

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

النظام القانوني للمتعامل العقاري في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص : القانون الخاص الشامل

تحت إشراف :

الأستاذ: موساسب زهير

من إعداد الطلبة :

- رحموني سعدية
- مساهلي شهرزاد

لجنة المناقشة:

الأستاذ: موساسب زهير..... مشرفا

الأستاذ: فرح عائشة..... رئيسا

الأستاذ: موهوبي محفوظ..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2015/2014

الإهداء

إلى من أعلى الله مرتبتهما، و ربط طاعتها بعبادته،
إلى من لهما الفضل بعد الله عزّ و جلّ فيما وصلت إليه

♥♥ والدي الكريمين حفظهما الله ♥♥

إلى روح أخي الطاهرة رحمه الله، إلى إخوتي و أخواتي و أولادهم.

إلي من رافقني و كان سند لي في هذا العمل.

إلى صدقاتي، و زملائي، والى كل من ساعدني في انجاز هذا البحث.

سعدية

الشكر

أولاً نشكر الله عز و جل الذي منحنا القوة و يسّر لنا طريق النجاح.

نتوجّه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف على قبوله طلب الإشراف على هذا البحث بصدر رحب، و الذي لم يبخل علينا بنصائحه القيّمة و توجيهاته السّديدة.

نتقدّم بالشّكر الجزيل إلى كل من ساعدنا على انجاز هذا البحث.

قائمة المختصرات

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

د.س.ن: دون سنة نشر

د.ب.ن: دون بلد نشر

ص: صفحة

ق.ع: قانون العقوبات

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

P:page

مقدمة

يعتبر قطاع السكن القطاع الأكثر حساسية في الوقت الحالي نتيجة التطور الاقتصادي و الاجتماعي الذي تشهده مختلف الدول، و تعتبر الجزائر من بين الدول التي تعاني من مشكل الإسكان نتيجة النمو الديموغرافي الذي ظلت تعرفه باستمرار، و الذي تقاوم مع مرور الزمن بسبب ارتفاع حجم الطلب و محدودية العرض ، مما دفعها إلى إتباع إستراتيجية جديدة للدفع بقطاع السكن و تكريس مبدأ حق كل مواطن في سكن يأويه، إلا أن الطلب المتزايد على السكنات أدى بالمشروع الجزائري للتدخل و تنظيم القطاع بإصداره لمجموعة من النصوص القانونية، و التي أجريت عليها تعديلات لتدارك النقائص التي احتوتها.

و بصدر القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية فتح المشروع المجال للاستثمار الخاص في قطاع السكن، وبتطور السياسة الاقتصادية للجزائر و اعتمادها نظام اقتصاد السوق، و قصور هذا القانون على مجارة التطورات السريعة و المتعاقبة، و عدم قدرته على احتواء القواعد الملائمة لها، أصدر المشروع المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالترقية العقارية.

و قد اعتبر هذا الأخير كل القائمين بعمليات التشييد و البناء لتلبية متطلبات و حاجات الغير تجارا، و استثنى من هذه القاعدة القائمين بالعمليات السابقة لتلبية لحاجاتهم الخاصة و المعروفين بالمتعاملين العقاريين، و قد عرفهم المشروع الجزائري في نص المادة 3 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كما يلي: "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 و تأهيل الشبكات قصد بيعها و تأجيرها."

و نظرا للعجز الذي تضمنه المرسوم التشريعي 03/93 تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إذ حدد المشروع ضمن هذا القانون التزامات و مسؤوليات الأطراف ، مشيدين أو مقتنين، و أعطى ضمانات

و حماية اكبر للراغبين في اقتناء سكنات من المرقين العقاريين، و قد وصلت إلى حد فرض عقوبات جزائية على المرقين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا النشاط.

و بالنظر إلى طبيعة الموضوع، و قلة الدراسات الفقهية المتعلقة بالموضوع اعتمدنا على المنهج التحليلي الذي يقوم على تحليل القوانين و النصوص القانونية التي تم توظيفها واستغلالها في معالجة الموضوع.

كما وقع اختيارنا على موضوع النظام القانوني للمتعامل العقاري و قلة الدراسات المتعلقة بالموضوع، و استحداث المتعامل العقاري كمتعامل اقتصادي جديد في مجال الترقية العقارية المنصوص عليه في القانون رقم 04/11 المذكور أعلاه، حيث حدد التزاماته و حقوقه و المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزاماته التعاقدية، مع تبيان المركز القانوني الذي يشغله المتعامل العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، و تحديد ضمانات المستفيدين في عقود البيع التي يبرمونها مع المتعامل العقاري.

إن صدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و الذي وسع من تعريفه لمصطلح المتعامل العقاري بتوسيع النشاط الذي يمارسه، لم يحظى بدراسة قانونية معمقة حول ماهيته و القواعد التي تحكمه، و العقوبات المفروضة على المرقى العقاري، و التي أتى بها القانون الجديد ، بعد أن كانت القوانين السابقة تحيلنا إلى القواعد العامة لقانون العقوبات.

و قد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على بعض الدراسات السابقة حول موضوع الترقية العقارية بشكل عام، حيث ارتكزت على النظام القانوني للترقية العقارية، و العلاقة التعاقدية في مجال الترقية العقارية.

و للإلمام بموضوع هذه المذكرة لما يثيره من نقاط اهتمام متعددة ومتراطة، يتعين طرح الإشكالية التالية و هي: ما هو المركز القانوني للمتعامل العقاري؟.

و لمعالجة هذه الإشكالية يستوجب طرح أسئلة البحث الآتية:

- فيما تتمثل التزامات المتعامل العقاري؟

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

- ما هي المسؤولية المترتبة عن إخلال المتعامل العقاري بالتزاماته؟

- ما هي العقوبات المفروضة على المتعامل العقاري عند قيام مسؤوليته؟

أما الصعوبات التي واجهتنا أثناء محاولتنا الإلمام بموضوع مذكرتنا فتتمثل في قلة المراجع التي لها علاقة بمجال الترقية العقارية، و انعدام دراسات معمقة تتصدى للجوانب المختلفة للموضوع، بسبب حداثة القانون الذي ينظمه.

و للإجابة على إشكالية الموضوع اعتمدنا على خطة ثنائية التقسيم متكونة من فصلين، بتخصيص الفصل الأول للعلاقة التعاقدية التي تربط بين المتعامل العقاري و المستفيد أو المقتني، و الذي يشتمل على مبحثين يتمحور أولهما حول التزامات المتعامل العقاري ، و الثاني حول ضمانات المستفيد في مواجهة المتعامل العقاري.

أما في الفصل الثاني المخصص للمسؤولية المترتبة عن إخلال المتعامل العقاري بالتزاماته ، فقد انصب الاهتمام في المبحث الأول على المسؤولية الجزائية، و في المبحث الثاني تم التركيز على تحديد العقوبات المفروضة على المتعامل العقاري.

الفصل الأول

العلاقة التعاقدية بين التعامل

العقاري و المستفيد

يتطلب إبرام عقد معين توفر الرضا بين أطرافه، فبمجرد تبادل الإيجاب و القبول بينهما تتكون علاقة تجمع بين الموجب و القابل، و هذا ما يعرف بالعلاقة التعاقدية التي يفرضها العقد المبرم بينهما، و ما يميز العقد المبرم في مجال الترقية العقارية هو العلاقة التي تربط المتعامل العقاري والمستفيد التي يمكن إبرازها من خلال استعراض التزامات المتعامل العقاري(المبحث الأول) و ضمانات المتعامل العقاري في مواجهة المستفيد(المبحث الثاني).

المبحث الأول

التزامات المتعامل العقاري

لقد كيف المشرع العقد المبرم بين المتعامل العقاري و المستفيد(المقتني) على أنه عقد بيع، و بالتالي فإنه ينشئ على عاتق المتعامل العقاري عدة التزامات تفرض عليه تنفيذ العقد كما تم الاتفاق عليه، و في حالة ما إذا أخل المتعامل العقاري بأحد هذه الالتزامات ترتبت على عاتقه مسؤولية عقدية.

و يستوجب استعراض التزامات المتعامل العقاري الفصل بين الالتزامات العامة (المطلب الأول)، و بين الالتزامات الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الالتزامات العامة

يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بمجموعة من الالتزامات التي تخضع للقواعد العامة لعقد البيع تتعلق أساسا بانجاز البناء (الفرع الأول)، و نقل الملكية (الفرع الثاني)، و الالتزام بالتسليم (الفرع الثالث)، و الالتزام بالضمان (الفرع الرابع).

الفرع الأول

الالتزام بانجاز البناء

عرفه المشرع في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 حيث نصت على: « يلتزم البائع بمواصلة البناء و إنجائه في الآجال المقررة في هذا العقد، يتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، و التي يلتزم البائع بإيداعها لدى مكتب التوثيق بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة⁽¹⁾ .

أولاً: الالتزام بإنجاز البناء في الأجل المتفق عليه

إن الالتزام بإنجاز البناء في الأجل المتفق عليه يعني الالتزام بتنفيذ جميع الأشغال المتعلقة بالبناء و تم وضع كل عناصر التجهيز (كهرباء، غاز،....)، و خلوها من العيوب الجسيمة التي تحد من استعمال البناء و الانتفاع به، فلا بد من تقييد انجاز البناء بأجل محدد يتفق عليه المتعاقدين و الغرض من هذا التقييد هو حماية المشتري حتى لا يفسح المجال للبائع بالتأخير و المماطلة بدون سبب⁽²⁾.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 94-58، مؤرخ في 07 مارس 1994 المتضمن نموذج البيع على التصاميم الذي يطبق في

مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 13، بتاريخ 09 مارس 1994.

(2) قاشي علال، «الضمانات القانونية و دعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع» ، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى

الدولي حول الترقية العقارية، كلية الحقوق و العلوم القانونية، جامعة ورقلة، 2006، ص.9.

ثانيا: مطابقة البناء لشروط العقد

تعرف المطابقة على أنها تنفيذ العقد وفقا لما هو منصوص عليه في العقد متقنا مع قواعد الفن و أصول الصنعة، و تكون قانونية إذا توافقت مع القواعد التنظيمية و اللوائح المنظمة للمجال المعماري، و تكون عقدية وفقا لما تم الاتفاق عليه في العقد، و إذا لم تكن محددة تحديدا تاما فنرجع في ذلك إلى الأعراف الفنية و المهنية⁽¹⁾.

تتجسد المطابقة إداريا في شهادة المطابقة التي عرفتها الفقرة 5 من المادة 02 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام الانجاز على أنها: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير⁽²⁾".

الفرع الثاني

الالتزام بنقل الملكية

هو أول التزام ينصب على عاتق البائع بمجرد إبرام العقد حيث تنص المادة 361 ق.م. على أن: " يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري و أن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا. "⁽³⁾ و قد بقيت أغلب القوانين و فية للقاعدة المعروفة

(1) ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2015، ص.96.

(2) قانون رقم 15/08، مؤرخ في 20 أوت 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها، ج.ر.ج. عدد 44 بتاريخ أوت 2008.

(3) أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم بالأمر رقم 05/07، مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 مايو 2007، ج.ر.ج. عدد 31، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

في القانون الفرنسي القديم و هي كون البيع لا ينتج إلا مجرد التزامات على عاتق الطرفين، و من بينها التزام البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري⁽¹⁾.

و من المقرر قانونا أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محررا أمام الموثق، يحتوي على أصل الملكية، مكرس لاتفاق الطرفين، محدد للمحل تحديدا نافيا للجهالة، معاين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل و مشهر لدى مصالح الشهر العقاري⁽²⁾، و هذا ما نصت عليه المادة 793 ق.م.ج، إذ اعتبرت عملية الشهر هي الوحيدة التي تستطيع نقل الملكية.

أولا: تاريخ نقل الملكية

تنتقل الملكية بمجرد تمام العقد فيما بين المتعاقدين فيصبح المشتري مالكا فور العقد و يستطيع أن يتصرف في المبيع حتى قبل تسلمه من البائع و عليه فان يتحمل مغارم الدولة و الأداءات من ذلك التاريخ، وبما أن الملكية تنتقل بمجرد تمام العقد بالنسبة للغير، فان هذا المبدأ مكرس في العقود الرضائية دون الشكلية.

وبما أن عقد بيع العقار من العقود الشكلية، و إذ تستلزم التوثيق و الرسمية و التسجيل فان هذا المبدأ غير مكرس في مثل هذه العقود.

ثانيا: الحقوق التي تنتقل ملكيتها

حدد المرسوم التنفيذي 94 - 58 الحقوق التي تنتقل من البائع إلى المشتري حيث تختلف هذه الحقوق باختلاف نوع البناية المباعة فيما لو كانت بناية جماعية أو فردية.

(1) لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2005 ص.289.

(2) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص.451.

1. حالة البناية الجماعية

إذا كان العقار المبيع يشكل جزء من بناية جماعية ،فان العقار المبيع يشمل البناية أو جزء من البناية المباعة، و يُحدّد العقد بدقة التجهيزات الخاصة الموجودة بالبناية باعتبارها أجزاء خاصة، و يتم في العقد تحديد جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبناية المباعة و هي الأجزاء غير القابلة للانفصال لأن انفصالها يسبب تلف للبناية و تتمثل عناصر التجهيز في هذه الحالة في: منجزات التهيئة، وضع الأساس، الإحاطة و التغطية.

