

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية  
تخصص القانون الخاص

الحماية القانونية للمقتني في ظل الترقية العقارية

تحت إشراف د.

- بلاش ليندة

من إعداد الطالب

- بن أحمد أحسن

أعضاء لجنة المناقشة

- ❖ قاسي زينب أستاذة مساعدة قسم (أ)..... رئيسة.
- ❖ بلاش ليندة أستاذة محاضرة قسم (أ)..... مقرررة ومشرفة.
- ❖ فتوس خدوجة أستاذة مساعدة قسم (أ)..... ممتحنة.

## \* شكر و عرفان \*

بعد بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين

نشكر الله تعالى على كل ما منحه لنا طالبين منه عز و جل أن يوفقنا للمضي قدما في مسارنا الدّراسي و العلمي و الشخصي وانطلاقا من قوله صلى الله عليه و سلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

لي عظيم الشرف أن أتقدم بكامل عبارات الشكر و التقدير و العرفان إلى الأستاذة المشرفة الدكتورة الفاضلة "بلاش ليندة" التي رافقتني في إعداد هذه المذكرة ولم تبخل علي بتوجيهاتها القيمة طيلة فترة إنجاز هذا العمل

كما أتقدم شخصيا بالشكر الجزيل إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة التي سنلتزم بكل توجيهاتها و انتقاداتها العلمية و الموضوعية.

لكم منا فائق الاحترام و التقدير.

## \*إهداء\*

أهدي ثمرة جهدي هذه إلى من ربياني على حب  
العلم والفضيلة وأسمى القيم إلى من أضاء لي درب  
العلم شموعا أبي أطل الله في عمره  
إلى من يصعب حصر جميلها، والجنة تحت أقدامها  
أمي الغالية رحمها الله وأسكنها  
الجنة و الفردوس الأعلى  
وإلى كل من وسع قلبي ولم تسع لهم هذه الورقة.

ب. أحسن

مقدمة

تعتبر الجزائر من الدول التي تولي أهمية كبيرة لحق الأفراد في السكن، فقد أدركت الحكومة الجزائرية أن السكن هو حق أساسي لكل فرد في المجتمع، وأنه يمثل أحد أهم عوامل الاستقرار الاجتماعي والتنمية الاقتصادية، لذلك قامت باتخاذ العديد من الإجراءات والسياسات لتعزيز هذا الحق الأساسي وتوفير سكن مناسب لجميع المواطنين.

بعد الاستقلال انتهجت الجزائر سياسات مهمة لضمان حق السكن، بدءًا من التنازل عن السكنات التي تركها المستعمر لصالح الحائزين بمبالغ رمزية، لكن أمام الطلبات المتزايدة للسكن، فشلت تلك السياسة التي انتهجتها وهذا يعود إلى كون الجزائر انتهجت النظام الإشتراكي مما أدى إلى احتكار الجماعات المحلية للمعاملات العقارية، وهو ما ساهم ركود نشاط الترقية العقارية في الجزائر، في سياق السياسة الاقتصادية الجديدة التي اعتمدها الجزائر بتبنيها للنظام الليبرالي، حيث تم تشجيع حرية الاستثمار للقطاع الخاص، الذي تمكن بفضل هذا التحول من المشاركة في قطاع الإسكان والاستثمار فيه.

عملا لإنجاح هذه السياسة أصدر المشرع الجزائري القانون 86-07 المؤرخ في 04-03-1986 المتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup>، الذي استحدث عقدا جديدا إلى جانب عقد البيع العادي و هو عقد البيع على التصاميم الذي يسمح باقتناء مسكن لم يتم إنجازه في الواقع و إنما مجرد تصميم أثناء إبرام العقد.

حقق هذا القانون قفزة نوعية في مجال الترقية العقارية بوضعه أحكام جديدة لم تكن معروفة في الجزائر إلا أنه لم يحقق الغاية التي سعت من أجلها الدولة وهذا يرجع إلى بعض البنود التي تضمنها مثل ضرورة تحديد نسبة مشاركة المتعامل الخاص بما لا يقل عن 50 بالمائة من التمويل للمشروع بالإضافة إلى العراقيل التي كانت تعيق الحصول على القطعة الأرضية للبناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 86-07 مؤرخ في 4 مارس سنة 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج، ر، ج، ج، عدد 10، صادر في 5 مارس سنة 1986.

