.

على أننا يجب أن نعلم أن نطاق هذا الضمان ضيق، إذ لا يغطي العقار بأكمله ولا العيوب والأضرار، وإنما يغطي الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز، والتي يجب أن تتوفر فيها عدة شروط وهي:

- أن يكون عنصرا تجهيزيا وليس عنصرا تكوينيا أو عملا إنشائيا،
- أن يوجد هذا العنصر في البناية وليس في جزء آخر من العقار،
- أن يكون قابلا للفك عن البناية دون تلف.²

ومن أمثلة هذه العناصر: الأبواب، الشبابيك، القواطع، العدادات، تجهيزات الإنارة، المكيفات ... وغيرها.

ثم إن المسؤول الوحيد في هذا الضمان هو المرقى العقاري، فيلتزم بمفرده قبل المشتري بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها، فلا المقاول ولا المهندس ولا صانع هذه العناصر يلزم بالضمان، غير أنه يمكن للمرقى العقاري أن يرجع على المسؤول إما

1_المادة 44 من القانون 11-04 السالف ذكره.

2_مسكر سهام، مرجع سابق، ص92.

عن طريق المسؤولية العقدية أو التقصيرية، كما لو رجع على من باعه هذه العناصر بضمان العيوب الخفية المعروفة في القواعد العامة.¹

أما فيما يخص مدة هذا الضمان، فإن المشرع لم ينص على ذلك، إلا أننا نلاحظ أنه قد قرن بين ضمان حسن الإنجاز وبين ضمان حسن سير عناصر التجهيز، وذلك من خلال المادة 44 من القانون 04-11 التي تنص على أن "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد"،² وعليه تكون مدة الضمان هي سنة واحدة.

كما أنه لم يحدد مدة سقوط حق المشتري في رفع دعوى ضمان حسن سير عناصر التجهيز.³

الفرع الثالث: الضمان العشري

ثبت الضمان العشري بنص الفقرة الثانية من المادة 08 من المرسوم 03-39 التي جاء فيها: "وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني، لاسيما المادة 554 منه، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما في مواده من 94 إلى 99". كما حددت الفقرة الثالثة من ذات المادة موعد تسليم هذه الشهادة "إلى المشتريين يوم حيازة البناية كأقصى أجل".⁴

غير أن هذه "الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري"،⁵ وهو ما نبهت عليه المادة 26 من القانون 04-11.

1_ جنيدي خليفة، ثامر أحمد، مرجع سابق، ص70.

2_ المادة 44 من القانون 04/11 السالف ذكره.

3_ مسكر سهام، مرجع سابق، ص93.

4_ المادة 08 من المرسوم التشريعي 03/39 السالف ذكره.

5_ المادة 26 من نفس القانون.

أما بخصوص من تقع عليه هذه المسؤولية، فقد صرحت المادة 46 من القانون 04-11 أن المسؤولية العشرية تقع "على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".¹

وصرحت المادة 554 من القانون المدني أن "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".²

وتكمن أهمية المسؤولية العشرية في كونها مسؤولية قانونية لا يمكن الإعفاء منها أو الحد منها إلا في الحالات التي يثبت فيها المتدخل في البناء أن سبب الأضرار ناتج عن القوة القاهرة أو أخطاء الغير.³

أولاً: الطبيعة القانونية للضمان العشري

أثار تحديد الطبيعة القانونية للضمان العشري جدلاً واسعاً في الفقه والقضاء، إذ تباينت الآراء حول الأساس الذي تقوم عليه هذه المسؤولية. فذهب جانب من الفقه إلى اعتباره مسؤولية عقدية، لكونه ناتجاً عن إخلال أحد أطراف عقد المقاولة بالتزام جوهري، يتمثل في تسليم بناء خالٍ من العيوب يُؤمن سلامة المنشأة. ويُعزز هذا الاتجاه بنصوص القانون المدني التي تُنظم الالتزامات العقدية للمقاول والمهندس، لاسيما ما يتعلق بضمان سلامة البناء.

1_ المادة 46 من القانون 04/11 السالف ذكره.

2_ المادة 554 من ق م ج السالف ذكره.

3_ النوعي أحمد، مرجع سابق، ص 252.

في المقابل، يرى تيار آخر أن الضمان العشري يقوم على أساس المسؤولية التقصيرية، باعتبار أن الضرر الناتج عن تهدم البناء أو ظهور العيوب الجسيمة لا يُشترط فيه وجود علاقة تعاقدية مباشرة بين المتضرر والمقاول أو المهندس، بل يكفي أن يتحقق الإضرار بالغير نتيجة فعل أو إهمال في تنفيذ الأشغال.

أما الاتجاه الثالث، فقد اعتبر أن الضمان العشري يشكل نظاماً قانونياً خاصاً ذا طبيعة مزدوجة، لا ينتمي كلياً إلى المسؤولية العقدية أو التقصيرية، بل يندرج ضمن مسؤولية قانونية (خاصة)، هدفها حماية السلامة العامة واستقرار المنشآت، وتُطبّق وفق شروط وضوابط خاصة حددها المشرع.¹

الرأي الأول: من يراها مسؤولية عقدية

تعتبر المسؤولية العشرية مسؤولية عقدية، باعتبار أن هذه المسؤولية تنشأ عن إخلال أحد الأطراف بتنفيذ التزاماته العقدية وفقاً لما نص عليه عقد البناء. ففي حالة المعماري، سواء كان مقاولاً أو مهندساً، فإن هذا الأخير يتحمل مسؤولية ضمان خلو البناء من العيوب لمدة عشر سنوات بعد تسليمه، حيث يُعتبر قد أخلّ بالتزامه إذا لم يسلم البناء خالياً من العيوب التي قد تؤثر على سلامته. وهذه المسؤولية تهدف إلى حماية صاحب العمل من الأضرار التي قد تنشأ بسبب أي خلل قد يظهر في البناء بعد تسليمه، سواء كانت تلك العيوب ناتجة عن أخطاء في التصميم أو في تنفيذ الأعمال.²

تترتب هذه المسؤولية على أساس مبدأ "الضمان"، إذ يُفترض أن المعماري قد بذل العناية اللازمة خلال عملية البناء لضمان جودة العمل المنجز. وفي حال ظهور أي عيوب خلال

1_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، ص 737 يربط الضمان العشري بالنظام العام ويُعتبره التزاماً قانونياً ذا طبيعة خاصة.

2_ انظر المادة 555 من ق م ج السالف ذكره.

الفترة المحددة، يكون المعماري مسؤولاً عن إصلاح هذه العيوب على نفقته الخاصة، ما لم يُثبت أن العيب ناتج عن عوامل خارجة عن إرادته.¹

الرأي الثاني: من يراها مسؤولية تقصيرية

يرى بعض الفقه أن المسؤولية العشرية تندرج ضمن إطار المسؤولية التقصيرية، على أساس أن العيوب أو الخلل الذي يظهر في البناء بعد تسليمه يترتب عليه ضرر، ويستوجب قيام المسؤولية دون الحاجة إلى إثبات وجود علاقة تعاقدية² مباشرة بين المتضرر والمقاول أو المهندس. ويستند هذا الاتجاه إلى أن الضرر الناتج عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، أو وجود عيوب جسيمة تهدد متانة البناء وسلامته، يُعد إخلالاً بالالتزام القانوني بعدم الإضرار بالغير، مما يوجب مساءلة المتسبب وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية.

ويُعزز هذا الاتجاه كذلك بفكرة أن الهدف من الضمان العشري لا ينحصر فقط في حماية صاحب العمل، بل يمتد ليشمل حماية السلامة العامة للأشخاص والممتلكات، وهو ما يُعطي للمسؤولية طابعاً تقصيرياً بامتياز، خاصة إذا تسبب العيب في ضرر لغير أطراف العقد.³

الرأي الثالث: من يراها مسؤولية خاصة

تُعد المسؤولية العشرية مسؤولية قانونية استثنائية ذات طبيعة خاصة⁴، تختلف في خصائصها عن المفهوم التقليدي للمسؤولية العقدية أو التقصيرية، فهي مسؤولية مشددة فرضها المشرع على كل من المهندس المعماري والمقاول، سواء كانوا قد نفذوا العمل معاً أو كلٌّ على حدة. ويبرر هذا التشدد بخطورة الأضرار المحتملة الناتجة عن عيوب البناء، لما لها من مساس

1_ انظر المادة 554 من ق م ج السالف ذكره.

2_ انظر المادة 124 من نفس القانون.

3_ اجتهاد المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، قرار رقم 470321 مؤرخ في 2008/09/24: أكدت أن قيام الضرر بعد تسليم البناء يمكن أن يشكل أساساً للمسؤولية التقصيرية، لا سيما إذا لحق بالغير وليس فقط بصاحب المشروع.

4_ قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، رقم 511436، مؤرخ في 2009/06/23: أكد أن الضمان العشري ذو طابع استثنائي ولا يُشترط فيه الخطأ، بل يكفي حصول الضرر خلال الأجل القانوني.

مباشر بسلامة الأرواح والممتلكات، مما يجعل من هذه المسؤولية مرتبطة بالنظام العام وتتجاوز مجرد العلاقة التعاقدية بين الأطراف.

ولا يشترط في هذه المسؤولية إثبات خطأ المقاول أو المهندس، بل يكفي لقيامها تحقق أحد أمرين خلال مدة عشر سنوات من تاريخ تسليم البناء: تهدم كلي أو جزئي للمبنى، أو ظهور عيب جسيم يهدد سلامته أو استقراره البنيوي.¹ وبالتالي فهي مسؤولية موضوعية تقوم على نتيجة، لا على سلوك، ويُعفى صاحب العمل من عبء إثبات الخطأ، بينما يُلقى عبء الإثبات على عاتق المسؤول لإثبات أن الضرر ناتج عن سبب أجنبي لا يد له فيه.