كما يجدر بنا الذكر أن هناك أجزاء مرتبطة قانونا بالبناية و قابلة للانفصال عنها؛ لأن انفصالها لا يسبب أي ضرر أو تلف للبناية، بحيث تبقى صالحة للاستعمال لكل شاغلي أو مقتني كل البناية أو أي جزء منها كالسالم و المصاعد ، و إصلاح شبكات الإنارة المشتركة، و تجهيز مسكن البواب، و المساهمة في توفير المساعدات التقنية اللازمة لتشغيل أجهزة الأملاك المشتركة و هذا ما نصت عليه المادة 3/61 من القانون 04/11⁽¹⁾.

2. حالة البناية الفردية

يحدد العقد بدقة الحقوق أو الأشياء التي تنتقل ملكيتها إلى المشتري في حالة البناية الفردية قبل تمام الانجاز وهي : الدار أو البناية المباعة الفردية، و التجهيزات الخاصة و هي عناصر التجهيز التي تساعد على استعمال المبيع في الغرض الذي اعد من اجله مثل المكيفات، مجموع القطع الأرضية التي بنيت عليها البناية الفردية، حيث يتم تحديدها بتحديد مساحتها و رقمها في جدول تجزئة الأراضي⁽²⁾.

⁽¹⁾تنص المادة 3/61 من القانون رقم 04/11 على: "كما يجب على المرقي العقاري توقع و انجاز المحلات الضرورية

لإدارة الأملاك و مسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة ."

⁽²⁾بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق ،جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص ص.78-79.

الفرع الثالث

الالتزام بالتسليم

يعرّف التسليم بأنه الإجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من المبيع بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته كمالك دون أن يمنعه من ذلك أي عائق⁽¹⁾، و هذا ما يستخلص من المادة 167 ق.م.ج التي تنص على أن: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم." إذ يعتبر التزام البائع من مقتضيات عقد البيع بل هو من أهم التزاماته التي تترتب بمجرد العقد⁽²⁾.

أولاً: كيفية التسليم

تنص المادة 367 ق.م.ج: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لم يتسلمه تسليماً مادياً مادام البائع قد اخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك، و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع⁽³⁾، و ذلك بتسليم الملف الإداري الخاص بالمشروع من رخص و مستندات و تصاميم و رسومات⁽⁴⁾.

إن تسليم البائع للعقار يكون بالتخلي عن حيازته للمشتري، و عدم مباشرة أي حق من الحقوق التي تخولها الملكية للمالك، و على ذلك إذا كان المبيع من المباني فعليه إخلاؤه و نقل ما فيه من أمتعة و منقولات، و إذا كان أرضاً زراعية فيجب عليه الامتناع عن زراعتها و الكف عن جني محصولها.

(1) دريدي شنيطي، الدليل القانوني و الإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2012، ص.98.

(2) أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(3) أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم. المرجع نفسه.

(4) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل-المقابلة و الوكالة

و الوديعة و الحراسة، الجزء السابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت

2009، ص.89.

و إذا كان العقار مؤجرا فعليه إخراج المستأجر، إلا إذا كانت الإجارة واجبة النفاذ في مواجهة المشتري، و في هذه الحالة يتعين على البائع قبض الأجرة و التخلي عن الحيازة إذا كان كافيا في بعض الحالات لتمام التسليم كما لو كان المبيع أرضا جرداء ، يملكها البائع بمضي سنة⁽¹⁾.

ثانيا: آجال التسليم

الأصل أن يتم التسليم فور إنشاء العقد، هذا ما لم يتفق الطرفان أو ما لم تقض ماهية المبيع أو العرف بغير ذلك، فقد يتفق الطرفان على وقت معين للتسليم و في هذه الحالة يعمل بالاتفاق و قد تقضي ماهية المبيع تأخير التسليم إلى وقت لاحق على وقت العقد، و في هذه الحالة يجب أن تراعى المهلة التي تقتضيها ظروف المبيع.

فإذا كان معلوما للمشتري أن المبيع المعين بنوعه لم يكن في حيازة البائع وقت البيع، و أنه سيحصل عليه من السوق و يسلمه للمشتري، فظروف البيع هنا تقتضي التأخر إلى وقت معلوم حتى يحصل البائع على المبيع.

ثالثا: عقوبات التأخير

حدّتها المادة 43 من القانون رقم 04/11 حيث نصت على : " يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري. و يحدّد مبلغ عقوبة التأخير، أجالها و كذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم".

و تجدر الإشارة إلى أن القانون المدني و التجاري لم يحدّدا معادلة لحساب الغرامة التأخيرية، غير أن القانون 04|11 حدد نسبتهما ، و بما أن تأخر المقاول في التسليم سينصرف أثره لا محال إلى تاريخ التسليم في عقد البيع ما لم يضع المرقى العقاري احتمالا مماثلا في حسابه عند بيع العقار، فلا بد لهذا الأخير من الرجوع على المقاول المخل بالتزام التسليم المحدّد بما أداه للمقتني.

(1) دريدي شنيّتي ، المرجع السابق، ص.100.

و بالرجوع إلى بعض عقود المقاولات المبرمة مع مكاتب دراسات المكلفة بمهمة شاملة و كذا دفاتر الشروط المعتمدة في القطاع العام، تم استحداث معادلة لحساب غرامة التأخير حالة تسجيله بالنسبة لإيداع ملف المقاييسات و المشروع التمهيدي و النهائي، و كذا التأخر في إيداع ملف المناقصة المتعلقة باختيار المقاولين و التأخر في التسليم.

أما في عقد البيع، فقد حددت نسبة غرامة التأخر في التسليم في المرسوم التنفيذي 13-431 بنسبة 10% من سعر البيع المتفق عليه، و منه يجب أخذ هذه الغرامة بعين الاعتبار عند تحديد التعويض المترتب للمرقي جراء الإخلال بالتزام التسليم في الأجل المتفق عليه من طرف المقاول، إذا لم يكن ثمة اتفاق مسبق على تحديده⁽¹⁾.

الفرع الرابع

التزام المرقي بالضمان

يلتزم المرقي العقاري وفقا للقواعد العامة بعدة ضمانات تحدد التزام البائع بالضمان، و هي ضمان العيوب الخفية، و ضمان عدم التعرض و الاستحقاق. أما وفقا للقواعد الخاصة فان المرقي العقاري يلتزم بضمان حسن الانجاز، ضمان الأضرار، و ضمان سير عناصر التجهيز.

أولاً: ضمان العيوب الخفية

لم يتطرق المشرع الجزائري في القانون المدني إلى تعريف دقيق للعيوب الخفية لكنه نص عليه في المادة 379 ق.م التي تلزم البائع بضمان العيوب الخفية بحيث: "يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبني عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور في عقد البيع

(1) ريمان حسينة ، المرجع السابق، ص.164.

أو حسب ما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب و لو لم يكن عالما بوجودها⁽¹⁾."

ثانيا:ضمان عدم التعرض و الاستحقاق

نظم المشرع الجزائري أحكام ضمان التعرض و الاستحقاق في نص المواد (371 إلى 378 ق.م.) ، و يتضح من خلال نص المادة 371 أن البائع يضمن للمشتري عدم حصول تعرض من جانبه، وهذا ما يسمى بضمان التعرض الشخصي سواء كان تعرضا قانونيا أو ماديا، كما يلتزم البائع بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير و هو الذي يستند إلى حق يدعيه الغير على المبيع.

فعلى البائع عدم التعرض للمشتري سواء كن التعرض ماديا أو قانونيا، ولا يجوز اشتراط عدم ضمان البائع تعرضه الشخصي و هذا ما نصت عليه المادة 378 ق.م.ج⁽²⁾،و يعتبر تعرضا ماديا كل فعل يقوم به البائع يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع حرمانا كلياً أو جزئياً دون أن يستند إلى حق يدعيه⁽³⁾.

(1) أمر رقم 75- 58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم،المرجع السابق.
(2) تنص المادة 378 من ق. م. ج. على: "يبقى البائع مسؤولاً عن كل نزع يد ينشئ عن فعله ولو وقع الاتفاق على عدم الضمان و يقع باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك".
(3) محمد صبري السّعدى، الواضح في شرح القانون المدني، (عقد البيع و المقايضة)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، د.س.ن، ص- ص. 304-305.

المطلب الثاني

الالتزامات الخاصة

يلتزم المتعامل العقاري إضافة إلى الالتزامات العامة التي تخضع للأحكام العامة لعقد البيع بالالتزامات خاصة هي: ضمان حسن الانجاز (الفرع الأول)، و ضمان الأضرار (الفرع الثاني)، و ضمان حسن سير التجهيز (الفرع الثالث).

الفرع الأول

ضمان حسن الانجاز

يعتبر ضمان حسن الانجاز التزام قانوني يقع على عاتق المقاول و يلزمه بإصلاح كل خلل يحدث في العقار المشيد بشرط أن يشار إلى ذلك في محضر التسلم و أن يبلغ به رب العمل المقاول المعني، و يبقى هذا المقاول ضامنا لهذا الخلل لمدة سنة كاملة⁽¹⁾.

فالمدين بضمان حسن سير الانجاز هو المتعامل العقاري و ذلك في مواجهة المشتري أو المستفيد، في حين أن المشرع لم ينص على الطريقة أو السبيل الذي يجب على المتعامل انتهاجه لإصلاح هذه العيوب، على خلاف المشرع الفرنسي الذي اعتبر المقاول هو المدين بضمان حسن الانجاز.

الفرع الثاني

ضمان الأضرار و التهدم

حماية للمشتري من الأضرار و والتهدمات التي تلحقه نتيجة المباني المشيدة من قبل المهندسين المعماريين و المقاولين، فقد ألزمهم المشرع الجزائري بضمان ما يحدث خلال 10 سنوات من تسليم هذه المباني، و هذا ما نصت المادة 554 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يضمن

(1) مصطفى عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، البلدية، 2001، ص. 97.

المهندس المعماري و المقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، و لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض⁽¹⁾. فمن خلال نص هذه المادة يظهر أن المشرع الجزائري قد حمل المهندس المعماري و المقاول مسؤولية التهدم الكلي أو الجزئي الناشئ عن المباني التي أقامها حتى و إن كان التهدم ناتج عن الأرض، حيث شدد من مسؤوليتهم كما يظهر أيضا من خلال مدة العشر سنوات التي منحها لضمان هذا التهدم.

و هذا ما أكدته أيضا المادة 8 فقرة 2 من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم رقم 58/94 و التي تنص على: "يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان و متابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطعيين المدعويين في المشاركة في انجاز البناية و يصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري و الأطراف الأخرى إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه⁽²⁾".

الفرع الثالث

ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز

يعتبر ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز ضمان مستحدث في ظل القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية بمقتضى نص المادة 62، و يعرف ضمان إدارة الأملاك المنجزة، و سير عناصر تجهيزها ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقى العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية في الالتزام بحسن تنظيم و تسير الأدوات و الأجهزة الضرورية في إدارة الأملاك العقارية و تحمل عبئ نفقات و مصاريف صيانة أي عنصر من عناصر التجهيزات تلك الأملاك و المنشآت العقارية.

كما يشمل ضمان إدارة الأملاك أيضا التزاما آخر، و مقتضاه قيام المرقى العقاري بالعمل على تنظيم تحويل أو انتقال سلطة إدارة عناصر التجهيزات البناية محل الضمان إلى الإدارة أو

(1) أمر رقم 58/ 75 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(2) مرسوم تنفيذي 58/94 مؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق.

الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنائات، و ذلك خلال مدة الضمان المشار إليها في المادة 62 الفقرة 1 السابقة الذكر، عملا بنص الفقرة 2 من المادة 62 من 04/11 السلف الذكر⁽¹⁾.

لذلك فالمشتري لا يجوز له أن يتدخل في سير عمليات و ليست له رقابة على المرقى العقاري في القيام بالبناء، كتلك التي يمكن أن توجد بالنسبة للالتزام بوسيلة⁽²⁾.

(1) تنص المادة 62 من القانون 04/11 على: "يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية و يعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة أو المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم."

(2) TARTANSON Jacques, *là vente d'immeuble à construire jusqu' à la délivrance* (loi 3- 1 -1967), Thèse, Aix- Marseille ,1971 , pp.141-142.

المبحث الثاني

ضمانات المتعامل العقاري

بعد استعراض التزامات المتعامل العقاري في المبحث الأول، يتعين الوقوف في المبحث الثاني على التزامات المشتري من خلال التمييز بين الالتزام بدفع الثمن (المطلب الأول)، و الالتزام بالتسلم (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الالتزام بدفع الثمن

الالتزام بدفع الثمن هو الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتق المشتري، والذي يقابل التزام البائع بنقل الملكية في عقد البيع عامة ، حيث تنص المادة 388 ق. م. ج. على: " أن يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".⁽¹⁾

فالالتزام المستفيد بدفع الثمن يعد من أهم الالتزامات التي يلتزم بها المشتري ذلك لأن الثمن يشكل احد العناصر الجوهرية في عقد البيع والذي بدونه لا يوجد البيع⁽²⁾، كما يرتبط التزام المشتري بدفع الثمن من حيث الأداء بالتزام المتعامل العقاري بانجاز المبيع ، ويدفع إما وقت العقد أو بعد الانتهاء من الأشغال، فالوفاء بالثمن لا يتم إلا وقت التسليم⁽³⁾.