<sup>2</sup> أعرم تسببية، الأليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أدرار، 2019، ص3.

نظرا للنقائص التي تعتري هذا القانون، تدخل المشرع بقانون جديد وهو المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>1</sup>، و الذي ألغى القانون رقم 86-07، وقد حاول من خلال هذا القانون تفادي النقائص الموجودة في القانون السابق بحيث وسع من مجال الترقية العقارية، بحيث أضفى على المتعامل في الترقية العقارية صفة التاجر، كما أدخل أحكام جديدة على عقد البيع على التصاميم و بعض الضمانات التي تحمي المقتني، و فرضه التزامات جديدة على المرقى العقاري تماشيا مع طبيعة هذا العقد.

عرف القانون 03-93 نجاحا ميدانيا، بحيث يعتبر هذا القانون من بين أهم الآليات التي إعتد عليه المشرع لدفع عجلة الترقية العقارية، إلا أنه تخللته بعض الثغرات و النقائص لاسيما فيما يخص الجانب الحمائي للمقتني، ولهذا تدخل المشرع بالقانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>، بحيث جعل من نشاط الترقية العقارية مهنة مقننة كما نظم هذا القانون مختلف عقود الترقية العقارية تنظيما دقيقا.

رغم كل الامتيازات التي تمتاز بها عقود الترقية العقارية، إلا أنها محاطة بمخاطر عديدة تستمد من طبيعتها لكونها تنصب على شيء مستقبلي غير موجود أثناء إبرامها، مما ينتج عنها عدة مشاكل في الحياة العملية، أهمها عدم التزام المرقين العقاريين بإنجاز المشروع العقاري محل البيع، أو تأخرهم عند إنجازها، وعدم إحترامهم قواعد البناء و التعمير واستعمالهم لمواد بناء لا تستجيب للمعايير التقنية<sup>3</sup>.

وبناءً على ذلك، فإن موضوع البحث سينصب حول الضمانات التي توفر الحماية اللازمة للمقتني من المخاطر التي يواجهها باعتباره يتعاقد على شيء مستقبلي غير موجود وقت إبرام العقد.

مما سبق فإن أهداف موضوع الدراسة تكمن في إبراز أهمية الحماية القانونية للمقتني في مثل هذه العقود، حيث يعكس حماية حقوق المستهلك و ضمان سلامته ورفاهيته، من هنا تبرز أهمية وجود نظام

<sup>1</sup> مرسوم تشريعي رقم 03-93، مؤرخ 1 مارس 1993، متعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد14، صادر 3مارس 1993 (ملغى).

<sup>2</sup> قانون رقم 11-04، مؤرخ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد14، صادر - مارس 2011.

<sup>3</sup> أمر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص5.

قانوني يحمي المقتنين ويضمن حقوقهم بما يساهم في بناء الثقة والاستقرار في السوق العقاري وتعزيز التنمية الاقتصادية.

يحقق إختيارنا للموضوع أهمية عملية وعلمية قانونية بحيث من الضروري الوقوف على المستجدات التشريعية في موضوع الحماية القانونية للمقتني في ظل الترقية العقارية، وفهم النصوص المتعلقة به وعلى لهذا إرتأينا بحث إشكالية تحديد الضمانات التي قررها المشرع الجزائري للمقتني في ظل الترقية العقارية؟ و هل وفق في تحقيق الحماية له؟

لبلوغ البحث أهدافه وصولا إلى حل الإشكالية المطروحة إعتدنا مجموعة من المناهج إقتضتها طبيعة الموضوع فاعتمدنا المنهج التحليلي، وذلك من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية، لاسيما القانون 04-11، و مختلف النصوص التنظيمية له ، ومن ثم تحليل مختلف آليات الحماية التي وضعها المشرع لحماية المقتني، وقد اعتمدنا المنهج الوصفي من خلال عرض الإلتزامات التي وضعها المشرع على عاتق المرقى العقاري.

على ضوء أهمية الموضوع وما تقتضيه الإشكالية المشار إليها، ومن أجل إعطاء رؤية واضحة لمختلف جوانبه إعتدنا خطة ثنائية وذلك بتقسيم البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية.

الفصل الثاني: مساءلة المرقى العقاري آلية لحماية المقتني.