ثانيا: شروط قيام الضمان العشري

لقيام المسؤولية العشرية لا بد من توافر ثلاثة شروط أساسية نص عليها القانون واستقر عليها الفقه والاجتهاد القضائي، وهي كما يلي:

1. وجود عقد مقاول: يشترط لقيام الضمان العشري وجود علاقة تعاقدية تجمع بين رب العمل من جهة، والمقاول أو المهندس المعماري (أو كليهما) من جهة أخرى، وذلك بموجب عقد مقاول يتعلق بإنجاز بناء أو منشأة ثابتة. ويُستفاد من ذلك أن الضمان العشري لا ينشأ في غياب هذا العقد، لأنه يشكل الأساس القانوني الذي يُرتب الالتزام بضمان سلامة المبنى.

2. تسلم العمل تسليماً فعلياً أو حكماً: لا تبدأ مدة الضمان العشري إلا بعد أن يتم تسليم البناء تسليمًا نهائيًا لرب العمل، سواء تم ذلك بصورة فعلية من خلال محضر استلام، أو حكماً عندما يُترك رب العمل في وضعية تدل على استلامه الضمني للمنشأة دون اعتراض.²

1_المادة 554 من ق م ج السالف ذكره تنص على أن المهندس والمقاول مسؤولان لمدة عشر سنوات عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو عن كل عيب يهدد متانة المبنى.

2_قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، رقم 365119، مؤرخ في 2006/10/11: قضى بأن الضمان العشري لا يُطبق إلا بوجود علاقة تعاقدية واستلام فعلي أو حكمي للبناء.

3. وقوع التهدم أو ظهور العيب الجسيم خلال مدة عشر سنوات: يشترط أن يحدث التهدم الكلي أو الجزئي، أو يظهر العيب الذي يهدد متانة وسلامة المبنى، خلال عشر سنوات من تاريخ التسلم. ويشمل هذا العيب كل خلل جسيم يجعل المنشأة غير صالحة للاستعمال أو يعرضها لخطر الانهيار.¹

ثالثاً: نطاق الأضرار المشمولة بالضمان العشري

بالرجوع إلى المادة 554 من القانون المدني الجزائري، يمكن استخلاص نطاق الأضرار التي تُقضى إلى قيام المسؤولية العشرية، والتي تشمل كل عيب يهدد متانة البناء أو سلامته، بالإضافة إلى كل تهدم كلي أو جزئي، حتى وإن كان هذا التهدم راجعاً إلى أسباب تتعلق بالأرض ذاتها. ويُفهم من ذلك أن المشرع الجزائري ربط قيام الضمان العشري بوجود خلل مادي في البناء يُضعف من بنيته أو يهدد استقراره، بغض النظر عن سبب هذا الخلل، سواء تعلق الأمر بسوء في المواد المستعملة، أو بتقنيات بناء غير مطابقة، أو حتى بعيوب في الأرض.²

ويشترط أن يكون العيب خفياً، أي أنه لا يمكن لصاحب العمل اكتشافه وقت التسليم، ما يجعله عاجزاً عن اتخاذ الاحتياطات اللازمة في حينها. ولا يُشترط لقيام دعوى الضمان أن يُثبت رب العمل خطأ المقاول أو المهندس، بل يكفي أن يُثبت وقوع الضرر خلال مدة عشر سنوات من تاريخ التسليم، لأن الخطأ في هذه الحالة مفترض بقوة القانون.

وعليه، فإن التزام المقاول والمهندس وفقاً للمادتين 554 و555 من ق م ج هو التزام بتحقيق نتيجة، تتمثل في بقاء البناء سليماً ومتيناً طيلة العشر سنوات التالية لتاريخ التسليم. وإذا

1_ سميرة محراش، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقاً للقواعد الخاصة (المسؤولية العشرية)، بحث لنيل درجة

الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب - البليدة، 2000-2001، ص7.

2_ انظر المادة 554 من ق م ج السالف ذكره التي تقضي أنه إذا تهدم البناء، كلياً أو جزئياً، أو ظهرت فيه عيوب تهدد متانته، فإن المقاول والمهندس مسؤولان، ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض.

لم تتحقق هذه النتيجة، قامت مسؤولية الضمان العشري تلقائياً، دون حاجة لإثبات أي تقصير أو خطأ شخصي، إذ يكفي مجرد إثبات الضرر والعلاقة السببية بين العيب وظروف التهدم.¹

كما تجدر الإشارة إلى أنه يتحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية العشرية في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.²

رابعاً: مدة ودعوى الضمان العشري

حدد المشرع الجزائري في المادة 554 من القانون المدني مدة الضمان العشري التي يلتزم بها كل من المقاول والمهندس المعماري، حيث نص صراحة على أن هذا الضمان يمتد إلى عشر سنوات كاملة، تبدأ من تاريخ التسلم النهائي للأعمال من طرف رب العمل. ويشمل هذا الضمان كل تهدم كلي أو جزئي للمبنى، أو كل عيب يهدد سلامته أو متانته، دون حاجة لإثبات الخطأ، ما دامت هذه العيوب قد ظهرت خلال فترة الضمان.

أما فيما يتعلق بدعوى الضمان العشري، فهي الدعوى التي يرفعها صاحب الحق في الضمان، أي رب العمل أو من آلت إليه ملكية المبنى، ضد المقاول أو المهندس المعنيين، بغرض المطالبة بإصلاح الأضرار أو التعويض عنها. وقد حدد المشرع في نفس المادة أن هذه الدعوى تسقط بالتقادم بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ وقوع التهدم أو من وقت اكتشاف العيب الجسيم، وهو تقادم قصير نوعاً ما بالنظر إلى طبيعة الأضرار التي قد تنجم عن هذه العيوب، ويُستثنى من ذلك فقط الحالات التي يثبت فيها وجود غش أو تدليس.³

الفرع الرابع: ضمان عيوب البناء

يُسال المرقى العقاري أمام المشتري عن العيوب التي تهدد متانة وسلامة البناء، حيث لا يكفي أن يقوم بتسليم مبنى مطابق من حيث الظاهر للمواصفات الفنية المتفق عليها لإعفائه

1_ جنيدي خليفة، ثامري أحمد، مرجع سابق، ص 63.

2_ راجع قرار المحكمة العليا، ملف رقم 509321، الغرفة المدنية، بتاريخ 2009/12/17 منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2010، ص، 138.

3_ الأمر رقم 75-58 مؤرخ في رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني.

من المسؤولية. إذ يبقى مسؤولاً عن أي عيب يظهر خلال فترة الضمان، سواء كان ذلك العيب ظاهرياً أو خفياً، مادام يؤثر على سلامة المنشأة أو يُخلّ بوظائفها الأساسية.¹

وتشمل عيوب البناء في هذا السياق نوعين رئيسيين:

- العيوب المتعلقة بالمواد المستعملة (عيوب الصنع أو الجودة)،
- العيوب الناتجة عن عملية البناء نفسها (سوء في التركيب، انحرافات تقنية، عدم احترام المقاييس).

وقد نص المشرع في المادة 44 من القانون رقم 04/11 على ضرورة تضمين عقد الترقية آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح العيوب وضمان حسن سير تجهيزات البناء. ومع ذلك، يُلاحظ أن المشرع لم يُحدد بوضوح في هذا النص نطاق العيوب المشمولة بالضمان، ولا مدة الضمان التي تلتزم بها الجهة المرقية، ما يخلق فراغاً تشريعياً قد يؤثر على حماية حقوق المشتري.²

ويُنْتَظَر من المشرع أن يتدارك هذا القصور من خلال إصدار نصوص تنظيمية تُوضح بدقة الالتزامات الواقعة على المرقى العقاري من حيث نوع العيوب، إجراءات الإصلاح، والآجال القانونية المطبقة على ذلك، بما يعزز من فعالية حماية المستهلك العقاري ويقلص من النزاعات. وعيوب البناء تشمل العيوب الظاهرة والعيوب الخفية:

أولاً: ضمان عيوب البناء الظاهرة

لقد كرس المشرع الجزائري ضمان العيوب الظاهرة في مجال الترقية العقارية من خلال المادة 39 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، حيث نصت على أن: "يتحمّل

1_ علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، كلية القانون، جامعة الأنبار، العراق، الطبعة الأولى 2011، ص 134.

2_ المادة 44 من القانون 04/11 السالف ذكره.

المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية العيوب الظاهرة التي تشمل عليها العمارة".¹ ويفهم من هذا النص أن المشتري لا يمكنه التمسك بضمان العيوب التي كان يمكنه إدراكها بنفسه وقت التسلم.²

ويُقصد بالعيوب الظاهرة تلك التي تكون قابلة للملاحظة من قبل المشتري العادي، أو تلك التي كان يمكن له اكتشافها لو قام بفحص الشيء محل البيع بفطنة وحرص الشخص المعتاد.³ فالضابط في تمييز العيب الظاهر عن الخفي لا يقوم على المعرفة الفنية الدقيقة، وإنما على مدى إمكانية اكتشاف العيب من طرف الشخص العادي، بحسب مستوى خبرته ومهاراته العادية. وبالتالي، إذا كان العيب يمكن اكتشافه من خلال المعاينة البسيطة، عدّ عيباً ظاهراً، أما إذا تطلب الأمر خبرة فنية، عدّ عيباً خفياً.⁴

وقد خول القانون للمشتري، في حالة ثبوت العيب الظاهر، أن يرجع على المرقى العقاري خلال سنة واحدة من تاريخ التسلم، ويملك في ذلك عدة خيارات قانونية، وهي:

- المطالبة بإصلاح العيب إذا كان ذلك ممكناً،

- أو المطالبة بإنقاص الثمن بما يتناسب مع العيب،

- أو فسخ العقد في حال كان العيب جوهرياً.

غير أن اللجوء إلى إنقاص الثمن أو الفسخ لا يكون جائزاً إلا إذا تعذر إصلاح العيب، أو رفض المرقى العقاري القيام بالإصلاح. وإذا عُرِض النزاع على القاضي، وكان العيب غير

1_ المادة 39 من القانون 86-07، مؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 04 مارس سنة 1986، يتعلق بالترقية العقارية.