و بالتالي فان دفع الثمن في عقد البيع يكون على مراحل متتالية تتمثل في تقدير الثمن و مراجعته (الفرع الأول) و كيفية الدفع(الفرع الثاني).

⁽¹⁾أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، المرجع السابق.

⁽²⁾علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع و الإيجار وقانون المالكين و المستأجرين وفق آخر التعديلات، الطبعة السادسة ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن، ص.156.

⁽³⁾ LUCHEUX Jean-Michel , *les garanties de l'acquéreur dans les ventes d'immeubles à construire*, Thèse. Paris, 1968.p.75.

الفرع الأول

تقدير الثمن و مراجعته

يتم تحديد الثمن طبقا للقواعد العامة في عقد البيع باتفاق الطرفين⁽¹⁾، إذ يعتبر تحديد الثمن و طرق مراجعته من البيانات الإلزامية في عقد بيع العقار ، و مراجعة الثمن في عقد بيع العقار تكون باتفاق الأطراف، على أن يتم تحديد نسبة معينة لا يجب أن يتجاوزها مبلغ المراجعة⁽²⁾.

و تتحدد بنسبة من الثمن التقديري القاعدي أي الثمن الأساسي الذي تم الاتفاق عليه في عقد بيع العقار في أول مرة⁽³⁾، لكن هذه النسبة في حد ذاتها تبقى خاضعة دائما لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، مهما يكن الوصف الذي يعطيه المتعاقدان له.

أما عن الدوافع فقد فتح المشرع مجالا لمراجعة الثمن، خصوصية عقد بيع العقار كونه من العقود الوقتية، ففي هذه الفترة قد تحدث تذبذبات في أسعار المواد أو اليد العاملة أو العتاد، والتي قد تجعل من الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب و التزامات الأطراف.

و هو نفس الموقف الذي تبناه المشرع في القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في نص المادة 38 منه، مع تدارك المشرع لبعض النقائص و الانتقادات التي قد وجهت له في ظل المرسوم التشريعي 03/93، خاصة تلك المتعلقة بصيغة ضبط مراجعة الأسعار و نسبة مبلغ المراجعة ، التي كانت تخضع لإرادة الأطراف ليتدارك ذلك في نص المادة 38 في فقرته الثالثة من القانون 11/04 الذي يحدد نسبة المراجعة بنسبة 20 بالمائة كأقصى حد من السعر

(1) خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001

ص.87.

(2) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة،

2011 ، ص. 95.

(3) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994، المرجع السابق.

المتفق عليه في البداية⁽¹⁾ ، وتعتبر هذه المادة بحق ضمانه حقيقية للمستفيد في مواجهة المتعامل العقاري ، باعتباره دائماً الطرف الضعيف في هذه العلاقة .

وقد أحسن المشرع بتحديد سعر المراجعة ، ذلك أنها كانت في السابق خاضعة لتقدير المرقبين العقاريين، وكانت سببا في العديد من النزاعات القضائية خصوصا مع المرقبين العموميين ذلك أن طول فترة الانجاز تؤدي إلى احتمال تعاقب العديد من الظروف الاستثنائية التي تؤدي بالتبعية إلى وجوب مراجعة السعر، والتي كانت خاضعة في تقديرها للقائم بالتشييد⁽²⁾.

الفرع الثاني

كيفية الدفع

لا يلتزم المشتري بدفع الثمن دفعة واحدة ، سواء وقت إبرام العقد أو بعد انتهاء البناء، و إنما يلتزم بالدفع في صورة أقساط دورية تدفع على مراحل حسب تقدم الأشغال ، فالتزام المستفيد بدفع الثمن هو التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن⁽³⁾، وهذا حسب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 94-58 التي تنص على أن "يحدد ثمن البيع و كفيات دفعه مع قيام ربط المشتري بالدفع المجزئة تبعا لمراحل تقدم الأشغال"⁽⁴⁾.

و بالتالي يجب تحديد مواعيد معينة لدفع الأقساط، دون ربطها صراحة بنسبة تقدم الأشغال، إذ يجب على المستفيد أن يدفع باقي الثمن وفق أقساط تسدد على شكل دفعات شهرية موزعة حسب المدة المتفق عليها⁽¹⁾، وبرنامج استحقاق الأقساط⁽²⁾، فبدون هذا الرابط قد تستحق الأقساط المتتالية

(1) تنص المادة 3/38 على أنه "يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد و اليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي المشروع، و لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية"

(2) ريمان حسينة ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11، المرجع السابق، ص.178.

(3) قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

(4) مرسوم تنفيذي 94-58، مؤرخ في 07 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم، المرجع السابق.

(1) بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص.148.

دون أن يكون البائع قد بدء العمل ، أن يكون قد وصل بيه إلى مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة ، فانطلاقا من قاعدة التوازن في المعاملات، يجب أن يتحقق الارتباط بين استحقاق أجزاء الثمن و بين الانتهاء من مراحل البناء .

لذلك يمكن القول أن طريقة دفع الثمن في عقد بيع العقار تكون في شكل تسبيقات و دفعات مجزئة يحدد الأطراف نسبتها و آجال الوفاء بها⁽³⁾.

و في حالة إخلال المشتري بدفع الثمن ، سواء بامتناعه عن تسديد الدفعات المجزئة أثناء عملية التشييد ، أو امتناعه عن دفع القسط الأخير من الثمن بعد تمام الانجاز، فإنه يجوز للبائع طلب فسخ العقد مع المطالبة بمبلغ التعويض المحدد في العقد بنسبة من الثمن القاعدي، وإن لم يحدث له ضرر ، لأنه يعتبر شرط جزائي في العقد .

كما أن البائع يمكنه المطالبة في حالة الفسخ بالتعويض عن الضرر المحتمل وفقا للقواعد العامة إلى جانب مبلغ التعويض المحدد في العقد، و في حالة الفسخ يقوم البائع برد المبالغ التي دفعها المشتري (أي التسبيقات و الدفعات) خلال المدة المحددة في العقد⁽⁴⁾.

و حسب نص المادة 5/13 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58 فإنه يجب أن يحرر الفسخ إذا كان اتفاقيا لدى الموثق مع خضوعه لإجراءات الإشهار العقاري، أما إذا كان عن طريق القضاء فإن الحكم يجب أن يكون موضوع إيداع لدى الموثق، و يخضع هو الآخر لإجراءات الإشهار العقاري .

(2) عبد حفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، 2009 ص.144.

(3) بوسته إيمان، المرجع السابق، ص.149.

(4) المادة 1/13 و2 من نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-58، المرجع السابق.

و على هذا النحو فانه يجب على رب العمل دفع الأجر المتفق عليه في الموعد المحدد في العقد، و إذا لم يحدد الموعد في العقد فهنا يتعين الرجوع إلى العرف ومن حيث الأصل، فان دفع الأجرة يكون عند تسلم العمل⁽¹⁾.

المطلب الثاني

الالتزام بالتسليم

يقابل التزام البائع بتسليم المبيع ، التزاما من طرف المشتري بتسلمه ، ويشترك معه في كثير من الأحكام نظرا للترابط الوثيق القائم بينهما⁽²⁾.

و إذا كان البائع ينفذ التزاماته بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع بيه دون عائق ولو لم يستول عليه فعليا ، فان تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسليم يكون بان يستولي على المبيع استيلاء فعليا⁽³⁾.

و لا يختلف التزام المشتري بالتسليم في إطار عقد بيع العقار عن التزامه بالتسليم في البيوع العادية، من حيث انه يتم بالاستيلاء الفعلي و حيازة العقار المبيع حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك⁽⁴⁾، غير انه يختلف في بعض المسائل فمتى تم إتمام العمل وجد التزام على عاتق رب العمل باستلامه، إما في الميعاد المتفق عليه أو في الميعاد الممكن لذلك بحسب الجاري في المعاملات وفقا لطبيعة الشيء ذاته⁽⁵⁾، إذ يعتبر المشتري متسلما للعقار متى صار تحت تصرفه دون عائق أو قام بتسليم مفاتيحه.

(1) توفيق حسن فرج، الوجيز في عقد البيع، د.ط، الدار الجامعية، د.ب.ن، 1980، ص.154.

(2) علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع و الإيجار، المرجع السابق ، ص.165.

(3) بوسنه إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق ، ص.106 .

(4) خليل احمد حسن قداة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2001، ص.20.

(5) إبراهيم سيد أحمد، العقود الواردة على العمل، عقد المقاولة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص.85.

و يجب أن يحصل تسلّم المبيع بإذن من البائع صراحة أو ضمناً، كما لو قبض المشتري المبيع قبل أداء الثمن على مرأى من البائع، و لم يمنعه أو يتعرض له (1).

لذلك سوف نتطرق إلى الطبيعة القانونية لتسلّم (الفرع الأول) و إلى شروط التسلّم (الفرع الثاني) ثم إلى آثار التسلّم في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الطبيعة القانونية للتسلّم

استقر الفقه على اعتبار التسلّم عملاً قانونياً يتمثل في إقرار الأعمال و الموافقة عليها أو التحفظ بشأنها، و بالتالي تنطبق عليه جميع أحكام العمل القانوني، كشرط القيام به إلى غير ذلك من الأحكام. فالتسلّم يحدث آثار قانونية لكن ليس للإرادة دخل فيها، و النتيجة الحتمية لذلك اعتبار التسلّم مجرد واقعة مادية (2).

وبعد استعراض معنى التسلّم و تحديد طبيعته القانونية ، نستنتج أن التزام المشتري بالتسلّم في عقد بيع العقار لا يختلف عنه في البيع العادي ، من حيث انه يتم بالاستيلاء الفعلي و حيازة العقار المبيع حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية و المادية التي يقوم بها المالك عادة.

و تفرض عملية التسلّم أيضاً على رب العمل الموافقة على الأعمال المنفذة، و بالتالي توفر جميع عناصر التصرف القانوني (3).

و يلاحظ من خلال القانون المدني و القانون رقم 04/11 أن المشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية للتسلّم كما فعل المشرع الفرنسي.

(1) علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع و الإيجار، المرجع السابق، ص. 165.

(2) مصطفى عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص. 88.

(3) المرجع نفسه، ص. 89.

الفرع الثاني

شروط التسلم

يشترط لتسلم المبيع توفر بعض الشروط، منها ما هو موضوعي، و منها ما هو شكلي ، حتى يكتمل كعمل قانوني منتج لأثاره.

أولاً: الشروط الشكلية

لقد نص المشرع على أن معاينة حيازة المشتري و تسليم البائع لعقار يتم بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب التوثيق لإثبات حيازة ملكية المشتري وتسليم البناية التي أنجزها البائع، و هذا حسب ما جاء في نص المادة 1/4 من المرسوم المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية⁽¹⁾.

ويعتبر هذا المحضر وثيقة يستكمل بها عقد البيع بناء على التصاميم، ووسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار المبيع فقط، و بالتالي فان عدم تحرير المحضر لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع بناء على التصاميم⁽²⁾، بحيث يشترط الصيغة الرسمية لمحضر معاينة استلام العقار المبيع، إذ يجب أن يتم التسلم وفق محضر يتم تحريره أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر فيه .

حيث تنص المادة 2/34 من القانون 04/11 على: "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعدّ حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية⁽³⁾".

ثانياً: الشروط الموضوعية

تتمثل الشروط الموضوعية في عنصرين هما: إتمام البناء و مطابقتها.

(1) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المرجع السابق.

(2) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق ، ص.170.

(3) القانون رقم 04/11، يحددّ القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

1- إتمام البناء

بما أن التسلم هو الوجه الثاني للتسليم فلا يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يلزم المشتري بتسلم عقار لم ينتهي انجازه⁽¹⁾، والتسلم الصريح هو الذي يقدر فيه رب العمل قبوله للأعمال المنجزة صراحة⁽²⁾. فمتى تمّ إتمام العمل وجد التزام على عاتق رب العمل باستلامه، إما في الميعاد المتفق عليه أو في الميعاد الممكن لذلك بحسب الجاري في المعاملات ووفقا لطبيعة الشيء ذاته.

و حسب نص المادة 558 من ق م ق م فإنه على المقاول عندما يتم العمل أن يضعه تحت تصرف رب العمل ، ونفس الشيء بالنسبة للعقد الذي يتنازل بموجبه مشتري العقار المقرر بناؤه على حقوقه إلى شخص آخر قبل اكتمال البناء، فهو مجرد تنازل عن العقد تجيزه المادة 1601-4 من القانون المدني الفرنسي - *est qu'une cession de contrat permise par l'article 1601-4 du code civil* وليس ببيع عقار مقرر بناؤه، فالبايع تنازل عن مكانه و لكنه لم يتعهد بالبناء⁽³⁾.

2- مطابقة البناء

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس البلدي أو من قبل الوالي.

وتعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة رسمية تثبت إنهاء أشغال بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، و عليه فان هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية كالبديية و مصالح التعمير و البناء، باستعمال و استغلال العقار الذي تم بنائه دون أي خطر على من يشغلونه .

(1) بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص.170.

(2) مصطفىاوي عايدة ، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص.86.