2_ محمد بوزيد، "الترقية العقارية والمسؤولية المدنية للمرقى"، مجلة الحقوق والعمران، العدد 6، ص 88: أشار إلى أن المشتري يفقد حقه في الضمان إذا ثبت أنه كان على علم بالعيوب أو كان في وسعه اكتشافه.

3_ علاء حسين علي، مرجع سابق، ص62.

4_ Olivier Tourna fond, vente d'immeuble à construire, répertoire de droit civil, tome xencyclopédie juridique, Dalloz, 2001 p87.

قابل للإصلاح، فله أن يحكم بإنقاص الثمن إذا لم يكن العيب جوهرياً، أما إن كان كذلك، فله الحكم بفسخ العقد وردّ الشيء المبيع.¹

ثانياً: ضمان عيوب البناء الخفية

تناول المشرع الجزائري ضمان العيوب الخفية في المادة 379 من القانون المدني، التي نصت على أن "يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله. فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب ولو لم يكن عالماً بوجودها".²

1- شروط قيام العيب الخفي:

- أن يكون العيب قديماً، أي أن يكون موجوداً في المبيع وقت أن يتسلمه المشتري من البائع، أما إذا حدث العيب بالمبيع بعد أن تسلمه المشتري؛ فإن البائع لا يكون ضامناً له، ويتحمل المشتري تبعته أو يرجع على من كان مسؤولاً عن إحداثه.³
- أن يكون العيب مؤثراً ويقع في مادة الشيء المبيع، ويكون مؤثراً؛ إذا كان ينقص من قيمة المبيع أو من الانتفاع به حسب الغاية المقصودة منه مما هو ظاهر من طبيعة الشيء أو الغرض الذي أعد له.
- أن يكون العيب خفياً، حيث لا يكفي أن يكون العيب قديماً ومؤثراً، بل يجب أن يكون خفياً؛ فإذا كان العيب ظاهراً وقت أن تسلمه المشتري ورضي بذلك؛ فإن البائع لا يضمنه؛ لأن المشتري رأى العيب ظاهراً ولم يعترض وارتضاه، فيكون قد أسقط حقه في التمسك بالضمان.

1_ Code civil français, art. 1642-1, créé par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la protection des acquéreurs d'immeubles à construire.

2_ المادة 367 من ق م ج السالف ذكره.

3_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 722.

- يكون العيب خفياً؛ إذا لم يكن باستطاعة المشتري أن يستبينه إذا فحص المبيع بعناية الرجل العادي، فيكون العيب خفياً في حالة ما إذا أثبت المشتري خلو المبيع من هذا العيب، أو إذا أثبت المشتري أن البائع تعمد إخفاء العيب.¹

فإذا وجد بالمبيع عيب، توفرت فيه الشروط سالفة الذكر، توجب على المشتري المبادرة إلى إخطار البائع به، ثم له الرجوع بدعوى الضمان.

2- قيام المشتري بفحص المبيع فحص الرجل العادي:

- فإذا كشف العيب؛ وجب عليه إخطار البائع خلال مدة معقولة، وتقدير هذه المدة متروك لقاضي الموضوع، فإذا قام المشتري بهذا الإخطار؛ حفظ حقه في الرجوع بالضمان، أما إذا لم يخطر البائع بالعيب، أو تهاون في الإخطار؛ فلا يجوز له الرجوع بالضمان.

- أما إذا كان العيب لا يمكن كشفه بالفحص العادي؛ فيبقى حق المشتري في الرجوع بالضمان إذا لم يكتشف العيب، إلى أن يسقط بالتقادم وفقاً للمادة 383 من القانون المدني.

يلتزم البائع -باعتباره المدين- بضمان العيوب الخفية، ولا ينتقل هذا الالتزام إلى ورثته، أما الدائن في هذا الالتزام فهو المشتري، وينتقل حقه إلى ورثته، وينقسم بينهم.²

كما أنه تبقى دعوى الضمان مستمرة ولو هلك الشيء المبيع وبأي سبب كان،³ وقد نصت المادة 383 من ذات القانون على أن دعوى الضمان تسقط بالتقادم "بعد انقضاء سنة من يوم

1_ جنيدي خليفة، ثامر أحمد، مرجع سابق، ص 75-76.

2_ جنيدي خليفة، ثامر أحمد، نفس المرجع، ص 77.

3_ المادة 382 من ق م ج السالف ذكره.

تسليم المبيع حتى لو لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد انقضاء هذا الأجل.¹ فيبدأ التقادم من وقت التسليم الفعلي للمبيع، سواء اكتشف المشتري العيب أو لم يكتشفه.

وللمتعاقدين الحق في أن يضعوا تنظيماً خاصاً لهما، بدلاً من القواعد العامة الواردة في المجموعة المدنية، حيث نصت المادة 384 من القانون المدني على أنه "يجوز للمتعاقدين بمقتضى اتفاق خاص أن يزيدا في الضمان أو أن ينقصا منه وأن يسقطا هذا الضمان"،² وهذا الاتفاق التنظيمي يهدف إلى تشديد أحكام الضمان على البائع أو تخفيفها أو حتى إعفائه منها كاملاً.³

1_ المادة 383 من ق م ج السالف ذكره.

2_ المادة 384 من نفس القانون.

3_ صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع و المعارضه، دار الهدى 2008، ص 405_406.

المطلب الثاني : مسؤولية المرقى العقاري في تسيير الملكية المشتركة

تعتبر الملكية المشتركة من القضايا القانونية الشائكة التي يواجهها الملاك في البناءات التي تضم وحدات سكنية أو تجارية متعددة. وقد شهد النظام القانوني الجزائري تطوراً ملحوظاً في تنظيم العلاقات بين الملاك في هذه البناءات من خلال القوانين والأنظمة التي تحكم تسيير الملكية المشتركة.

يلعب المرقى العقاري دوراً محورياً في المرحلة الأولى من تسيير الملكية المشتركة حيث تعد من المواضيع القانونية التي تكتسي أهمية كبيرة في مجال القانون العقاري. حيث يُعتبر المسؤول الأول عن إدارة وصيانة الملكية المشتركة منذ بداية تشييد البناءة حتى مرحلة انتقال التسيير إلى جمعية الملاك. تتطوي هذه المسؤولية على جوانب قانونية ومالية تقتضي التعامل مع العديد من القضايا المعقدة التي تتعلق بحقوق الملاك وواجباتهم. وفي هذا الإطار، سنتناول في هذا المطلب دور المرقى العقاري في تسيير الملكية المشتركة في (الفرع الأول)، ثم نعرض في (الفرع الثاني) كيفية انتقال تسيير الملكية المشتركة من المرقى إلى جمعية الملاك.

الفرع الأول: دور المرقى العقاري في تسيير الملكية المشتركة

تم النص في المادة 60 من قانون 04-11 على أنه يجب على كل مرقى عقاري إعداد وتوفير أدوات وأجهزة لإدارة الأملاك العقارية المقترحة للبيع.¹ بناءً على ذلك، يلتزم المرقى العقاري بضمان إدارة أو إصدار أمر بذلك لإدارة الأملاك العقارية لمدة سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناءة المعنية. ويعمل المرقى العقاري خلال هذه المدة على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من قبلهم.²

حدد المشرع الجزائري نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، ضمن المرسوم التنفيذي رقم 99-14 ومن خلاله برزت أهمية ودور المرقى العقاري في تحمل

1_المادة 60 من القانون 04-11 السالف ذكره.

2_المادة 62 من نفس القانون.

المسؤولية القانونية عن حسن تنظيم وتسيير أدوات وأجهزة إدارة الأملاك العقارية، بالإضافة إلى تحمله عبء ونفقات صيانة أي عنصر من عناصر البناية مما يؤدي إلى الحفاظ على الملكية العقارية المشتركة.¹

كما يتولى المرقى العقاري مهمة إعداد مشروع نظام الملكية المشتركة، الذي يحدد مكونات العقارات المعروضة للبيع، والذي يسلم لكل مشتري بشكل إجباري عند توقيع العقد، ويعد هذا النظام وثيقة قانونية يعدها الموثق بناءً على عناية البائع، وتستخدم لتحديد حقوق والتزامات الملاك المستقبليين للبناية، وذلك باعتبار أن الملكية العقارية أو مجموعة العقارات المبنية تكون مقسمة بين عدة أشخاص، بحيث تشمل كل منها جزءاً خاصاً وحصّة في الأجزاء المشتركة.²

وتوضح أيضاً الوثيقة التقنية الثانية، المتمثلة في الجدول الوصفي للتقسيم، التي تحتوي على معلومات تفصيلية، تحديداً الأطراف المعنية، بما في ذلك رقم العمارة، الطابق، أرقام الحصص، ونوع الحصّة في الأجزاء المشتركة.³

بناءً على ذلك، ألزم المشرع المرقى العقاري بمراقبة البنايات بشكل مستمر وصيانة مكوناتها عند الضرورة، مثل السلالم، المصاعد، إصلاح شبكات الإنارة المشتركة، وتجهيز مسكن البواب، بالإضافة إلى المساهمة في توفير المساعدات التقنية لإدارة الأملاك المشتركة، وذلك طوال مدة السنتين ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.⁴

كما أنه يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية. يجب أن يلتزم أيضاً بانجاز المحلات الضرورية لإدارة

1_ مزاري نوشة، بلعربي نذير، دور المرقى العقاري في تسيير الملكية المشتركة، اليوم الدراسي التاسع حول نشاط الترقية العقارية في مجال العقار السكني بالجزائر، واقع وآفاق، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر القانون العقاري والبيئة، يوم 01 جوان 2016، مستعام.

2_ أنظر المادة 60 من القانون 11-04 السالف ذكره.

3_ أنظر المادة 61 من نفس القانون .

4_ فراح مريم، بحورة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص132.

الأمالك و مسكن البواب، و ذلك تحت عنوان الأجزاء المشتركة.¹

الفرع الثاني: انتقال تسيير الملكية المشتركة من المرقى إلى جمعية الملاك

يعتبر انتقال تسيير الملكية المشتركة من المرقى العقاري إلى جمعية الملاك مرحلة حاسمة في ضمان حسن استغلال العقار المشترك وصيانته. إذ أوجب المشرع الجزائري على المرقى العقاري تسيير الأجزاء المشتركة بصفة مؤقتة لمدة أقصاها سنتان ابتداءً من تاريخ بيع آخر وحدة عقارية داخل المشروع، وذلك في انتظار تنصيب جمعية الشركاء رسمياً كممثل قانوني للملاك المشتركين.²

وتتجلى هذه المرحلة الانتقالية من خلال إلزام المرقى العقاري بوضع نظام أساسي للملكية المشتركة عند تسليم العقار، يتضمن كيفية التسيير، وحقوق وواجبات الشركاء، وآليات اتخاذ القرار داخل الجمعية العامة.

ويُستدعى المالكون خلال هذه الفترة إلى اجتماع تأسيسي يُفضي إلى تشكيل الجمعية العامة للملاك، وانتخاب أجهزة التسيير وعلى رأسها المتصرف، الذي يحل قانوناً محل المرقى في إدارة الأجزاء المشتركة بمجرد استكمال إجراءات التسليم الرسمية،³ ونصت المادة 756 مكرر 3 في فقرتها الثانية أنه: "في حالة التقصير يعين المتصرف تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد به العقار".⁴

وينتهي دور المرقى بتوقيع محضر تسليم يُرفق بكافة السجلات والوثائق المالية والإدارية الخاصة بالتسيير، ويُعد ذلك نقطة التحول من التسيير المؤقت إلى التسيير الذاتي عبر الجمعية

1_ أنظر المادة 62 من القانون رقم 11-04 السالف ذكره.

2_ نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية_عقد بيع العقار في طور الإنجاز _اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص198.

3_ أنظر دور المتصرف ضمن لمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 16 مارس 2014، المحدد لنموذج النظام النموذجي للملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر العدد 14 ص25.

4_ أنظر المادة 756 مكرر 3 من ق م السالف ذكره.

التي تكتسب الشخصية المعنوية طبقاً لأحكام المادة 756 مكرر 1 من القانون المدني، مما يؤهلها لتسيير الممتلكات المشتركة، تمثيل الشركاء، والتقاضي عند الاقتضاء.¹

وتكمن أهمية هذا الانتقال في تحقيق الاستقلالية التسييرية للملاك، وضمان استدامة الخدمات الجماعية داخل العقارات الجماعية.

المبحث الثاني: جزاء الإخلال بضمانات الترقية العقارية

تُعد الترقية العقارية نشاطاً حساساً يترتب عليه آثار قانونية هامة، خاصة ما يتعلق بحقوق المكتتبين والمشتريين. ولضمان نزاهة هذا النشاط وحماية المستهلك العقاري، وضع المشرع الجزائري جملة من الضمانات القانونية التي تُلزم المرقى العقاري باحترام قواعد صارمة أثناء ممارسة نشاطه.

غير أن الإخلال بهذه الضمانات قد يُرتب جزاءات متنوعة، تختلف باختلاف طبيعة المخالفة. ومن هذا المنطلق، نتناول في هذا المبحث جزاء الإخلال بضمانات الترقية العقارية، من خلال التطرق في (المطلب الأول) إلى العقوبات المفروضة على المرقى العقاري، وفي (المطلب الثاني) إلى الإجراءات المتعلقة بضمانات الترقية العقارية.

المطلب الأول: العقوبات المفروضة على المرقى العقاري

تعد الترقية العقارية من الأنشطة الاقتصادية المنظمة قانوناً، وقد أولها المشرع الجزائري اهتماماً خاصاً من خلال مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، التي تهدف أساساً إلى حماية حقوق المكتتبين وضمان جودة المشاريع العقارية المنجزة.

غير أن إخلال المرقى العقاري بالتزاماته التعاقدية أو القانونية، سواء خلال مرحلة الإنجاز أو بعد التسليم، قد يترتب عنه تعرضه لمجموعة من العقوبات تختلف باختلاف طبيعة الإخلال. وقد نوع المشرع هذه العقوبات بين عقوبات مدنية (الفرع الأول) ترمي إلى جبر الضرر

1_أنظر المادة 756 مكرر 1 من نفس القانون.

اللاحق بالمتضرر، وعقوبات إدارية (الفرع الثاني) تُتخذ في إطار ضبط وتنظيم نشاط الترقية العقارية، وأخرى جزائية (الفرع الثالث) تهدف إلى ردع الأفعال المجرمة قانوناً.

وبناءً على ذلك، سيتم تناول مختلف صور العقوبات التي قد تُفرض على المرقى العقاري، تبعاً لطبيعتها القانونية ومجال تطبيقها.

الفرع الأول: العقوبات المدنية

تتمثل المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، في إطار نشاط الترقية العقارية، في التزامه بتعويض المتضرر عن الأضرار المادية أو المعنوية التي لحقت به نتيجة خطأ معماري.¹

وتُعد الدعوى التي يرفعها المتضرر أو ذوو الحقوق عنه الوسيلة القانونية للمطالبة بهذا التعويض. وفي حال ترتب على الخطأ المعماري نشوء دعويين، إحداها جنائية والأخرى مدنية، فإن للمتضرر حرية الاختيار بين اللجوء إلى المحكمة المدنية أو سلوك الطريق الجنائي من خلال الادعاء بالحق المدني أمام المحكمة الجنائية المختصة بالنظر في ذات الواقعة.²

وفي حال ثبوت الإدانة، يمكن أن تُقضي هذه الأخيرة بمنح تعويض نهائي أو مؤقت عن الأضرار الناتجة عن الجريمة. كما يمكن للمتضرر، في بعض الحالات، الاستناد إلى الحكم الجزائي بالإدانة كحجة أمام القضاء المدني للمطالبة بالتعويض.³

1_ انظر المادة 124 من ق م ج السالف ذكره، التي تقرر أن "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"

2_ انظر نص المادة 3 (معدلة) من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 8 يونيو 1966 بموجب الأمر 155/66 التي تقضي بأنه يجوز لكل من تضرر من جريمة أن يدعي بحقوقه المدنية أمام الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى العمومية، مما يكرس إمكانية الجمع أو التخيير بين الطريقتين الجنائية والمدنية.

3_ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 11.

الفرع الثاني: العقوبات الإدارية

تُعرف العقوبة الإدارية بأنها مجموعة من الجزاءات ذات الطبيعة الجزية، تصدر عن سلطات إدارية، سواء كانت تتمتع بالاستقلالية أو تابعة للسلطة التنفيذية، وذلك في سياق ممارستها للصلاحيات المخولة لها قانونًا.¹

تهدف هذه العقوبات إلى ردع المخالفات المرتكبة ضد القوانين واللوائح التنظيمية، وتوقع على الأفراد بصفة عامة، بمعزل عن صفتهم الوظيفية، وذلك كطريق أصيل لضمان الانضباط العام وحماية المصالح التي يسعى المشرع إلى صونها وقد جاء في المادة 64 من القانون 04/11 ثلاثة أنواع من العقوبات الإدارية التي يمكن أن يتعرض لها المرقي العقاري، تتمثل في:²

(أ) السحب المؤقت للاعتماد:

يتعرض المرقي العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 06 سنة أشهر في حالة:

- تقصيره في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،
- عدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة،
- تقصيره في التزاماته المحددة بموجب القانون 04-11 والنصوص المتخذة لتطبيقه.

(ب) السحب النهائي للاعتماد:

يتعرض المرقي العقاري لهذه العقوبة في حالة:

1_ سعداوي محمد صغير، "المسؤولية الإدارية و الجزائية في القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية"، مداخلة في إطار الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -الواقع والآفاق -جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 21.

2_ المادة 64 من القانون رقم 04-11 السالف ذكره.

- عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد، ويُقصد بذلك أن المرقى العقاري قد يكون قدّم بيانات غير صحيحة أو استوفى شروطاً شكلية دون أن تتوافر فيه الشروط الموضوعية اللازمة لمزاولة هذا النشاط، وهو ما يُعدّ تدليلاً إدارياً يمسّ نزاهة القطاع.¹
- الإخلال العمدي والخطير والمتكرر بالالتزامات القانونية والتعاقدية: لا سيما تلك المتعلقة بجودة الأشغال، احترام آجال الإنجاز، وضمان مطابقة البناء للمعايير التقنية والمعمارية. فإذا ثبت أن المرقى تصرف بقصد الإضرار بالمقتنين أو أخلّ بشكل ممنهج بواجباته، فإن ذلك يبرر تدخل السلطات لسحب اعتماده، لما في فعله من مساس خطير بمصداقية السوق العقارية.²
- إنهائه نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد: ويُعدّ هذا السلوك خطيراً، إذ قد يتسبب في توقف مشاريع سكنية قيد الإنجاز، مما يلحق ضرراً بالمقتنين ويؤربك السياسة العمومية في مجال السكن، الأمر الذي يجعل إنهاء النشاط دون مبررات قانونية أو دون إشعار السلطة التي منحت الاعتماد، سبباً كافياً لتوقيع الجزاء الإداري.³
- تقصيره في التزاماته التي تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه: ويشمل ذلك التقصير في تنفيذ المشاريع الممولة من قبل الدولة، أو التهرب من الالتزامات المالية والفنية تجاه المشترين، أو حتى إخلاله باتفاقيات الشراكة مع جهات أخرى سواء كانت مؤسسات مالية أو تقنية. ويُعدّ هذا النوع من التقصير سبباً جوهرياً

1_ انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف ذكره، تحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري.