(3) MALINVAUD Philippe et JESTAZ Philippe, *Droit de la promotion immobilière*, 3^{ème} édition, 1986, n° 306, p345.

و يجب أن يكون البناء مطابقا للمواصفات المنصوص عليها في العقد⁽¹⁾، إذ أن المستفيد لا يمكن أن يقبل تسلم المبيع ، ما لم يكن هذا الأخير يحمل المواصفات التي اتفق عليها عند إبرم العقد فالمرقي العقاري يلتزم أساسا بإقامة البناء على نحو مطابق لقوانين البناء والتنظيمات خلال المدة المحددة في العقد⁽²⁾، و تتم معاينة المطابقة في اللحظة نفسها التي يسلم فيها المبيع و بالنظر إلى الشيء الموعود به و مميزاته المذكورة⁽³⁾.

فمثلا إذا كان الاتفاق هو انجاز مسكن ذو أربع غرف ، لقد نص المشرع في التسليم على أن معاينة حياة المشتري و تسليم البائع للعقار ، يتم بحضور محرر حضوريا في نفس مكتب التوثيق لإثبات حياة ملكية المشتري ،و المستفيد لا يمكن أن يتسلم المبيع، إذا كان يشمل على ثلاث غرف فقط.

و إذا لم يتم تسلم الأعمال ، يكفي مجرد ثبوت هذه المطابقة حتى تبرأ ذمة المقاول بإرادة المشرع نفسه ، بما يعني أن إعلان إرادة رب العمل في معنى الموافقة على الأعمال المنفذة لا تضيف جديدا في هذه الحالة⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ STEINMETZ Frank, *les ventes d'immeubles à construire*, Thèse, Montpellier, 1970, n°200.p.206.

⁽²⁾ شعبان عياشي ، عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص.31.

⁽³⁾ لحسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في عقد البيع، المرجع السابق، ص.342.

⁽⁴⁾ مصطفىاوي عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص.89.

الفرع الثالث

أثار التسلم

يرتب التسلم كعمل قانوني مجموعة من الآثار، وهي في مجملها نفس الآثار التي يترتبها في البيع العادي، و هي الآثار الآتي بيانها :

أولاً: استحقاق المتعامل العقاري للباقي من الثمن

يترتب على التسليم استحقاق البائع للجزء المتبقي من الثمن، و إلا جاز له التمسك بالحق في الفسخ، كما انه بالتسلم يبدأ حساب مدد الضمان المختلفة.

ثانياً: تسلم البناء دون تحفظ

يعفى المتعامل العقاري بالالتزام بالعيوب الظاهرة دون الخفية ، ويترتب على طبيعة هذا الالتزام الخاص أن يسأل عن ضمان العيوب الخفية في البناء الذي قام بتشبيده طبقاً لأحكام الضمان العشري الخاص بالمهندس المعماري والمقاولين، ولا يلتزم بأحكام ضمان العيوب الخفية في الشيء المبوع وفقاً لقواعد عقد البيع التقليدي.⁽¹⁾

ثالثاً: انتقال تبعة الهلاك للمكاتب

إذا تخلف عن التسلم رغم إنذار المتعامل العقاري له قانوناً، وإذا لم يقم المشتري بتسليم العقار المبوع في الزمان و المكان المتفق عليه في العقد بالرغم من اعذاره ، سواء كان بسبب التماطل أو بهدف إرهاب البائع بحراسة المبيع، فإنه يعتبر قد تسلم العقار محل عقد البيع بناء على التصاميم قانوناً، و لو لم يتسلمه فعلاً⁽²⁾.

رابعاً: انطلاق حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة على العقد

يتم احتساب أجل الضمان العشري المقدر بعشر سنوات، وكذا مهلة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال و حسن انجاز البناية و سير عناصر تجهيزاتها المقدره بسنة واحدة، ابتداء من تاريخ

(1) عياشي شعبان، عقد البيع بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص. 31.

(2) بوسته إيمان، النظام لقانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص. 171.

الاستلام النهائي للمشروع العقاري، بما يكفل تطبيق نص المادتين 26 فقرة 3 و 46 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لأن الآجال المتضمنة اهذين النصين وردت دون تحديد تاريخ بداية احتسابها، و بهذا يجب الرجوع للقواعد العامة من خلال نص المادة 2/554 من ق.م.ج التي تنص على: "و تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً⁽¹⁾".

(1) الأمر رقم 58/75 المؤرخ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

الفصل الثاني
المسؤولية المترتبة عن
الإخلال بالتزامات المتعامل
العقاري

يتعرض المتعامل العقاري أثناء ممارسته لمهامه أو نشاطاته، لارتكاب بعض المخالفات أو التجاوزات المتعلقة بنشاطه، مما يستوجب فرض عقوبات تسلطها الجهات المختصة حسب طبيعة المخالفة أو التجاوز المرتكب، سواء كانت جهات إدارية أو جهات قضائية، لذلك يتعين التمييز ضمن المخالفات التي يرتكبها بين تلك التي تؤدي إلى تقرير مسؤوليته الإدارية (المبحث الأول) وبين تلك التي تؤدي إلى تحميله بالمسؤولية الجزائية (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المسؤولية الإدارية

يمكن أن يتعرض نشاط المتعامل العقاري لعقوبات إدارية تسلطها السلطة الإدارية، و عليه فقد تم الاعتراف للسلطة الإدارية استثناءا بتوقيع الجزاء أو العقاب الإداري على الجرائم المرتكبة في حق القوانين و التنظيمات الإدارية؛ لأن قدرتها أنجح و أكثر فعالية من حيث السرعة و المواجهة الرادعة للمخالفات المرتكبة ضد النظم الإدارية⁽¹⁾.

وقد تختلف هذه الجزاءات الإدارية بين سحب الاعتماد مؤقتا أو نهائيا، و إلغاء الاعتماد فالعقوبة الإدارية المتمثلة في غلق أو سحب الرخصة المؤقت أو النهائي، و حظر ممارسة النشاط أو المهنة تمس مصدر رزق المذنب مباشرة⁽²⁾، بحيث يترتب على سحب الاعتماد من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان.

و نظرا لاختلاف وقع هذه العقوبات على المتعامل العقاري يتعين التمييز بين عقوبة السحب المؤقت للاعتماد (المطلب الأول)، و بين عقوبة السحب النهائي للاعتماد (المطلب الثاني)، قبل الوقوف عن عقوبة السحب التلقائي للاعتماد (المطلب الثالث).

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

(2) المرجع نفسه.

المطلب الأول

عقوبة السحب المؤقت للاعتماد

بما أن نشاط المتعامل العقاري من النشاطات التي تتطلب الحصول على الاعتماد قبل ممارستها فان المتعامل العقاري و بعد حصوله على الاعتماد و عند ارتكابه لمخالفات تتعلق أساسا بممارسة مهنته، يمكن أن يتعرض لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد كما جاء في القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية.

فقد نصت المادة 64 من القانون 04-11 منه على العقوبات الإدارية التي يتعرض لها المتعامل العقاري، و التي تتمثل في⁽¹⁾:

- حالة السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر .

- حالة تقصير المتعامل العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين .

- حالة تقصير المتعامل العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه.

و تبعا لذلك يتعين التفرقة بين عقوبة تقصير المتعامل العقاري في التنفيذ الجزئي (الفرع

الأول)، و بين عقوبة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة (الفرع الثاني)

و عقوبة تقصير المتعامل العقاري بالتزاماته (الفرع الثالث).

(1) المادة 64 من القانون 04-11 ، يتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع سابق.

الفرع الأول

عقوبة تقصير المتعامل العقاري في التنفيذ الجزئي

حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر على ثلاثة (03) حالات فقط يمكن فيها للوزير المكلف بالسكن أن يصدر بشأنهما السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تزيد عن 06 أشهر، وهي في حالة عدم قيام المتعامل العقاري بالتنفيذ الجزئي وليس الكلي، و حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة، و كذلك حالة تقصر المتعامل العقاري لالتزاماتها لغير المبرر المتفق عليها طبقا للقواعد العامة التي تقتضي عليه أن يقوم بتنفيذ التزاماته اتجاه زبائنه بعناية الرجل العادي و إلا تعرض لعقوبة سحب الاعتماد المؤقت.

الفرع الثاني

عقوبة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة

يتعرض أيضا المتعامل العقاري لعقوبة السحب المؤقت في حالة مخالفة و عدم احترامه لقواعد و أعراف مهنته، لأنها من الالتزامات المترتبة عليه وفقا لمقتضيات المادة 64 من القانون 11-04 .

فهو معرض للوقف المؤقت في أدائه لالتزاماته اتجاه زبائنه وفقا لأحكام المنصوص عليها في القانون 11-04 و حسب أعراف المهنة التي تعرف مجالا واسعا في ميدان قانون الأعمال، لكن هل يوجد في القانون ما يجعلنا نعتبر الأعراف المهنية ترتقي إلى مرتبة القوانين؟

في الوقت الحالي أعراف المهنة لا يحددها القانون، بل توضع من قبل ممارسين حتى ينظموا أنفسهم بأنفسهم كما هو الأمر بالنسبة لغرف التجارة و الصناعة⁽¹⁾، حيث أن المهنيين يضعون قواعد يتبعها الممتهنون كما هو عليه الحال بالنسبة للغرف التجارية،الصناعية، الثقافية ، و غرف الموثقين.

(1)بوصوفة الزهرة ، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال،

كلية الحقوق، بن عكنون، 2013 ، ص.117.

الفرع الثالث

عقوبة تقصير المتعامل العقاري بالتزاماته

يمكن كذلك أن يتعرض المتعامل العقاري للوقف المؤقت في حالة التقصير في تنفيذ التزاماته لأسباب المحددة بموجب أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية و النصوص المتخذة لتطبيقه.⁽¹⁾

و قد نص المرسوم التنفيذي 97/154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية في المادة 16 منه على عقوبة السحب المؤقت⁽²⁾، و هي عقوبة كانت خاصة فقط بالشخص المعنوي من خلالها يتم سحب الاعتماد مؤقتا إذا لم تبلغ التعديلات.

كما أنه في ظل المرسوم التنفيذي 97/154 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، لم يتم تحديد مدة السحب المؤقت للاعتماد و لذلك فإن المرسوم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية قد تدارك النقص الذي كان موجودا فيه، و ذلك فيما يخص مدة السحب المؤقت للاعتماد و قام بتحديد ما سبق بيانه من خلال نص المادة 64 منه، و حدد مدة السحب المؤقت للاعتماد بمدة لا تتجاوز 6 أشهر في الحالات التي تم ذكرها ، حتى لا يسمح للإدارة بالتعسف في استعمال السلطة الممنوحة لها في توقيع عقوبة السحب المؤقت للاعتماد، و حتى لا يظل صاحب الاعتماد ممنوعا من إعادة مزاولته نشاطه بعد انتهاء المدة، و لا يبقى ينتظر لمدة زمنية طويلة كما كان عليه في ظل المرسوم التنفيذي 67/154.

و عليه فقد أحسن المشرع عند قيامه بتحديد مدة السحب المؤقت للاعتماد و ذلك نزولا عند أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 97/40 المتعلق بمدونة النشاطات الاقتصادية الخاضعة للقيود في السجل التجاري، حيث تنص على أنه: "يجب أن يستوفي النص التنظيمي على ما يلي:

⁽¹⁾حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، 2011، دار هومة لطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص.838.

⁽²⁾ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 97-154، المؤرخ في 10 أكتوبر 1997، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، ج.ج.ج. عدد 28، لسنة 1997.

-يتضمن بيان المخالفات و التجاوزات التي يترتب عليها حسب الحالة.

-وقف الممارسة مؤقتا مع توضيح مدة هذه الأخيرة، فالمادة توجب أن تكون مدة وقف من الممارسة المؤقتة محددة، و بذلك قد وافقت أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أحكام المرسوم التنفيذي 40/97⁽¹⁾، فيما يخص تحديد مدة السحب المؤقت للاعتماد بتحديدتها بمدة 06 أشهر.

المطلب الثاني

عقوبة السحب النهائي للاعتماد

توجد إلى جانب العقوبات الإدارية المؤقتة حالات لعقوبات إدارية نهائية، وهي السحب النهائي للاعتماد من طرف وزير السكن و التعمير، كما تقوم إلى جانب العقوبات الإدارية عقوبات أخرى تكون وفقا لقانون العقوبات، نص عليها القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية. لذلك يتعين عرض حالات السحب النهائي للاعتماد، بالتمييز بين حالة استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد (الفرع الأول)، و حالة تجاهل المتعامل العقاري لالتزاماته (الفرع الثاني)، و حالة إنهاء المتعامل العقاري لنشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق (الفرع الثالث)، و حالة تقصير المتعامل العقاري في تنفيذ التزاماته كما تم الاتفاق عليها (الفرع الرابع).

(1) مرسوم تنفيذي 40/97 مؤرخ في 9 يناير 1997 يتعلق بمعايير تحديد النشاطات و المهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري و تأطيرها، ج.ر.ج.ج. عدد 05 لسنة 1997، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-313، المؤرخ في 14 أكتوبر 2000، ج.ر.ج.ج. عدد 61، لسنة 2000.

الفرع الأول

حالة استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد

هي الحالة التي تكون سببا في سحب الاعتماد نهائيا عن المتعامل العقاري، إذا أصبحت الشروط الخاصة بالحصول على الاعتماد غير متوفرة⁽¹⁾، و هي عدم توفر شرط من الشروط التي نصت عليها المادة 64 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية.