2_ وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون 11-04، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمليت، المجلد الثالث، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لونيبيسي علي، البلدة 2، الجزائر.

3_ تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون رقم 11-04، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، 2021/06/24، ص 579_596.

لسحب الاعتماد لما ينطوي عليه من إخلال بالثقة والشفافية في هذا القطاع الحساس.¹

ت) سحب التلقائي للاعتماد

يتعرض المرقى العقاري لهذه العقوبة في حالة:

- وفاة المرقى العقاري،
- إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته،
- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،
- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائي.²

تتخذ هذه العقوبات بعد دراسة الملفات من طرف لجنة منشأة، وتجدر الإشارة إلى أن المادة 65 من ذات القانون أعطت للمرقى العقاري الحق في إيداع طعن لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.³

ولزيادة تأكيد، وضمانا للحقوق، حددت المادة 66 قائمة الأشخاص الذين يكون لديهم الحق في معاينة المخالفات، والمتمثلين في "ضباط وأعاون الشرطة القضائية... المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران".⁴

الفرع الثالث: العقوبات الجزائية

المقصود بالمسؤولية الجزائية أنها هي الالتزام القانوني المتضمن تحميل المرقى العقاري الجزاء والعقاب نتيجة إتيانه فعلا أو امتناعه عن فعل يشكل مخالفة للأحكام التي قررتها

1_أنظر المواد 20،21،22 من القانون 11-04 السالف ذكره.

2_المادة 64 من نفس القانون.

3_أنظر المادة 65 من نفس القانون.

4_أنظر المادة 66 من نفس القانون.

التشريعات الجزائية والعقابية، ويعود التدخل العقابي إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها المسؤولية المدنية.¹

فالمسؤولية الجزائية تقوم على مبدأ "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص"²، كما أن هذه المسؤولية لا تقوم إلا إذا توافرت الإرادة الإجرامية لدى الفاعل، مما يعني أن عنصر القصد أو الخطأ يُعدّ شرطاً جوهرياً لقيامها³.

وتختلف هذه المسؤولية عن المسؤولية المدنية، إذ تهدف الأولى إلى حماية النظام العام وردع الجريمة، بينما تهدف الثانية إلى جبر الضرر الواقع على الأشخاص.

وبالرجوع إلى نصوص المواد 69 إلى 78 من القانون 04-11، فإننا نجد أن المشرع قد شدد في العقوبات الجزائية التي يفرضها على المتعامل في الترقية العقارية⁴، وزيادة على ذلك، فإن المادة 78 من ذات القانون صرحت بأن: "تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها" في حالة ما إذا عاد المرقى إلى ارتكابها مرة أخرى.⁵

أما بخصوص العقوبات فنوردها كالاتي:

1. الحبس من (02) شهرين إلى (02) سنتين:⁶

يتعرض المرقى العقاري لهذه العقوبة في حالة:

- عرض بيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من

27 إلى 29 من القانون 04-11، نصت على هذه العقوبة المادة 70.

1_إمام محمد غنام، المسؤولية الجنائية المشبدي البناء، الكويت، مجلة الحقوق السنة التاسعة عشرة، العدد 3، سبتمبر 1995، ص 85.

2_المادة 01 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر العدد 71.

3_أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 239.

4_أنظر المواد من 69 إلى 78 من القانون 04-11 السالف ذكره.

5_المادة 78 من نفس القانون.

6_المواد من 70 إلى 74 من نفس القانون.

- المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع العقد، سواء عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، نصت على هذه العقوبة المادة 71.

- عدم اكتتاب المرقى العقاري في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 04-11، نصت على هذه العقوبة المادة 74.

2. الحبس من (01) شهر إلى (05) خمس سنوات:¹

يتعرض المرقى العقاري لهذه العقوبة في حالة:

- الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، نصت على هذه العقوبة المادة 75.

3. الغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج):²

يتعرض المرقى العقاري لهذه العقوبة في حالة:

- الشروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 06 من القانون 04-11، نصت على هذه العقوبة المادة 69.

- عرض بيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 04-11، نصت على هذه العقوبة المادة 70 إضافة على عقوبة الحبس من (02) شهرين إلى (02) سنتين.

1_المادة 75 من القانون 04/11 السالف ذكره.

2_أنظر المواد 69 إلى 74 من نفس القانون.

- المطالبة أو قبول أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع العقد، سواء عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، نصت على هذه العقوبة المادة 71 إضافة على عقوبة الحبس من (02) شهرين إلى (02) سنتين.
 - عدم تبليغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من القانون 04-11 قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، نصت على هذه العقوبة المادة 72.
 - مخالفة الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، نصت على هذه العقوبة المادة 73.
 - عدم اكتتاب المرقى العقاري في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 04-11، نصت على هذه العقوبة المادة 74 إضافة على عقوبة الحبس من (02) شهرين إلى (02) سنتين.
 - الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، نصت على هذه العقوبة المادة 75 إضافة إلى الحبس من (01) شهر إلى (05) خمس سنوات.
- وقد خيّر المشرع القاضي المختص بخيارين، إما الجمع بين عقوبتي الحبس والغرامة المالية، أو تطبيق عقوبة واحدة منها، حيث جاء نص المادة كالاتي: "يتعرض ... لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين".¹
- عدم إعلام المرقى العقاري للمقتني في إطار عقد البيع على التصاميم أو صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04-11، نصت على هذه العقوبة المادة 76.

1_المادة 75 من القانون 04/11 السالف ذكره.

4. الحبس من (03) أشهر إلى (02) سنتين أو الغرامة من 500 إلى 5000 دج:¹

عاقب القانون الجزائري كل من يمارس مهنة المرقي العقاري دون الحصول على الاعتماد القانوني، وفقاً لأحكام المادة 77 من قانون الترقية العقارية، التي تُحيل إلى المادة 243 من الأمر رقم 66-156، حيث يعاقب كل من انتحل صفة مهنية منظمة قانوناً دون استيفاء الشروط القانونية، بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية.

كما تشدد العقوبة إذا أدت الممارسة غير القانونية إلى الاحتيال أو النصب، إذ تنص المادة 77 فقرة 2 على تطبيق أحكام المادة 372 من نفس الأمر، التي تعاقب مرتكب جريمة النصب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، مع إمكانية تمديد العقوبة إلى عشر سنوات في حال اللجوء إلى الجمهور من أجل الحصول على أموال أو أوراق مالية تحت طائل الخداع أو الاحتيال.

ويتضح من خلال هذه النصوص أن المشرع الجزائري اتخذ موقفاً صارماً من المخالفات في مجال الترقية العقارية، بهدف حماية المشتري واستقرار المعاملات العقارية، وكبح التجاوزات التي قد تسيء إلى مصداقية هذا القطاع الحيوي.

وقد خيّر المشرع القاضي المختص بخيارين، إما الجمع بين عقوبتي الحبس والغرامة المالية، أو تطبيق عقوبة واحدة منها، حيث جاء نص المادة 243 من قانون العقوبات كالاتي: "... يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين".²

1_أنظر أحكام المادة 77 من نفس القانون.

2_المادة 243 من الأمر رقم 66-156 السالف ذكره تنص على: "كل من استعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من 500 إلى 5.000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين".

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بضمانات الترقية العقارية

سعيًا من المشرّع الجزائري إلى خلق مناخ قانوني مستقر وآمن في مجال الترقية العقارية، عمل على سنّ مجموعة من الضمانات القانونية التي تهدف بالأساس إلى حماية الحقوق المشروعة للمستفيدين من المشاريع العقارية، وخاصة فئة المشترين أو المتعاقدين مع المرقين العقاريين. وتأتي هذه الضمانات استجابة لواقع عرف تناميًا كبيرًا في نشاط الترقية العقارية، والذي كثيرًا ما يكون محلّ إخلال من طرف المرقين، سواء من حيث جودة الإنجاز، أو احترام الآجال، أو حتى الوفاء بالتزامات التعاقدية الجوهرية. وقد تنوعت هذه الضمانات بين ما هو تعاقدية وما هو قانوني.

إلا أن فعالية هذه الضمانات، ورغم أهميتها النظرية، تظل رهينة بآليات قانونية وإجرائية تضمن إمكانية تفعيلها عمليًا (الفرع الأول) تمكّن المتضرر من المطالبة بحقه، سواء عن طريق رفع دعوى الضمان أو اللجوء إلى القضاء المختص (الفرع الثاني).

الفرع الأول: رفع دعوى الضمان

تخضع المنازعة القضائية المتعلقة بنشاط الترقية العقارية للأحكام العامة فتبدأ عندما يقوم أحد الأطراف، سواء كان مستفيدًا من العقار أو متعاملًا آخر في القطاع، بتقديم دعوى أمام المحكمة للحصول على حق يحميه القانون. وبعد هذا الإجراء إلزاميًا وفقًا لما تنص عليه القوانين المنظمة لهذا النشاط، من أجل تحقيق آثاره القانونية التي قد تشمل التعويضات المالية أو الأوامر القضائية بتسليم العقار أو تنفيذ بنود العقد. هذه الدعوى تتخذ شكل عريضة قانونية يتقدم بها المدعي إلى كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، سواء من حيث الاختصاص النوعي أو المحلي.¹

كما أنه في بعض الحالات، يمكن للمدعي في مجال الترقية العقارية أن يُدلي بشكواه شفويًا أمام كاتب الضبط، الذي يقوم بدوره بتحرير محضر بالادعاء يوضح فيه الوقائع

1_ المادة 03 من قانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن ق إ م إ ج، المعدل والمتمم، ج ر العدد 21، تحدد الإجراءات الأولى لرفع الدعوى القضائية.

والمطالبات. يعد إيداع العريضة لدى الجهة القضائية أو تحرير محضر الادعاء بداية رسمية لتاريخ الخصومة، وهو ما يترتب عليه بداية سريان المهل القانونية المتعلقة بالدعوى.¹

يشترط أن تتضمن العريضة جميع الأشكال والبيانات القانونية المطلوبة، التي من بينها تفاصيل عقد الترقية العقارية محل النزاع، والحقوق التي يطالب المدعي بحمايتها أو استعادتها. كما يُطلب أن يتم ذكر الأطراف المعنية بشكل دقيق، وتوضيح الوقائع التي أدت إلى المنازعة، وكذلك تحديد الأدلة والشهادات المرتبطة بالقضية.² وأشار المشرع في المادة 17 ف3 من ق إ م إ على وجوب "رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لن يثبت إيداعها للإشهار".³

يعتبر إيداع العريضة لدى الجهات القضائية أو تحرير محضر الادعاء من طرف كاتب الضبط بدايةً لتاريخ الخصومة، وبعد تقديم العريضة على الشكل المطلوب قانوناً؛ يجب على كاتب الضبط الذي يستلم العريضة أن يقيدها ويعطيها رقماً ويحدد تاريخ الجلسة.⁴

1_ جنيدي خليفة، ثامري أحمد، مرجع سابق، ص 81.

2_ المادة 15 من ق إ م إ ج السالف ذكره تنص على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،
- اسم ولقب المدعي وموطنه،
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي،
- عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،
- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

3_ المادة 17 ف3 من نفس القانون.

4_ فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدوني، الجزائر، 2011، ص 215.

الفرع الثاني: القاضي المختص بالفصل في هذه المنازعات

تعتبر المنازعات المتعلقة بضمانات المشتري في مجال الترقية العقارية من القضايا القانونية التي تحمل خصوصية واضحة، نظراً للطبيعة متعددة الأطراف لهذه المنازعات. ففي هذا السياق، تلتقي ثلاثة أطراف أساسية: المشتري، المرقي العقاري، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي يتولى إدارته صندوق تابع لوزارة السكن والعمران.

وعلى الرغم من العلاقة الإدارية بين صندوق الضمان ووزارة السكن، فإنّ النصوص القانونية الخاصة بهذه المنازعات تنص بشكل صريح على أن الاختصاص القضائي يجب أن يكون منوطاً بالقضاء العادي، وليس بالقضاء الإداري.

وفي هذا السياق، تنص المادة 26 من الأمر رقم 95-07 على ما يلي: "في حالة نزاع يتعلق بتحديد التعويضات المستحقة ودفعها، يتم متابعة المدعى عليه، مؤمناً كان أو مؤمناً له، أمام المحكمة الكائنة بمقر سكن المؤمن له، وذلك مهما كان التأمين المكتتب... غير أنه في مجال العقارات، يتابع المدعى عليه أمام المحكمة التابعة لموقع العقار المؤمن عليه".¹

من خلال هذا النص، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أوضح بجلاء كيفية تحديد المحكمة المختصة للنظر في المنازعات المتعلقة بالضمانات في مجال الترقية العقارية. حيث يُفترض بالمدعي (سواء كان المشتري أو المتضرر) أن يتقدم بدعواه أمام المحكمة المدنية المختصة وفقاً لمكان إقامة المؤمن له أو مكان العقار المؤمن عليه. وهذا التحديد للجهة القضائية المختصة يضيء وضوحاً على المسار القانوني ويزيل أي لبس قد ينشأ بين القضاء الإداري والقضاء العادي، مما يسهم في تسهيل عملية التقاضي.

من جانب آخر، تفرض النصوص القانونية في هذا المجال ضرورة التسوية الودية للنزاع قبل اللجوء إلى القضاء. حيث يجب على الأطراف المعنية بمحاولة التوصل إلى حل ودي من

1_ المادة 26 من الأمر رقم 95-07 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 هـ الموافق 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم بالقانون رقم 06-04 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق 20 فبراير 2006.

خلال التفاوض أو التحكيم، وهو ما يتيح للأطراف فرصة لتسوية نزاعهم بشكل غير قضائي. ورغم ذلك، فإن فشل هذه الآليات الودية (التي تعتبر محدودة في نطاق تطبيقها) يؤدي في أغلب الأحيان إلى اللجوء إلى القضاء المدني لتسوية المنازعات وفقاً للإجراءات المدنية المعتادة¹.

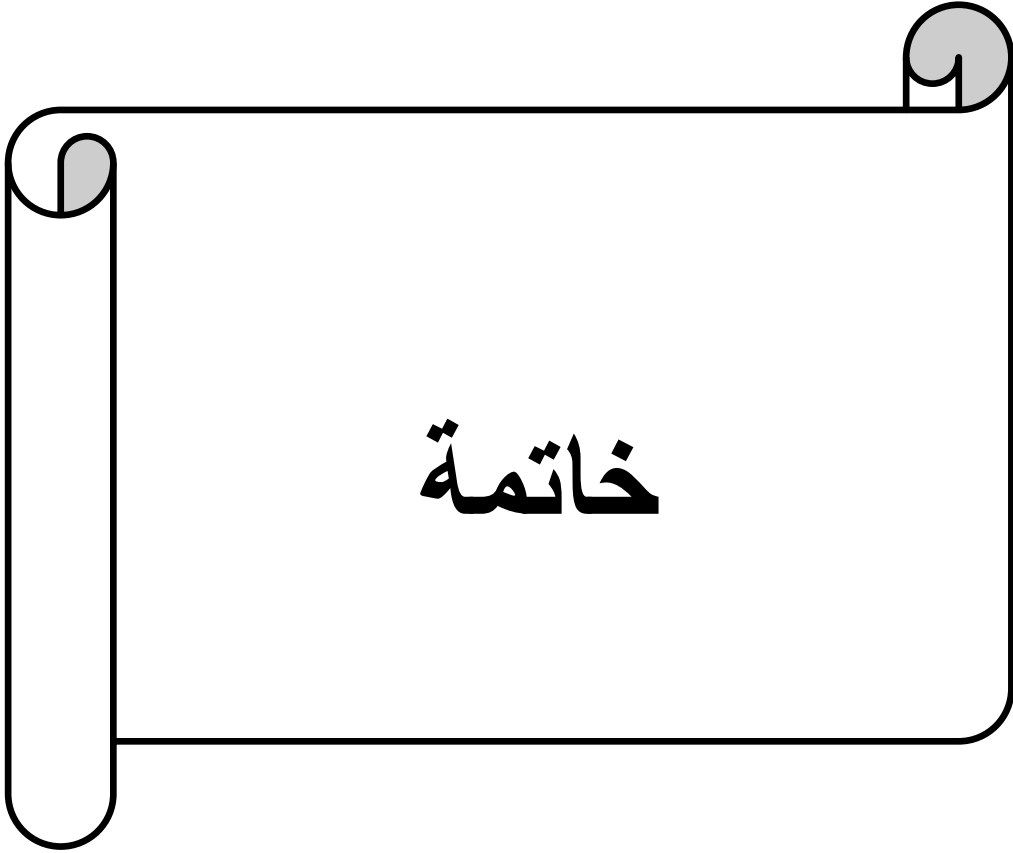
إجمالاً، يمكن القول إن نظام ضمانات المشتري في الترقية العقارية في الجزائر يعتمد بشكل أساسي على القضاء العادي في تحديد المنازعات المرتبطة بالتعويضات المستحقة، ويشترط التسوية الودية كخطوة أولى قبل الإحالة على القضاء، مما يضمن توفير آلية مرنة وفعالة لحل النزاعات بشكل يتماشى مع المبادئ القانونية المعتمدة.

1_ جندي خليفة، ثامري أحمد، مرجع سابق، ص 82.

ملخص الفصل الثاني:

خصصنا هذا الفصل لمعالجة الضمانات القانونية التي تحيط بالعقار المنجز بعد تسليمه، انطلاقاً من أهمية هذه الضمانات في حماية حقوق المقتني وضمان جودة الإنجاز العقاري. وقد تطرقنا في المبحث الأول إلى الضمانات المستحدثة لنشاط الترقية العقارية الخاصة بالعقار المنجز، والتي تتمثل في أربعة أنواع رئيسية: ضمان حسن الإنجاز الذي يضمن للمالك معالجة العيوب التي تظهر خلال فترة زمنية محددة، وضمان تسيير عناصر التجهيز الذي يغطي المرافق والتجهيزات المشتركة، إضافة إلى المسؤولية العشرية التي تلزم المرقى العقاري بتحمل تبعات العيوب الجسيمة التي تهدد سلامة المبنى، وأخيراً ضمان عيوب البناء الذي يضمن إصلاح العيوب غير الظاهرة عند التسليم. كما توقفنا عند مسؤولية المرقى العقاري اتجاه إدارة المشاريع العقارية، خاصة فيما يتعلق بتسيير الأجزاء المشتركة إلى حين انتقال السلطة إلى جمعية الملاك.

أما في المبحث الثاني، فقد تناولنا جزء الإخلال بهذه الضمانات، حيث قمنا بتحليل الإطار القانوني للمنازعات الناشئة عن عدم احترام المرقى العقاري لالتزاماته. وقد شمل ذلك العقوبات المدنية كالتعويض والإصلاح، والعقوبات الإدارية التي قد تصل إلى سحب الاعتماد، والعقوبات الجزائية في حال ثبوت وجود غش أو تدليس. كما فصلنا في الإجراءات القضائية المتعلقة بهذه الضمانات، من خلال بيان كيفية رفع الدعوى، الشروط الشكلية والموضوعية لقبولها، وتحديد الاختصاص القضائي للنظر في هذا النوع من النزاعات، سواء أمام الجهات القضائية العادية أو الإدارية حسب طبيعة أطراف الدعوى. وهكذا يظهر أن المشرع الجزائري سعى من خلال هذه المنظومة المتكاملة إلى تحقيق توازن بين تشجيع الاستثمار العقاري وضمان حماية المشتري، غير أن التطبيق العملي يظل بحاجة إلى دعم أكثر فعالية من خلال تفعيل الرقابة القضائية والإدارية وتحسين آليات الإنفاذ.