ولكن السؤال الذي يمكن طرحه هو أن المادة 64 منها نصت على:

"(...) عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد (...)", فهل يجب أن تكون كل الشروط التي ذكرتها المادة فقط حتى يتمكن من سحب الاعتماد بصفة نهائية؟

بما أن النص جاء بشكل مجمل و دون تحديد، يمكن أن نفهم أن المشرع قصد من وراء ذكر -عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد- هو أنه يكفي عدم توفر شرط واحد كاف لسحب الاعتماد و بصفة نهائية، و ذلك كالحالة التي يفقد فيها صاحب الاعتماد لشرط الأهلية، كفقده للأهلية بسبب الجنون أو العته مثلا.

الفرع الثاني

حالة تجاهل المتعامل العقاري لالتزاماته

وهي الحالة التي يسحب فيها الاعتماد نهائيا بسبب التنكر المتعمد للالتزامات المسندة للمتعامل العقاري، أي أن يكون التنكر للالتزام أتي متعمدا و مقصودا من طرف المتعامل العقاري و أن نيته قد اتجهت إلى قصد عدم تنفيذ هذه الالتزامات، فبتعمد المتعامل العقاري هنا عدم تنفيذه لالتزاماته يثبت سوء نيته في أدائه لمهامه .

⁽¹⁾بوصوفة الزهرة ، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، المرجع السابق، ص. 120.

الفرع الثالث

حالة إنهاء المتعامل العقاري لنشاطه دون مبرر دون إخطار مسبق

وردت هذه الحالة التي يسحب فيها الاعتماد بصفة نهائية في المادة 64 من القانون 04-11 و هي إذا كان توقيف أو تعليق النشاط غير مبررين، و لم يعلن عنهما في أجل 12 شهرا ، ففي حالة توقف صاحب الاعتماد عن ممارسته لنشاطه بدون ذكره لمبرر ذلك التوقف، و لم يعلن عن التوقف في أجل 12 شهرا ، كان ذلك كافيا لسحب الاعتماد عنه بصفة نهائية.

و لكن ما هو التاريخ الذي يتم من خلاله حساب مدة اثني عشر شهرا؟

يفهم من نص المادة أعلاه أن مدة 12 شهرا يبدأ حسابها من تاريخ التوقف أو تعليق النشاط، ولكن هل الوزير المكلف بالسكن و العمران وحده من له الصلاحية لسحب الاعتماد بصفة نهائية، و هل يستشير قي ذلك اللجنة المكلفة بالاعتماد ؟

بالرجوع إلى نص المادة 64 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية⁽¹⁾ ، نجدنا نصت على أنه "يمكن للوزير المكلف بالسكن القيام بسحب الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية" ، دون ذكرها رجوعه إلى لجنة الاعتماد في التصريح بالسحب النهائي أو المؤقت و هذا ما يسمح في بعض الحالات بالتعسف في استعمال السلطة، فلماذا عند منحه للاعتماد للمتعامل العقاري يتم الأخذ برأي لجنة الاعتماد في حين أنه في الحالة العكسية و هي حالة سحب الاعتماد لا يؤخذ برأي اللجنة ؟

إن المشرع لم ينص صراحة على أخذ رأي اللجنة في حالة سحب الاعتماد، ولكن في ظل المرسوم التنفيذي 154/67 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية ، كانت هناك حالة واحدة يسحب فيها

(1) المادة 64 من القانون 04-11، المحدد للقواعد الترقية العقارية، المرجع السابق.

الاعتماد بصفة نهائية ، إذا ارتكب حائزه مخالفات خطيرة ضد التشريع و التنظيم المعمول بهما أو ضد أعراف المهنة⁽¹⁾.

هذه العقوبة كانت توقع على القائم بإدارة الأملاك العقارية، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي لكنه لم يحدد هذه المخالفة الخطيرة ضد التشريع أو أعراف المهنة، حيث أن الأعراف المهنية تعرف مجالاً واسعاً في ميدان قانون الأعمال كما سبق بيانه.

الفرع الرابع

حالة تقصير المتعامل العقاري في تنفيذ التزاماته كما تم الاتفاق عليها

يتحقق الإخلال بأحد الالتزامات في حالات كثيرة منها حالة تقصير المتعامل العقاري لأحد الالتزامات المترتبة عليه كما سبق و إن اتفق عليه.

وبخصوص الجزاء القانوني المترتب عن إخلال المتعامل العقاري أو تقصيره في أحد التزاماته ينبغي الرجوع إلى القواعد العامة في نظرية الحقوق الشخصية⁽²⁾، بحيث يمكن أن يتعرض صاحب الاعتماد أي المتعامل العقاري لسحب الاعتماد نهائياً في حالة ما إذا قصر هذا الأخير في تنفيذه لأحد الالتزامات المترتبة عليه ، وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 64 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المتعلقة بالترقية العقارية .

⁽¹⁾ جلال شفيقة، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن ، المرجع السابق، ص. 155.

⁽²⁾ علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع و الإيجار، المرجع السابق، ص. 108.

المطلب الثالث

عقوبة السحب التلقائي للاعتماد

يمكن أن يتعرض صاحب الاعتماد المتعامل العقاري الذي يمارس هذا النشاط إلى عقوبة من طرف السلطة الإدارية المختصة ممثلة في الوزير المكلف بالسكن و العمران، و تتمثل العقوبة في إلغاء اعتماد المتعامل العقاري.

وقد نصت على هذه العقوبة المادة 64 من القانون 04-11 التي حددت حالات السحب التلقائي في:

- "وفاة صاحب الاعتماد 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 قضائية⁽¹⁾."

و عليه و من خلال مقتضيات هذه المادة يتعين التمييز بين الحالات التي فيها يمكن للوزير المكلف بالسكن و العمران أن يصرح بالإلغاء التلقائي لاعتماد المتعامل العقاري، والتي تنحصر في حالة وفاة المتعامل العقاري (الفرع الأول)، و حالة العجز الجسماني أو العقلي الذي يمنعه من القيام بالتزاماته (الفرع الثاني)، و حالة الحكم على المتعامل العقاري بعقوبة الغش الضريبي (الفرع الثالث)، و حالة ما إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية (الفرع الرابع).

⁽¹⁾ قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

الفرع الأول

حالة وفاة المتعامل العقاري

تعتبر هذه الحالة نتيجة حتمية, لأن اعتماد المتعامل العقاري هو اعتماد شخصي, كما جاء في نص المادة 64 من القانون 04-11 المحدد لقواعد الترقية العقارية⁽¹⁾.

فنظرا للطابع الشخصي للاعتماد في نشاط المتعامل العقاري, يتم إلغاؤه في حالة وفاة صاحب الاعتماد, و عندها يطرح الاستفهام بخصوص المدة القانونية التي يمكن أن يعتمد عليها الوزير المكلف بالسكن و العمران من أجل التصريح بإلغاء اعتماد المتعامل العقاري, بالتأكد من الوفاة من خلال سجلات الحالة المدنية؟

حيث أنه يصرح الوزير المكلف بالسكن و العمران ببطلان الاعتماد⁽²⁾ في حالات محددة منها :

-حالة ما إذا توفي صاحب الاعتماد, و هي كذلك التي نصت عليها المادة 64 من القانون 04-11 و الذي ألغى المرسوم التنفيذي 154/97 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

كما أنه و في إطار المرسوم التنفيذي 154/97 السالف الذكر نصت المادة 14 منه على الوزير المكلف بالسكن و العمران اتخاذ التدابير التحفظية الضرورية في حالة وفاة القائم بإدارة الأملاك العقارية⁽³⁾ لما يكون الشخص الطبيعي, و يتخذها أيضا في حالة حدوث أي مانع آخر لأي قائم بإدارة الأملاك العقارية يحول دون مواصلة ممارسته لمهامه .

فالوزير المكلف بالسكن يستأثر باتخاذ التدابير التحفظية, و لا تشاركه هنا أيضا في ذلك اللجنة التي تبدي رأيها عند منح الاعتماد للمرشح للقيام بمهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية و هناك جملة من الملاحظات حول ما كان العمل به في ظل المرسوم التنفيذي 154/97 و ما تم

⁽¹⁾المادة 64 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المتعلقة بالترقية العقارية, المرجع السابق.

⁽²⁾ جلال شفيقة, إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن, المرجع نفسه, ص. 152.

⁽³⁾ نفس المرجع, ص. 153.

تعديله من خلال القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، خاصة أن هذا الأخير ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 154/97.

الفرع الثاني

حالة العجز الجسماني أو العقلي الذي يمنعه من القيام بالتزاماته

أدرج المشرع هذه الحالة ضمن العقوبات الإدارية المنصوص عليها في القانون 11-04 السالف الذكر، حيث أن المتعامل العقاري يتعرض لعقوبة السحب التلقائي في حالة إصابته بعجز جسماني أو عقلي يتسبب في منعه من القيام بالتزاماته القانونية.

وقد تمّ النص على هذه الحالة في المادة 64 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، بحيث تقوم الإدارة الوصية ممثلة في الوزير المكلف بالسكن و العمران بسحب الاعتماد منه تلقائياً.

الفرع الثالث

حالة الحكم على المتعامل العقاري بعقوبة الغشّ الضريبي

يُنْتَج عن كل حالة يصدر فيها حكم قضائي بسبب الغشّ الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات، سحب الاعتماد رسمياً من طرف الوزير المكلف بالسكن و العمران⁽¹⁾.

إن السحب الرسمي للاعتماد في حالة صدور حكم قضائي يدين المتعامل العقاري بسبب الغشّ الضريبي أو مخالفة التنظيم الخاص بالمبادلات، هو عقوبة تكميلية متعلقة بعقوبة جنائية فعقوبة السحب الرسمي للاعتماد هي عقوبة تكميلية بقوة القانون، لا تحتاج إلى صدور الحكم بها من جهة قضائية، و هي تابعة للعقوبة الأصلية الصادرة ضد المتعامل في مخالفة الغشّ الضريبي.

(1) المادة 64 من الأمر 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، المرجع السابق.

فالعقوبة التكميلية هي عقوبة إضافية أو ثانوية، تتضمن الانتقال من الحقوق المدنية و السياسية أو الوطنية و بعض الحقوق الأخرى التي يقدر المشرع مدى ضرورة القضاء بها على المحكوم عليه⁽¹⁾.

فالمادة 04 من الأمر رقم66- 156 المؤرخ في جوان 1966، و المتضمن قانون العقوبات و المعدلة بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 تنص على أن: "...العقوبات التكميلية هي تلك التي لا يجوز الحكم بها مستقلة عن عقوبة أصلية، فيما عدا الحالات التي ينص عليها القانون صراحة و هي إجبارية أو اختيارية." و بذلك لا تعدو أن تكون عقوبة سحب الاعتماد إلا عقوبة تكميلية للعقوبة الأصلية التي يحكم بها القاضي.

الفرع الرابع

حالة التصفية القضائية للمتعامل العقاري

يسحب الاعتماد أيضا بصفة رسمية إذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية، و هي الحالة التي نصت عليها المادة 64 من القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، فإذا كان صاحب الاعتماد محل تصفية قضائية بعد إعساره أو إفلاسه، و يصدر حكم يقضي بتصفية أمواله ، يسحب الاعتماد رسميا من طرف الوزير المكلف بالسكن و العمران .

و قد جاء في نص المادة 18 مكرر من قانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المعدل لقانون العقوبات فيما يخص العقوبات المطبقة على الأشخاص المعنوية في الفقرة الثانية منه على ما يلي: واحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية الآتية:

- حل الشخص المعنوي؛

- غلق المؤسسة أو فرع من فروعها لمدة لا تتجاوز خمس (5) سنوات؛

(1) عبد الله أوهابيه، شرح قانون العقوبات الجزائري (القسم العام)، موفم للنشر، بجاية، د. س. ن، ص. 375.

-الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة لا تتجاوز خمس (5)سنوات؛

-المنع من مزاوله نشاط أو عدة أنشطة مهنية أو اجتماعية بشكل مباشر أو غير مباشر ,نهائيا أو لمدة لا تتجاوز خمس (5)سنوات ؛

-مصادرة الشيء الذي استعمل في ارتكاب الجريمة أو نتج عنها؛

-نشر و تعليق حكم الإدانة ؛

-الوضع تحت الحراسة على ممارسة النشاط الذي أدى إلى الجريمة أو الذي ارتكبت الجريمة بمناسبةه. "

وهذه العقوبات التكميلية خاصة بالشخص المعنوي دون الشخص الطبيعي.

المبحث الثاني

المسؤولية الجزائية

تعرف المسؤولية الجزائية بأنها تحمّل الشخص لتبعات أفعاله الجزائية المجرمة بمقتضى نص القانون كالقتل و السرقة و خيانة الأمانة أو الاختلاس و غيرها، و بالتالي فان المسؤولية بوجه عام هي ارتكاب الشخص لعمل يعاقب عليه قانونا نتيجة الإخلال بقاعدة قانونية معينة، و في هذا الصدد نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق في قانون العقوبات إلى المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري، و هي بذلك تخضع للأحكام العامة للمسؤولية الجزائية ، و للأحكام الخاصة الواردة في قانون الترقية العقارية.