يتضح من خلال دراسة موضوع "الضمانات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري في إطار نشاط الترقية العقارية" أن المشرع قد أولى اهتماماً بالغاً بتنظيم هذا القطاع الحيوي، تماشياً مع التحولات العميقة التي عرفت الجزائر منذ بداية التسعينيات، خاصة مع التحول من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق عقب صدور دستور 1989. هذا التحول تطلب ضرورة إعادة النظر في المنظومة القانونية المؤطرة للمعاملات العقارية، وذلك بما يضمن التوفيق بين حرية المبادرة الاقتصادية وحماية الأطراف المتعاقدة، لا سيما الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، وهو المشتري.

لقد كشفت التجربة السابقة عن فشل النصوص القانونية القديمة، في تحقيق الحماية المرجوة للمشتري، وهو ما دفع بالمشرع إلى التدخل من خلال إصدار القانون رقم 04-11 المتعلق بشروط ممارسة نشاط الترقية العقارية، والذي جاء ليس فقط لسد الثغرات الموجودة في التشريع السابق، بل ليؤسس لرؤية جديدة قوامها التنظيم الدقيق لعلاقة المرقى العقاري بالمشتري، وضبط شروط ممارسة هذا النشاط، وتوفير ضمانات فعلية للمستفيدين. وقد توسع هذا القانون في تعريف الترقية العقارية ليشمل أشكالاً تعاقدية جديدة، من بينها البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، وهما آليتان تستجيبان لمتطلبات السوق وتساهمان في خلق مرونة أكبر في تمويل المشاريع العقارية من جهة، وتمنحان المشتري وسيلة قانونية لحماية حقوقه قبل حتى استلام العقار من جهة أخرى.

وفي سبيل تعزيز الحماية القانونية للمشتري، فرض المشرع مجموعة من الالتزامات الصارمة على عاتق المرقى العقاري، لعل من أبرزها ضرورة الحصول على اعتماد مسبق وشهادة تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وكذا التقيد بالموصفات الفنية والتقنية المتفق عليها، واحترام الآجال المحددة لتسليم المشروع، تحت طائلة المسؤولية المدنية والإدارية بل وحتى الجزائية في بعض الحالات. كما حرص على التمييز بين الضمانات العامة المنصوص عليها في القانون المدني، والضمانات الخاصة التي أقرها القانون 04-11، والتي جاءت لتواكب الطبيعة الخاصة لعقود الترقية العقارية وتعقيدها الفنية، وما ينجر عنها من

مخاطر قانونية ومالية تقتضي حماية متقدمة لصالح المشتري. غير أنه، وعلى الرغم من أهمية هذه الضمانات من حيث الصياغة النظرية، إلا أن تطبيقها العملي لا يزال يعرف جملة من العراقيل، تتجلى أساساً في غياب فعالية الرقابة الإدارية على مشاريع الترقية العقارية، وبطء الفصل في المنازعات ذات الصلة أمام الجهات القضائية، وضعف الوعي القانوني لدى المستفيدين، فضلاً عن استمرار بعض الممارسات غير المشروعة من قبل مرقين غير معتمدين أو غير مسجلين.

وتكشف هذه الدراسة، من خلال تحليل النصوص القانونية والممارسات الواقعية، أن القانون 04-11، رغم كونه خطوة إيجابية نحو تنظيم السوق العقارية وتوفير حماية قانونية للمشتري، إلا أنه لا يزال بحاجة إلى تطوير وتعزيز بآليات تنفيذية أكثر فعالية، سواء من خلال تعديل بعض أحكامه، أو من خلال إصدار نصوص تنظيمية مرافقة تُفَعّل أحكامه وتضبطها بدقة أكبر.

وفي هذا الإطار، يمكن اقتراح جملة من التوصيات التي من شأنها تحسين فعالية النص القانوني وتدعيم الحماية المقررة للمشتري، ومن ذلك ضرورة إعادة النظر في العقوبات المقررة ضد المرقين المخالفين وتغليظها، مع منح الجهات الإدارية المختصة سلطة الرقابة والتفتيش الوقائي على مشاريع الترقية العقارية. كما يُستحسن العمل على إنشاء سجل وطني إلكتروني للمرقين العقاريين يسمح بتتبع مشاريعهم وشفافية التعامل معهم، وتيسير النفاذ إلى المعلومات بالنسبة للمواطنين، مع تعزيز التكوين القانوني والتقني للمشتريين المحتملين من خلال حملات تحسيسية وإعلامية، وتعميم نشر النماذج التعاقدية الموحدة. إلى جانب ذلك، من المهم التفكير في استحداث أقسام قضائية متخصصة في منازعات العقار والترقية العقارية، بما يضمن سرعة الفصل في القضايا وضمان الأمن القانوني للعلاقات التعاقدية.

كما أن تفعيل الضمانات المالية، مثل التأمين ضد مخاطر عدم إتمام المشروع، أو فرض إيداع المبالغ في حسابات خاصة لا تُصرف إلا بتقدم الأشغال، من شأنه أن يقلص من حالات الاحتيال أو الإفلاس التي تُلحق ضرراً بالغاً بالمشتريين. وفي المقابل، ينبغي تشجيع

خاتمة

الاستثمار المنظم في مجال الترقية العقارية من خلال حوافز ضريبية وتسهيلات مصرفية للمرقين الملتزمين قانوناً، بنفس الطريقة التي تقدم بها الدولة دعماً للسكن الترقوي المدعم أو صيغ البيع بالإيجار. وبهذا يمكن خلق بيئة قانونية واقتصادية متوازنة، تحقق مصلحة جميع الأطراف، وتضمن استقرار سوق العقار في الجزائر. ومن ثمة، فإن تحقيق حماية فعالة للمشتري في مجال الترقية العقارية لن يتحقق فقط عبر النص القانوني، بل يتطلب مجهوداً منسجماً بين التشريع، والإدارة، والقضاء، والفاعلين الاقتصاديين، لإرساء قواعد عدالة تعاقدية حقيقية، تستجيب لرهانات الحاضر وتحديات المستقبل في مجال السكن والعقار.



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

(1) الدستور:

1. دستور 1989 المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-19 المؤرخ في 22 رجب 1989، ج ر، العدد 9.
2. دستور 2020 المعدل بموجب المرسوم رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق ل 30 ديسمبر 2020، ج ر، العدد 82.

(2) القوانين:

1. القانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان 1404 الموافق ل 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، ج ر، العدد 31.
2. القانون رقم 86-07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406، الموافق ل 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر، العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986.
3. القانون رقم 04-08 مؤرخ في 15 محرم 1429 الموافق ل 14 أوت 2004، يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.
4. قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فبراير 2008، المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21.
5. القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 14.

(3) الأوامر:

1. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.
2. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.
3. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

قائمة المصادر والمراجع

4. الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم.
5. الأمر رقم 95-07 مؤرخ في 23 شعبان 1415 الموافق ل 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04، ج ر، العدد 15.

(4) المراسيم:

المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي 93-03 مؤرخ في 07 رمضان 1413 الموافق ل 01 مارس 1993، ج ر، العدد 14، يتعلق بالنشاط العقاري.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم 83-666 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994، المتضمن النموذج التعاقدى للبيع على التصاميم.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتعلق بإحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق ل 20 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذلك كيفية مسك السجل الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر، العدد 11 الصادرة بتاريخ 26 فبراير 2012.

قائمة المصادر والمراجع

-المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق ل 20 فبراير 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 11 صفر عام 1443 الموافق ل 25 ديسمبر 2012، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار .

- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في صفر عام 1435 الموافق ل 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

- المرسوم التنفيذي رقم 24-203 الموقع بتاريخ 25 يونيو 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 سنة 2001، يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

• قرارات المحكمة العليا :

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 365119، مؤرخ في 11 أكتوبر 2006، منشور بمجلة المحمة العليا، العدد 1، سنة 2006.

2. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 470321 مؤرخ في 24 سبتمبر 2008، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2006.

3. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 511436 مؤرخ في 23 يونيو 2009، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2009.

4. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 509321 بتاريخ 17 ديسمبر 2009، منشور بمجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2010.

ثانيا: المراجع

(1) المؤلفات:

(أ) المؤلفات العامة:

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

قائمة المصادر والمراجع

2. خلف محمد السيد، عقد البيع في ضوء الفقه وأحكام النقض، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016.
3. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
4. زهية حورية، كجاسي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، الجزائر، 2008.
5. صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمعارضة، دار الهدى، 2008.
6. شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية في ضوء القانون رقم 11-04، جامعة الجزائر 1، 2019.
7. عبد الرحمن أحمد جمعة الحلالشة، الوجيز في شرح القانون المدني، دار وائل للنشر، عمان، 2006.
8. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
9. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، ص 737.
10. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام، الجزء الأول، دار النهضة العربية.
11. عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسيوط، مصر، 1987.
12. علاء حسين علي، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، كلية القانون، جامعة الأنبار، العراق، 2011.
13. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
14. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.
15. محمد لبيب شنب، الوسيط في شرح القانون المدني - عقد المقاولة والوكالة والوديعة، دار النهضة العربية.
16. محمد مصطفى الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر.
17. مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد البيع، الجزء الأول، الطبعة 5، مطبعة النهضة الجديدة للنشر، 1990.

قائمة المصادر والمراجع

ب) المراجع المتخصصة:

1. بن جاب الله محمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
2. حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، 2009.
3. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
4. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدوني، الجزائر، 2011.

2) الرسائل والمذكرات العلمية:

أ) أطروحات الدكتوراه:

1. شعبان عياشي، عقد بيع بناء على التصاميم - دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2012/2011.
2. نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية _عقد البيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2015.

ب) مذكرات الماجستير:

1. أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء القانون 04/11، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2015.
2. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة بسكرة، 2008-2009.
3. تواتي نصيرة، نظام المتعامل في الترقية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون، 2002.
4. سميرة محراش، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2001-2000.