و على ذلك سيتم التمييز هنا بين أساس قيام المسؤولية الجزائية(المطلب الأول) و العقوبات المفروضة على المتعامل العقاري(المطلب الثاني).

المطلب الأول

أساس قيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

يتطلب تحديد القواعد التي تحكم المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري الرجوع إلى القواعد العامة لهذه المسؤولية، و بما أنها تقوم على القصد الجنائي أي اتجاه إرادة الشخص إلى ارتكاب عمل معين يسبب ضرر أو يلحق أذى بالغير، فإن هناك حالات يقوم فيها المرقي أو الأطراف المتدخلة في الترقية العقارية بأعمال لا يقصد من ورائها الأضرار بالغير، إلا انه تقوم مسؤوليته على أساس الخطأ الجوهري⁽¹⁾.

نشير إلى أن المرقي العقاري قد يقوم في بعض الحالات بأعمال تتقرر بموجبها مسؤوليته إلا انه يعفى منها إذا توفرت شروط معينة، و هو ما يتطلب استعراض النقاط التالية: الخطأ كأساس لقيام المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري (الفرع الأول)، حالات إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقي العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الخطأ كأساس للمسؤولية الجنائية للمرقي العقاري

يتبين من خلال التدقيق في نص المادة 288 ق.ع.ج⁽²⁾ أنها قد تعرضت لأهم صور الخطأ و التي تتحصر في الحالات الآتي بيانها:

(1) محمد لبيب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، 2004، ص.223.

(2) المادة 288 من الأمر رقم 156/66، مؤرخ في 1966/07/08، يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر.ج.ع.ج عدد 84، بتاريخ ديسمبر 2006.

أولاً: الإهمال

تتحقق هذه الصورة بإغفال الجاني اتخاذ ما يقتضيه واجب الحيطة و الحذر و ما تمليه قواعد الخبرة الإنسانية العامة توقعاً للنتائج الصادرة⁽¹⁾، و يعتبر الإهمال تصرف سلبي بحيث يحدث الخطأ نتيجة موقف سلبي من طرف الجاني نتيجة لترك واجب أو نتيجة الامتناع عن تنفيذ أمر ما⁽²⁾.

و نشير إلأن قانون الترقية العقارية لم يتطرق إلى هذه الصورة، و ذلك في مختلف القوانين و المراسيم المنظمة لنشاط الترقية العقارية، و لم يفرق بين الخطأ و العمد في الجرائم المرتكبة في هذا المجال.

و في التشريع المصري نجد المادة 22 من القانون 106 لسنة 1976 تعاقب كل من أهمل إهمالاً جسيماً أو أدخل بواجبات وظيفته، و تتمثل العقوبة المقررة لذلك في السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات، و لا تزيد عن عشرة سنوات، و غرامة مالية لا تقل عن 50 ألف جنيه و لا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة⁽³⁾.

أما المشرع الجزائري فقد حددها بستة أشهر إلى ثلاثة سنوات، و بغرامة مالية من ألف (1.000) إلى عشرون ألفاً (20.000 دج) و ذلك في نص المادة 288 من ق.ع.ج، حيث يعاقب بها كل شخص تسبب بإهمال منه في القتل الخطأ⁽⁴⁾.

(1) عبد الرحمان توفيق أحمد، شرح قانون العقوبات القسم العام وفق أحدث التعديلات، دار الثقافة للنشر و التوزيع، فلسطين، 2012، ص.237.

(2) عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دراسة مقارنة، طبعة جديدة مزيدة و منقحة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص - ص. 162 - 163.

(3) عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير، تخصص قانون جنائي، جامعة الجزائر، 2001، ص 197.

(4) المادة 288 من الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

على اعتبار أن جريمة الإهمال جريمة غير قصديه، أي لم يعتمد الجاني الإضرار بالأموال العامة والخاصة⁽¹⁾، فإنه يلاحظ على العقوبة المقررة أنها جاءت تتناسب و عدم الإرادة، و قد قررها المشرع ردعا للموظف و من في حكمه و للقاضي و للضابط العمومي تذكيرا بلزوم احترام السلوك الوظيفي الحريص، كما أنها تمثل عبرة للمتعاملين الآخرين في ضرورة بذل عناية أكبر حفاظا على الأموال الخاصة و العامة منعا للضرر الذي قد يلحق بها .

ثانيا: الرعونة

يعني هذا التصرف سوء التقدير، و نقص في الدراية والطيش⁽²⁾، كما يقصد بالرعونة عدم القيام بالتزامات المهنية أو القانونية على أحسن وجه أو عدم توفر الكفاءة المهنية المطلوبة للقيام بالمهمة المسندة إليه أو مزاوله المهنة⁽³⁾.

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 289 من قانون العقوبات على انه إذا نتج عن الرعونة أو عدم الاحتياط إصابة أو مرض أدى إلى العجز الكلي عن العمل لمدة تتجاوز ثلاثة أشهر فيعاقب الجاني بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من 500 إلى 15000 دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين⁽⁴⁾.

فالرعونة في بعض الأحيان تكون أثناء مزاوله مهنة المهندس المعماري، المقاول و المرقى العقاري صاحب المشروع، و هو سوء اختيار التصميم الإنشائي للبنائية، و مثاله وضع تصاميم هندسية لتقام على أرض مستقرة في حين تنجز هذه التصاميم على أرض ذات طبيعة

(1) قطاف حفيظ، جريمة الإهمال الواضح، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، مديرية التبرصات، مجلس التبرص، الدفعة14، مستغانم، 2003، ص.60.

(2) عبد الرحمان خلفي ، محاضرات في القانون الجنائي العام (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص. 162.

(3) عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المرجع السابق، ص. 150.

(4) المادة 289 من الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

مخالفة، أو عدم اخذ الاحتياطات اللازمة عند وضع التصاميم في منطقة لها مميزات مناخية كالعواصف و الفيضانات⁽¹⁾.

ثالثاً: عدم الاحتياط

و هي قلة التبصر و عدم تقدير النتائج تقديراً كافياً⁽²⁾، و يقصد بعدم الاحتياط في هذا الصدد إدراك النتائج الخطيرة المرتقبة عن السلوك المنطوي عن الخطأ من طرف المهندسين أو المقاولين، و عدم أخذ الاحتياطات اللازمة لتقادي وقوعها، حيث أن المهندس و المقاول يدرك النتائج الخطيرة المرتقبة عن فعله، ولكنه لا يتخذ الاحتياطات اللازمة لتقادي وقوعها و التخفيف من حدتها إذا وقعت.

ففي حالة ما إذا قام مهندس التصميم بوضع أعمدة الأساسات لمسافات متباعدة غير تلك المنصوص عليها وفقاً للتقنيات الفنية في أصول البناء مما يترتب عليه إضعاف مقاومته للضغط بحيث تكون المسافة بين الأعمدة كبيرة، فيتسبب ذلك في حدوث اختلال في المقاومة، مما ينجر عنه حدوث انشقاق في الأساسات، كما يمكن أن يتجسد عدم الاحتياط في عدم الحرص و التأكد من الخلط الجيد للإسمنت و الرمل أي الخرسانة، أثناء عملية الإنجاز مما يترتب إضعاف مقاومة المبنى⁽³⁾.

(1) عمرابي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المرجع السابق، ص. 152.

(2) عبود السراج، شرح قانون العقوبات القسم العام، الجزء الأول (نظرية الجريمة)، د.ط. مصر، د.س.ن،

ص. 155.

(3) عمرابي فاطمة، المرجع السابق، ص. 153.

رابعاً: عدم مراعاة الأنظمة واللوائح المهنية

تتمثل هذه الصورة من صور الخطأ غير العمدي في مخالفة القوانين و الأنظمة والتعليمات التي تصدر بموجبها⁽¹⁾، حيث أن لكل مهنة أو وظيفة قوانينها و لوائح تنظمها، و تبين الحقوق و الواجبات كما تحدد المقاييس التقنية و الأصول الفنية التي يجب العمل بها، و مخالفة هذه القواعد عن غير قصد يعد جوهر صور الخطأ⁽²⁾.

لقد نصت على هذه الصورة من الخطأ المادة 288 ق.ع ، حيث حددت عقوبتها بالحبس من ستة (06) أشهر إلى ثلاثة(03) سنوات و بغرامة مالية من ألف (1.000 دج) إلى (20.000 دج)⁽³⁾ ، و بما أن الأطراف المتدخلة في مجال الترقية العقارية تخضع لمراسيم ولوائح تنظم مهنتهم و تبين المقاييس و الأصول الفنية الواجب احترامها و العمل بها، فكل خطأ في تطبيق هذه القواعد و النصوص يرتب المسؤولية على مرتكبيها⁽⁴⁾.

(1) عبد الرحمان توفيق أحمد، شرح قانون العقوبات(القسم العام) وفق آخر التعديلات، المرجع السابق،ص.242.

(2) عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المرجع السابق، ص. 153.

(3) المادة 288 من الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(4) عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص. 153.

الفرع الثاني

عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية عن المرقى العقاري

قد تطرأ على المشروع الذي يقوم به المتعامل العقاري أسباب خارجة عن سيطرته تساهم في تكوين عيوب فيه، و ليدفع المسؤولية التي وقعت على عاتقه يجب أن يثبت أن العيب الذي أصاب المشروع كان سببه أجنبي خارج عن إرادته ، و هذا ما يعرف بالقوة القاهرة و تدخل الغير.

أولاً: القوة القاهرة

عبارة عن أمر مفاجئ، و يجب لاعتبار الحدث قوة القاهرة أن يكون توقعه و دفعه و التحرر منها أمراً مستحيلاً⁽¹⁾، حيث تكون عبارة عن أمر خارج عن إرادته وتؤدي إلى التهدم أو إحداث عيب كحصول هزة أرضية أو فيضان غير متوقع⁽²⁾، و يعنى المتعامل العقاري بالضمان من المسؤولية العشرية بإثبات القوة القاهرة ، التي تعني وقوع حادث لم يكن من الممكن توقعه وقت التعاقد و استحاله دفعه⁽³⁾. أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 48 من ق.ع.ج على انه "لا عقوبة على من اضطرته إلى ارتكاب الجريمة قوة لا قوة له بدفعها." و لتتحقق القوة القاهرة يجب توفر عناصرها⁽⁴⁾.

1- عدم توقع الحادث الفجائي

يعني شرط عدم التوقع، أن الحادث لم يخطر ببال المشيد و بالتالي لم يحتاط لنتائج، و فكرة توقع الحادث نسبية نوعاً ما، ذلك أن ما يعد غير متوقع في منطقة قد لا يعد كذلك في منطقة أخرى. و مثاله، الزلازل و الظواهر الطبيعية المعتاد في منطقة البناء، مما يوجب على

(1) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 1999، ص. 160.

(2) موهبي فتيحة، الضمان العشري للمهندس المعماري و مقاول البناء، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006-2007، ص. 159.

(3) نفس المرجع.

(4) أمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

المهندس الاحتياط عند وضع التصاميم و اعتماد معايير البناء المقاوم للزلازل، كما يتوجب على المقاول استعمال المواد المناسبة لمواجهة التغيرات الطبيعية، و يخضع هذا الشرط في تقديره لسلطة القاضي. كأن يعفي المقاول من المسؤولية بسبب هبوب ريح عاتية في غير موسمها، و بذلك يؤخذ مكان و زمان الحادث في عين الاعتبار عند إسناد المسؤولية.

2- استحالة دفع الحادث الفجائي:

إن عدم القدرة على توقع الحادث، لا تعني عدم القدرة على دفعه، ذلك أنه قد يحصل حادث فجائي لكن يمكن دفعه و لو بصعوبة، مما يخرج هذا النوع من الحوادث من دائرة القوة القاهرة. و بالتالي يقع على المتعامل العقاري إثبات عدم قدرته على تقاضي تهمد البناء و لو بوضع تصميم مقاوم للزلازل، لان قوة الزلازل كانت لتؤدي إلى هذه النتيجة و لو تم اتخاذ جميع الاحتياطات لتفادها.

فإذا لم يتمكن المدين في المسؤولية من إثبات عدم القدرة على التوقع وقت التعاقد و عدم القدرة على الدفع، اعتبر إن الضرر راجعا إلى سوء في صنعة⁽¹⁾.

و إذا كان عدم القدرة على توقع القوة القاهرة أو عدم القدرة على دفعها من المسائل الموضوعية التي يقدرها القاضي، فان لها حدا علميا ينتهي معه، سواء في التوقع لو في الدفع، و هو مرد جعل العيب في الأرض من أسباب تحميل المهندس و المتعامل بالمسؤولية لأن التطور العلمي يمكن من معرفة طبيعة الأرض و مدى صلاحيتها لإقامة المشروع العقاري عليها، و بذلك أصبحت عيوب التربة من الأمور المتوقعة في أيامنا. و بما إن كل متوقع قابل للدفع، إلا ما لم يكن من الممكن دفعه و لو باستخدام الأدوات و وسائل الفحص اللازمة، كان لزاما معه تحمل نتائج العيب المؤدي إلى الضرر، فلا يقبل عذر المقاول أو المرقي العقاري بشأن المواد المستخدمة التي أصبح من السهل التأكد من جودتها و مطابقتها بالفحص الدقيق و المخبري.

(1) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص 109.

و من هنا نستنتج أن مسؤولية المرقى العقاري لا يمكن التحلل منها إلا في الحالات الاستثنائية، تتمحور أغلبها في الظواهر الطبيعية كالأعاصير و الأمطار، إذ انه إذا كان الضرر الذي أصاب المبنى يرجع إلى مثل هذا السبب الأجنبي عن إرادة المتعامل فان مسؤوليته تنتفي⁽¹⁾.

ثانيا: تدخل الغير

يعتبر تدخل الغير حالة من حالات إعفاء المرقى العقاري من المسؤولية و هناك حالتين:

1- تدخل الغير الأجنبي عن عملية التشييد

يحدث نادرا أن يكون الغير الأجنبي عن عملية التشييد السبب في العيب أو الخلل الذي حدث بالبناء، إلا أن ذلك ليس مستحيلا ففي حالات تشييد المباني يمكن أن يقوم هذا الغير بعملية حفر على أعماق كبيرة و بالقرب من أساسات المباني، و استخدام آلات ضخمة تتسبب في حدوث تصدعات في الأرض.

2- خطأ الغير المتصل بعملية التشييد

يحدث في بعض الحالات أن يواصل مهندس مهمة مهندس آخر ترك عملية التشييد أو ابعدها، فيتعين عليه أن يراجع و يصحح أخطاء زميله السابق، و تبعا لذلك فانه مسؤول عن عيوب التصميمات التي وضعها المهندس السابق، لكن في حالة ما إذا كانت العملية قد وصلت إلى مرحلة لا يمكن للمهندس الجديد أن يكتشف أو يتدارك الأخطاء فانه لا يكون مسؤولا عنها⁽²⁾.

و بناء على هذا فان المرقى العقاري لا يتحمل المسؤولية عن خطأ الغير إذا اثبت أن هذا الخطأ كان بفعل هذا الغير.

⁽¹⁾ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء، و المنشآت الثابتة، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري و القانون المدني الفرنسي، د.ط.، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980، ص.335.

⁽²⁾ نفس المرجع، ص. 352.

المطلب الثاني

العقوبات المفروضة على المتعامل العقاري

في حالة ارتكاب المتعامل العقاري لفعل مخالف لقانون الترقية العقارية أثناء قيامه بواجبه المهني فإنه يتعرض للعقوبات المقررة قانوناً، و التي تحدد حسب درجة الخطأ المذي اقترفه المتعامل و هو ما يتعين تبيانه من خلال النقاط التالية:العقوبات السالبة للحرية(الفرع الأول)، و العقوبات المالية(الفرع الثاني).

الفرع الأول

العقوبات السالبة للحرية

حدد المشرع في القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية المخالفات المرتكبة من طرف المتعامل في الترقية العقارية و التي نص عليها في الفصل السادس تحت عنوان العقوبات الجزائية، و هي العقوبات التي يمكن اختصارها فيما يلي:

أولاً:بيع أملاك عقارية بالمخالفة للإجراءات المعتادة

فرض المشرع الجزائري عقوبات على كل متعامل عقاري قام بعرض أملاك عقارية للبيع في إطار مشروع عقاري أنجز دون مراعاة أحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، و تتمثل هذه العقوبة في الحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة مالية من مائتي ألف دينار(200.000دج)إلى مليونين دينار(2.000.000دج).⁽¹⁾

و بالرجوع إلى أحكام المادة 27 من القانون 11- 04 نجد المشرع الجزائري نص على عقد حفظ الحق حيث ألزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء و ذلك فور انتهائه، و هذا مقابل دفع هذا الأخير لتسبيق⁽²⁾.

(1) المادة 70 من القانون رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(2) ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04/11، المرجع السابق،

واعتبر القانون رقم 86-07 عقد حفظ الحق عقد تمهيدي سابق لعقد البيع النهائي الناقل للملكية بين المتعامل العقاري و المستفيد⁽¹⁾.

ثانيا: مزولة مهنة المرقى العقاري دون الاككتاب في التأمينات

يعتبر الاككتاب لدى التأمينات و صندوق الضمان من الشروط الأساسية لممارسة مهنة المرقى العقاري، و من خلاله يتمتع بالامتيازات المقررة في مجال الترقية العقارية، فبموجب القانون رقم 11-04 حاول المشرع الجزائري إعطاء ضمانات للمستفيد، و ذلك عن طريق إلزام المتعامل العقاري بالاككتاب⁽²⁾.

و قد نصت المادة 55 من القانون رقم 11-04 على إلزامية الاككتاب في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنشئ بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1993 و الذي يدعى في صلب الموضوع "صندوق الضمان" فيعتبر بمثابة سند تحقيق في الكوارث التي يمكن أنتحدث و تؤثر على المشروع العقاري⁽³⁾.

و يحل صندوق الضمان محل المرقى في حالة تقصيره في التزاماته أو إفلاسه تماما لالتزامات الواقعة على عاتقه مقابل دفع اشتراكاته و الدفعات الإجبارية الأخرى المنصوص عليها في القانون الداخلي لصندوق الضمان، إذ انه في حالة عدم التزام المرقى بالاككتاب فانه تسلط عليه عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة مالية مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)⁽⁴⁾.

(1) ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04/11، المرجع السابق،

ص. 54.

(2) المادة 74 من القانون رقم 04/11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

(3) المادة 55 من القانون 04/11، نفس المرجع.

(4) المادة 74 من القانون 04/11، نفس المرجع.

ثالثا: الإدلاء بمعلومات خاطئة أثناء التصريح بالوثائق و العقود

في إطار عملية الترقية العقارية فانه في حالة ما إذا أدلى أو صرح المرقي العقاري بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و الصفقات يعاقب بالحبس من شهر إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من مائتي ألف دينار إلى مليوني دينار بإحدى العقوبتين.

رابعا: ممارسة مهنة المرقي بدون اعتماد

يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري ممارسة غير قانونية دون الحصول على الاعتماد وفقا لقانون العقوبات بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين و بغرامة مالية من خمسمائة (500دج) إلى خمسة آلاف (5000دج) أو بإحدى العقوبتين⁽¹⁾. و ليمنح الاعتماد للمرقي يجب أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الفرع الثاني

العقوبات المالية

إضافة إلى العقوبات الإدارية والسالبة للحرية المفروضة على المرقي العقاري، فرض عليه المشرع عقوبات مالية تقع على عاتقه في حالة الشروع في أشغال البناء دون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة، و كذا حالة عدم التصريح بالملكية المشتركة، أثناء عملية البناء.

أولا: الشروع في الأشغال بدون الحصول على رخصة من الجهات الإدارية المختصة

إن المرقي العقاري أثناء ادائه لمهامه المنصوص عليها في القانون المنظم لنشاط الترقية ، كإعادة التأهيل و التجديد أو إعادة الهيكلة ، ولإضفاء الصفة القانونية عليها يلتزم بالحصول على ترخيص إداري مسبق من السلطات الإدارية المختصة في منح مثل هذه التراخيص، ففي حالة إخلاله بهذا الالتزام يتعرض لعقوبات مالية تتراوح بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁽²⁾.

(1) المادة 243 من الأمر رقم 156/66، المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(2) المادة 243 من القانون رقم 156/66، نفس المرجع .

ثانيا: عدم التصريح بنظام الملكية المشتركة أثناء عملية البيع

من خلال نصوص المواد 72 و61 من القانون رقم 04/11 فإن المشرع الجزائري قد حدد طريقة إدارة الملكية المشتركة و عقوبة عدم التصريح بها⁽¹⁾.و قد ألزم المشرع المتعامل العقاري بالتصريح بالملكية المشتركة لتفادي الخلافات التي قد تشوب بينه و بين المستفيد عند إبرام عقد البيع على التصاميم⁽²⁾.

قد ألزم المشرع المتعامل العقاري بإعلام المقتنين بالملكية المشتركة وذلك قبل تسليم البناية في الآجال المحددة في العقد المبرم بينهما. حيث يقوم بإعداد و توضيح البيانات القانونية و التقنية المالية الخاصة به، كما يلتزم بتوضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزمون بها عند الاكتتاب في عقد بيع عقارها.

⁽¹⁾المواد 72 و61 من القانون رقم 04/11، الذي يحدد نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

⁽²⁾المواد 50، 61 من القانون رقم 04/11، نفس المرجع.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني للمتعامل العقاري نخلص إلى أن مجال البناء و التعمير مجال واسع و معقد يتطلب لقيامه توفر كفاءات و خبرات تشرف على مراحل انجاز البناءات بمختلف صياغتها على رأسها المتعامل العقاري إذ انه يقوم بمهامه إلى جانب مجموعة من المساعدين كالمهندسين المعماريين، ومقاولي البناء

و بعد معالجتنا لجزئيات بحثنا هذا توصلنا إلى النتائج التالية :

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

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

-تتجلى الحماية التي منحها المشرع للمقتني أو المستفيد في العقوبات الجزائية التي نص عليها القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و بالرغم من الايجابيات المكرسة في قانون رقم 04/11 السلف الذكر، إلا انه لا يخلو من بعض النقائص التي سنقدمها على شكل اقتراحات و توصيات :

-ضرورة تطبيق أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصرامة و خاصة ما يتعلق منها برخصة البناء، بحيث أن ما يلاحظ من الناحية العملية قيام المتعاملين العقاريين بإقامة مباني على أراضي تقتقر إلى رخصة بناء مسبقة من الجهة الإدارية المختصة بالرغم من نصه على عقوبات الشروع في الأشغال بدون رخصة.

-نقترح على المشرع مضاعفة مدة ضمان حسن الانجاز و حسن إدارة الأملاك العقارية و السير الحسن لعناصر التجهيز، لاسيما ونحن في عصر تشييد المنشآت و البناءات الضخمة التي تتطلب طابع فنيا خاصا لانجازها لأنه إذا كانت مدة الضمان المنصوص عليها في المادة

رقم 04/11 السابق الذكر يتناسب مع البنائيات التقليدية، فان هذا الضمان لا يحقق الهدف القانوني المنتظر في ظلّ التطور الذي يعرفه قطاع السكن.

-وجوب وضع أحكام في ظلّ القانون الجديد تنظّم طريقة دفع ثمن اقتناء البناية لاسيما تاريخ استحقاق الدفعة الأخيرة منه.

وفي الأخير نعتقد أن المتعامل العقاري لم يساهم في حلّ أزمة السكن في الجزائر ذلك أن من يسكن السكنات التساهمية أو الترقية هم مستأجرين لها و ليسو بملّاكها.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

أ- باللغة العربية

- 01- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة (دراسة مقارنة في القانون المدني المصري و القانون المدني الفرنسي)، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980.
- 02- فرج (توفيق حسن)، الوجيز في عقد البيع، د.ط، دار الجامعة، د.ب.ن، 1988.
- 03- منصور (محمد حسين)، المسؤولية المعمارية، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، د.ب.ن. 1999.
- 04- قدارة (خليل أحمد حسن)، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2001.
- 05- إبراهيم (سيد أحمد)، العقود الواردة على العمل، عقد المقاولة، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
- 06- لبيب (شنب محمد)، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف الإسكندرية، الطبعة الثانية، مصر، 2004.
- 07- بن عبدة (عبد الحفيظ)، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الطبعة السادسة، 2009.
- 08- السرحان (عدنان إبراهيم)، شرح القانون المدني (المقاولة، الوكالة، شرح القانون المدني (المقاولة، الوكالة، الكفالة)، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2007.
- 09- اث ملويا (لحسين)، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة و التوزيع، الجزائر، 2009.

- 10- السنهوري (عبد الرزاق أحمد) ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على العمل-المقاوله و الوكالة و الوديعة و الحراسة، الجزء السابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
- 11- بوسته (إيمان)، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، 2011.
- 12- توفيق (أحمد عبد الرحمان)، شرح قانون العقوبات (القسم العام) وفق آخر التعديلات، دار الثقافة للنشر و التوزيع، فلسطين، 2011.
- 13- حمدي (باشا عمر)، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة جديدة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 14- دريدي (شنيتي)، الدليل القانوني والإداري للوكيل العقاري، دار النشر جيطلي،، برج بوعريج، 2011.
- 15- خلفي (عبد الرحمان)، محاضرات في القانون الجنائي العام (دراسة مقارنة)، طبعة جديدة و منقحة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، 2013.
- 16- أوهابيه (عبد الله)، شرح قانون العقوبات الجزائري (قسم العام)، د.ط، موفم للنشر، بجاية، د.س.ن.
- 17- حمدي (باشا عمر)، القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، د.س.ن.
- 18- العبيدي (علي هادي)، العقود المسماة البيع و الإيجار و قانون المالكين و المستأجرين وفق آخر التعديلات، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، د.س.ن.
- 19- السراج (عبود)، شرح قانون العقوبات (القسم العام)، الجزء الأول (نظرية الجريمة)، د.ط، مصر، د.س.ن.

20- السعدي (محمد صبري)، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع و المقايضة)، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة، د.س.ن.

ب: باللغة الفرنسية

- Malinvaud Philippe et Jestaz Philippe ; droit de la promotion immobilière, 3eme troisième Edition 1986, n 306.

ثانيا: الرسائل و المذكرات

أ- الرسائل

01- عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.

02- عياشي شعبان، عقد البيع بناء على التصاميم (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي)، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.

ب- المذكرات

1- باللغة العربية

01- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجيستر، تخصص قانون جنائي، جامعة الجزائر، 2001.