قائمة المصادر والمراجع

5. مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2007.
6. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2010.
7. فول محمد إسلام، بولعكاكز عماد الدين، النظام القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2023/2022.
8. ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2009.

ت) مذكرات الماستر:

1. العطري نور الدين، منازعات الملكية المشتركة، مذكرة ماستر، جامعة الجلفة، 2015/2014.
2. جنيدي خليفة، ثامري أحمد، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة الجلفة، 2015-2014.
3. ريف كنزة، الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة، مذكرة ماستر، جامعة مستغانم، 2021-2020.
4. فراح مريم، بحورة عبد الحفيظ، النظام القانوني للترقية العقارية، مذكرة ماستر، جامعة قالمة، 2017/2016.

3) المقالات:

1. النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة الأغواط، 2019.
2. إمام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مجلة الحقوق، الكويت، العدد 3، سبتمبر 1995.
3. تواتي سهيلة، العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 04/11، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، 2021.
4. زيدان بوروس، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10، 2000.
5. سفيان ذبيح، النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة جامعة المدية، 2020.

قائمة المصادر والمراجع

6. طيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم.
7. عايدة مصطفاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء، مجلة دفاتر السياسة والقانون، عدد 06، جامعة باتنة، 2012.
8. محمد بوزيد، الترقية العقارية والمسؤولية المدنية للمرقي، مجلة الحقوق والعمران، العدد 6.
9. والي عبد اللطيف، زغلامي حسيبة، الترقية العقارية مهنة مقننة، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 09، العدد 01، 2021.
10. وطواط محمد، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون 04/11، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية.

4) المداخلات العلمية (ملتقيات ومحاضرات جامعية):

1. دوة آسيا، عقد حفظ الحق، ملتقى الترقية العقارية في الجزائر، جامعة ورقلة، 2012.
2. زاهية حورية، كجاسي يوسف، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، ملتقى إشكالات العقار الحضري، جامعة بسكرة، 18/17 فيفري 2013.
3. سعداوي محمد صغير، المسؤولية الإدارية والجزائية في القانون رقم 04/11، ملتقى الترقية العقارية، جامعة ورقلة.
4. سعديّة قنى، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، ملتقى إشكالات العقار الحضري، جامعة بسكرة، 17 و 18 فيفري 2013.
5. عبد القادر البقيرات، محاضرات في مادة القانون التجاري الجزائري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007.
6. عليان بوزيان، النظام العام العمراني في القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، ملتقى وطني، جامعة ورقلة، 28/27 فيفري 2012.
7. محمد ضويفي، محاضرات في القانون التجاري، جامعة البليدة 2، 2018-2019.
8. مزارى نوشة، بلعربي نذير، دور المرقي العقاري في تسيير الملكية المشتركة، يوم دراسي، جامعة مستغانم، 01 جوان 2016.

(5) المواقع الإلكترونية:

1. <https://www.mhuv.gov.dz> 19/04/2025 11:51
2. <https://www.enpi.dz/presentationAR.php> 11/05/2025 18:09
3. <https://www.fgcmpi.org.dz/>
4. <https://akhersaa.net> 18/05/2025 15:00

ثالثا: المراجع الأجنبية

1. philippe Malinvaud, *droit des obligations, les mécanismes juridiques des relation économiques*, 6ème éd , collection droit, gestion, litec, Paris, 1992.
2. Béatrice Bourdelois, *Droit civil – Les contrats spéciaux*, 2ème éd, Dalloz, Paris, 2010/2011.
3. Code civil français, art. 1642-1, créé par la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la protection des acquéreurs d'immeubles à construire.
4. Cyril SABATIÉ, *Copropriété : Statut, gestion, contentieux, personnel*, 21ème éd, Delmas, Paris, 2011/2012.
5. GROUS Bernard, Philippe BIHR, *Contrats: ventes civiles et commerciales, baux d'habitation, baux commerciaux*, 1ère éd, Presses Universitaires de France, Paris, 1993.
6. Olivier Tournafond, *vente d'immeuble à construire, répertoire de droit civil*, tome xencyclopédie juridique, Dalloz ,2001.



فهرس المحتويات

الإهداء

شكر وتقدير

قائمة المختصرات

المقدمة.....5-1

مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية

المطلب الأول: ماهية الترقية العقارية.....7

الفرع الأول: التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر.....8

الفرع الثاني: مفهوم نشاط الترقية العقارية.....11

المطلب الثاني: الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية.....15

الفرع الأول: المرقى العقاري.....15

الفرع الثاني: المستفيد في إطار الترقية العقارية.....18

الفصل الأول ضمانات إنجاز العقار وتمليكه

المبحث الأول: الضمانات المقررة أثناء إبرام العقد.....22

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري.....23

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمرقى العقاري.....23

الفرع الثاني: إلزامية الخضوع لقوانين التهيئة والتعمير.....29

الفرع الثالث: الاحترافية وامتلاك القدرات المالية الكافية.....30

الفرع الرابع : ضمان الإعلام عن المشروع العقاري.....31

المطلب الثاني: التزامات المستفيد من الترقية العقارية.....32

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن.....33

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم.....39

فهرس المحتويات

45	الفرع الثالث:الالتزام بالانضمام إلى نظام الملكية المشتركة وتحمل الارتفاقات
51	المبحث الثاني:الضمانات المقررة بعد إبرام العقد.....
51	المطلب الأول: الضمانات العامة.....
51	الفرع الأول: ضمان التعرض والاستحقاق.....
55	الفرع الثاني :ضمان نقل الملكية والمطابقة.....
58	الفرع الثالث : ضمان المسؤولية العقدية للمرقي العقاري.....
60	المطلب الثاني: الضمانات المالية.....
60	الفرع الأول: التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.....
64	الفرع الثاني:ضمان التسديدات.....
68	ملخص الفصل الأول.....

الفصل الثاني ضمانات تسليم العقار المنجز

71	المبحث الأول:الضمانات المستحدثة لنشاط الترقية العقارية.....
71	المطلب الأول:الضمانات الخاصة بالعقار المنجز.....
72	الفرع الأول: ضمان حسن الإنجاز.....
73	الفرع الثاني:ضمان حسن سير عناصر التجهيز البناية.....
75	الفرع الثالث : الضمان العشري.....
81	الفرع الرابع : ضمان عيوب البناء.....
87	المطلب الثاني : مسؤولية المرقي العقاري في تسيير الملكية المشتركة.....
87	الفرع الأول:دور المرقي العقاري في تسيير الملكية المشتركة.....
89	الفرع الثاني: انتقال تسيير الملكية المشتركة من المرقي إلى جمعية الملاك.....
90	المبحث الثاني : جزاء الإخلال بضمانات الترقية العقارية.....

فهرس المحتويات

90	المطلب الأول: العقوبات المفروضة على المرقى العقارى.....
91	الفرع الأول:العقوبات المدنية.....
92	الفرع الثاني: العقوبات الإدارية.....
94	الفرع الثالث : العقوبات الجزائية.....
99	المطلب الثاني:الإجراءات المتعلقة بضمانات الترقية العقارية.....
99	الفرع الأول:رفع دعوى الضمان.....
101	الفرع الثاني:القاضي المختص بالفصل في هذه المنازعات.....
103	ملخص الفصل الثاني.....
105	الخاتمة.....
107	قائمة المصادر والمراجع.....
117	فهرس المحتويات.....
120	ملخص الدراسة.....

المخلص:

تُعد الترقية العقارية من الآليات القانونية والاقتصادية الحديثة التي اعتمدها الدولة الجزائرية لمواجهة أزمة السكن، من خلال إشراك القطاع الخاص في إنجاز المشاريع العقارية. وقد تم تقنين هذا النشاط بشكل تدريجي، وصولاً إلى القانون 04/11 الذي يُعد الإطار التشريعي الأساسي المنظم له. ويقوم نشاط الترقية العقارية على علاقة تعاقدية بين المرقى العقاري والمستفيد، يتعهد بموجبها الأول بإنجاز بناء مطابق للمعايير وتسليمه في الآجال المحددة، مقابل التزام الثاني بدفع الثمن وفق ما تم الاتفاق عليه. ويتميز هذا النشاط بتعدد أنواعه وارتباطه الوثيق بقوانين التهيئة والتعمير. كما يتطلب التمتع بالاحترافية، وضمانات قانونية ومالية لحماية أطراف العقد، وعلى رأسها ضمان جودة الإنجاز، والضمنان العشري، وتسيير الملكية المشتركة. وبهذا يشكل نشاط الترقية العقارية أداة فعالة لتنظيم السوق العقارية وتحقيق التوازن بين العرض والطلب.

الكلمات المفتاحية:

1/الترقية العقارية	2/المرقى العقاري	3/المستفيد
4/الضمنان العشري	5/الملكية المشتركة	6/الضمانات القانونية

Abstract:

Real Estate Development is considered one of the modern legal and economic mechanisms adopted by the Algerian state to address the housing crisis, by involving the private sector in the execution of real estate projects. This activity has been gradually regulated, culminating in Law n 11/04, which constitutes the primary legislative framework governing it. Real estate development operates based on a contractual relationship between the developer and the beneficiary, whereby the former undertakes to construct a building that meets the required standards and deliver it within the agreed-upon deadlines, in exchange for the latter's commitment to pay the price as stipulated in the agreement. This activity is characterized by its diverse forms and its close connection to urban planning and land use laws. It requires a high level of professionalism, as well as legal and financial guarantees to protect the parties to the contract. Chief among these guarantees are: assurance of construction quality, the ten-year warranty, and the management of co-ownership. Accordingly, real estate development serves as an effective tool for regulating the real estate market and achieving a balance between supply and demand.

Keywords:

1/Real Estate Development	2/ Real Estate Developer	3/Beneficiary
4/Decennial Warranty	5/Co_Ownership	6/Legal Guarantees