02- جلال شفيقة، إدارة الأملاك العقارية كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة ماجيستر، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003.

03- قطاف حفيظ، جريمة الإهمال الواضح، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، مديرية التبريص، مجلس التبريص، مستغانم، 2003.

- 04- موهبي فتيحة، الضمان العشري المعماري و مقال البناء، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007.
- 05- بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009.
- 06- مصطفىاوي عايدة، منازعات الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، البليلة، 2011.
- 07- بوصوفة الزهرة، الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013.
- 08- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.

2- باللغة الفرنسية

01-Frank Steinmetz ; les vent d'immeubles à construire, thèse, Montpellier, 1970, N°200.

02-Jacques tartanson ; la vent d'immeuble a construire, Jusqu'a la délivrance(loi 3-1-1967)thèse, Aix, 1971.

03-Jean-Michel lucheux ; les garanties de l'acquéreur dans les vent d'immeubles à construire, thèse, paris, 1968.

ثالثا: الملتقيات

- قاشي علال، الضمانات القانونية و دعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، كلية الحقوق و العلوم القانونية، جامعة ورقلة، 2006.

رابعاً: النصوص القانونية

01-قانون رقم 15/08، مؤرخ في 20 أوت 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج.ر.ج. عدد 44، بتاريخ أوت 2008.

02-قانون رقم 04/11، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 14، بتاريخ 06 مارس 2011.

03-مرسوم تنفيذي رقم 58-94، مؤرخ في 07 مارس 1994، المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 13، الصادر في 19 مارس 1994.

04-مرسوم تنفيذي رقم 97-154، المؤرخ في 10 أكتوبر 1997، المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، ج.ر.ج. عدد 28، لسنة 1997.

05-مرسوم تنفيذي رقم 97-40، المؤرخ في 09 يناير 1997، يتعلق بمعايير تحديد النشاطات المهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري و تطيرها، ج.ر.ج. عدد 05، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2000-313، المؤرخ في 14 أكتوبر 2000.

06-أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر، يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالأمر رقم 05/07، مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 31 مايو 2007، ج.ر.ج. عدد 31، بتاريخ 13 مايو 2006.

07-أمر رقم 156/66، مؤرخ في 1966/07/08، يتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر.ج. عدد 84، بتاريخ ديسمبر 2006.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم:...../2015

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

• بناء على الطلب المقدم من طرف السيد:.....و المتعلق بشهادة المطابقة لمشروع

بناء :.....

• و استنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم.....بتاريخ:.....

• و استنادا إلى رخصة البناء رقم.....تحت رقم.....

• بناء على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ.....

• و استنادا إلى محضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير و البناء رقم.....بتاريخ...تمنح هذه

الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية و التسيير العقاري ب.....و هذا اعترافا للمعني

بانجاز مشروع.....و المتمثلة في الجناح.....

من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المخطط الخاص بالمشروع

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون.

حرر ب.....في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

رقم: 2015/.....

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي لبلدية.....

● بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتعلقة بالبلدية.

● بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

● بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون رقم: 29/90 في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 06/03 المؤرخ في: 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المحدد لكيفيات تخضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

● بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ.....

● بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ:..... المقدم من طرف السيد:..... حي التجزئة الترابية..... رقم القطعة:..... بلدية.....

● بناء على رأي الموافقة رقم:..... بتاريخ:..... المقدم من طرف فرع التعمير و البناء.

يقرر

المادة الاولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد:.....

المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم و كل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة و كل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها.

حرر ب:..... في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

ولاية:

مديرية التعمير و البناء

بلدية:

محضر رقم:.....مؤرخ في.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع و التعمير في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة.....ويوم.....من الشهر.....على الساعة.....و.....دقيقة

نحن (الاسم، اللقب و الصفة).....المؤهل، بمقتضى القانون رقم

29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

انطلاقا في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء:

رقم.....المسلمة.....

الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

.....
.....

المخالفة: الاسم.....اللقب.....

تاريخ و مكان الازدياد:

عنوان الإقامة:

تصريحات

.....محتلة.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا الى وكيل الجمهورية المختص

بمحكمة.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

-الوالي.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-مدير التعمير و البناء.

ملاحظة رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....

دائرة.....

بلدية.....

وزارة السكن

مديرية التعمير

مديرية التعمير و البناء

نموذج

محضر رقم:.....

1-أمر بتحقيق مطابقة البناء.

2-أمر بتوقيف الأشغال

3-استئناف الأشغال

في سنة.....و قي يوم.....من الشهر.....أنا الممضي أسفله(الاسم واللقب).....مفتش

التعمير، المحلف قانونا و المكلف بمقرر وزاري رقم.....عملا بالمادة 51من المرسوم التشريعي رقم 07/94المؤرخ في 07ذي الحجة 1414الموافق ل 18مايو 1994.

1-قد أمر السيد(ة).....القاطن(ة).....بتحقيق مطابقة بنيته(ها)و أعطيته(ها) مهلة (2الى5)، (10الى 15) يوما لتطبيق أحكام المحضر رقم.....المؤرخ يوم.....

2-قد عاينت رفض تحقيق مطابقة الأشغال التي أنجزها السيد(ة).....القاطن(ة).....و عدم تطبيق أحكام المحضر رقم.....المؤرخ في.....

و لهذا نأمر بتوقيف الأشغال غير المطابقة للأحكام القانونية المعمول بها.

3-قد عاينت استئناف انجاز أشغال البناء غير المطابقة للتنظيم التي أنجزتها

السيد(ة).....القاطن(ة).....رغم أمره بتوقيف الأشغال بموجب المحضر رقم.....المؤرخ في.....و عليه يتعرض مركب المخالفة لتطبيق أحكام المادة 53من المرسوم المذكور أعلاه.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

-السيد الوالي.

-السيد رئيس البلدية.

-السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:.....يوم.....

(اشطب العبارات غير الصالحة)،

(ضع علامة 'x' في الخانة المناسبة).

التأشير و التوقيع

الفهرس

النظام القانوني للمتعامل العقاري

في القانون الجزائري

الموضوع	الصفحة
مقدمة:	01
الفصل الأول: العلاقة التعاقدية بين المتعامل العقاري و المستفيد.....	06
المبحث الأول: التزامات المتعامل العقاري.....	08
المطلب الأول: الالتزامات العامة.....	09
الفرع الأول: الالتزام بانجاز البناء.....	09
أولاً: الالتزام بانجاز البناء في الأجل المتفق عليه.....	09
ثانياً: مطابقة البناء لشروط العقد.....	10
الفرع الثاني: الالتزام بنقل الملكية.....	10
أولاً: تاريخ نقل الملكية.....	11
ثانياً: الحقوق التي تنتقل ملكيتها.....	11
1- حالة البناية الجماعية.....	12

12.....	2- حالة البناية الفردية.....
13.....	الفرع الثالث:الالتزام بالتسليم.....
13.....	أولاً:كيفية التسليم.....
14.....	ثانياً:آجال التسليم.....
14.....	ثالثاً:عقوبات التأخير.....
15.....	الفرع الرابع:التزام المتعامل العقاري بالضمان.....
15.....	أولاً:ضمان العيوب الخفية.....
16.....	ثانياً:ضمان عدم التعرض و الاستحقاق.....
17.....	المطلب الثاني:الالتزامات الخاصة.....
17.....	الفرع الأول:ضمان حسن الانجاز.....
17.....	الفرع الثاني:ضمان الأضرار و التهدم.....
17.....	الفرع الثالث:ضمان إدارة الأملاك و حسن سير عناصر التجهيز.....
19.....	المبحث الثاني:ضمانات المستفيد.....
20.....	المطلب الأول:الالتزام بدفع الثمن.....
21.....	الفرع الأول:تقدير الثمن و مراجعته.....
22.....	الفرع الثاني:كيفية الدفع.....
24.....	المطلب الثاني:الالتزام بالتسلم.....

25	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للتسليم
26	الفرع الثاني: شروط التسليم
26	أولاً: الشروط الشكلية
27	ثانياً: الشروط الموضوعية
27	أ- إتمام البناء
27	ب- مطابقة البناء
29	الفرع الثالث: آثار التسليم
29	أولاً: استحقاق المتعامل للباقي من الثمن
29	ثانياً: تسليم البناء دون تحفظ
29	ثالثاً: تبعة الهلاك للمكتب
30	رابعاً: انطلاق حساب المواعيد المقررة للضمانات المترتبة على العقد
31	<u>الفصل الثاني: المسؤولية المترتبة عن الإخلال بالتزامات المتعامل العقاري</u>
32	المبحث الأول: المسؤولية الإدارية
33	المطلب الأول: سحب الاعتماد
34	الفرع الأول: حالة تقصير المتعامل العقاري في التنفيذ الجزئي
34	الفرع الثاني: حالة عدم احترام المرقى لقواعد أخلاقيات المهنة

الفرع الثالث:حالة تقصير المتعامل العقاري بالتزاماته كما هي محدد في أحكام القانون	
04-11.....	35
المطلب الثاني:حالة السحب النهائي للاعتماد.....	36
الفرع الأول:حالة عدم استيفاء المرقى العقاري للشروط التي مكنته من الحصول على	
الاعتماد.....	37
الفرع الثاني:حالة تجاهل المتعامل العقاري لالتزاماته.....	37
الفرع الثالث:حالة إنهاء المرقى العقاري لنشاطه دون مبرر و دون إخطار مسبق...38	
الفرع الرابع:حالة تقصير المرقى العقاري لالتزاماته كما تم الاتفاق عليه.....39	
المطلب الثالث:حالة السحب التلقائي للاعتماد.....	40
الفرع الأول:حالة وفاة المرقى العقاري.....	41
الفرع الثاني:حالة العجز الجسماني أو العقلي.....	42
الفرع الثالث:حالة الحكم على المرقى بعقوبة الغش الضريبي.....	42
الفرع الرابع:حالة التصفية القضائية للمرقى العقاري.....	43
المبحث الثاني: المسؤولية الجزائية.....	45
المطلب الأول:أساس قيام المسؤولية الجنائية للمرقى العقاري.....	46
الفرع الأول:الخطأ كأساس للمسؤولية الجنائية للمرقى العقاري.....	46
أولاً:الإهمال.....	47
ثانياً:الرعونة.....	48

- ثالثا:عدم الاحتياط.....49
- رابعا:عدم مراعاة الأنظمة و اللوائح المهنية.....50
- الفرع الثاني:حالة إسقاط المسؤولية عن المتعامل العقاري.....51
- أولا:القوة القاهرة.....51
- 1-عدم توقع الحادث الفجائي.....51
- 2-استحالة دفع الحادث الفجائي.....52
- ثانيا:تدخل الغير.....53
- 1-تدخل الغير الأجنبي عن عملية التشييد.....53
- 2-خطا الغير المتصل بعملية التشييد.....53
- المطلب الثاني:العقوبات المفروضة على المتعامل العقاري.....54
- الفرع الأول:العقوبات السالبة للحرية.....54
- أولا:بيع أملاك عقارية مخالفة للإجراءات المعتادة.....54
- ثانيا: مزاولة مهنة المتعامل العقاري دون الاكتتاب في التأمينات.....55
- ثالثا:الإدلاء بمعلومات خاطئة أثناء التصريح بالوثائق و العقود.....56
- رابعا:ممارسة مهنة المتعامل العقاري بدون اعتماد.....56
- الفرع الثاني: العقوبات المالية.....56
- أولا: الشروع في الأشغال بدون رخصة من الجهة الإدارية المختصة.....56

57.....ثانيا: عدم التصريح بنظام الملكية المشتركة أثناء عملية البيع

58.....خاتمة:

المخلص

يعد المتعامل العقاري من أكثر الأشخاص الفاعلين في مجال الترقية العقارية، و يعتبر مجال البناء من اجل البيع من أهم نشاطاته، الأمر الذي يرتب على عاتقه مسؤولية عقدية ناشئة عن عقد البيع المبرم بينه و بين المشتري أو المستفيدين من السكنات الموجهة للبيع في إطار الترقية العقارية، و ذلك في حالة إخلاله بالتزاماته التعاقدية و تقوم أثناء فترة انجاز البناء.

كما تترتب على عاتقه مسؤولية جزائية و تقوم بعد تمام الانجاز و ذلك في حالة إخلاله بالضمانات الممنوحة للمستفيد في عقد البيع الناشئ بينه و بين المتعامل العقاري و الذي يخضع للقواعد العامة، أوفي حالة إخلاله بالضمانات الخاصة المنصوص عليها في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية.

La promotion immobilière est l'un des acteurs les plus importants dans le de la promotion immobilière ,le domaine de la construction considéré parmi ces activités les plus importantes.

Le file de logement pour l'achat est l'un des activités pertinentes de ce dernier. Qui prend la responsabilité produite par un contrat d'achat entre lui est l'acheteur ou bien les bénéficiaires des logements orientées à être vendus dans le cadre de l'avancement. Cela après des conditions contractuelles faites le moment de construction.

Le promoteur immobilier prend une responsabilité partielle qui faite après la complétion de travaille. En cas des assurances distribuées au bénéficiere du contrat d'achat et le promoteur immobilier qui récite des applications générales ;et si celui-ci récite des assurances privées écrites dans le règlement organisé pour l'activité de l'avancement immobilier.