## الفصل الأول

التزامات المرقى العقارى ضمانات قانونية للمقتني في

الترقية العقارية



## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

لتنفيذ المشاريع العقارية ولتقادي التجاوزات التي كانت ناتجة لنمط المعالجة القانونية السابقة لنشاط الترقية العقارية و لنظام قائم بهذا النشاط، وعليه في وقت لاحق حرص المشرع على تنظيم دقيق للالتزامات التي تترتب عن ممارسة هذا النشاط بالنظر لأهميتها و الدور الذي تلعبه في تحديد المسؤوليات بدقة عبر مختلف المراحل التي يمر بها العقد.

حاول المشرع من خلال الالتزامات التي ألقاها على عاتق المرقى العقاري ضبط مسؤوليته، وهي كثيرة و متنوعة يرجع جزء منها إلى تنوع العقود التي يبرمها هذا الأخير، باعتباره الشخص الذي يتوسط أهم مراحل النشاط في إنجاز المشاريع العقارية و تسويقها فهو من جهة يتعاقد مع رجال الفن في البناء من مقاولين ومهندسين وغيرهم من متدخلين في عملية الإنجاز ومن جهة أخرى يتعاقد أيضا مع الراغبين في اقتناء ما سيتم إنجازه من بنايات ضمن هذه المشاريع . كون أن النشاط الذي يمارسه المرقى العقاري أصبح نشاطا مقننا و مهنة منظمة تفرض عليه إلتزامات مهنية مكرسة بصفة قانونية ، وهو الأمر الذي نتج بعد تعاقب النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية حيث لم يكن هذا النشاط في ضل القوانين السابقة بهذا الشكل الذي هو عليه الآن.

وما يهمنا نحن في هذا البحث، هو الضمانات التي قررها المشرع لحماية المقنتي باعتباره الطرف الضعيف في العقد، وذلك من خلال الوقوف على مجموع الإلتزامات المفروضة على المرقى، تنقسم هذه الضمانات إلى ضمانات سابقة لإبرام العقد وأخرى لاحقة له(المبحث الأول)، كما تتم حماية المقنتي حتى بعد إبرام (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الضمانات ما قبل إبرام العقد وخلال إبرامه

تكتسي المرحلة السابقة على إبرام عقد البيع على التصاميم أهمية كبيرة، وتعد من أهم المراحل التي يمر بها هذا العقد، نظرا لما تتضمنه من ضرورة تحديد الإلتزامات الأساسية لطرفي العقد وحقوقهما، وكيفية إبرام العقد وتنفيذه، وتحديد مسؤولية كل طرف في العقد<sup>1</sup> فهذه المرحلة عادة ما تستغرق وقتا طويلا جدا أكثر من الوقت الذي تستغرقه الأعمال التحضيرية لإبرام عقد البيع العادي، ذلك لكون أن عقد بيع على التصاميم يرد على شيء مستقبلي لم يتحقق بعد، وقد لا يتمكن البائع من تشييد البناء لسبب أو لآخر<sup>2</sup>، يستلزم وضع المعالم الأساسية له في هذه المرحلة، وتوفير كل الضمانات التي من شأنها أن تنجح هذا المشروع، ووضع كل طرف في الصورة على ما هو مقدم عليه.

نظرا لأهمية هذه المرحلة، تدخل المشرع وأحاطها بمجموعة من الضمانات ترمي كلها إلى حماية المقتني باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية من خطر عدم حصوله على البناء المراد اقتنائه، وذلك من خلال فرضه على المرقى العقاري إلتزامات يجب عليه تحقيقها قبل إبرام عقد البيع على التصاميم(المطلب الأول)، ومنها أثناء إبرام العقد(المطلب الثاني).

<sup>1</sup>سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، في القانون المدني، دار وائل لنشر، سنة 2014، ص 65.

<sup>2</sup>مرجع نفسه، ص 67.

### المطلب الأول

#### الضمانات السابقة على إبرام العقد

مرحلة تكوين العقد لا تبدأ فقط من تاريخ إمضاء العقد، وإنما تسري حتى إلى ما قبل ذلك بحيث تبدأ من المرحلة التي تسبق إبرام عقد البيع على التصاميم، وتنتهي بمجرد إبرامه، لذلك تتسم هذه المرحلة بأهمية كبيرة في عقد البيع على التصاميم باعتبار أن المرقى العقاري يقوم خلالها باستيفاء كامل التراخيص الإدارية التي تسمح له بالاقدم على مشروعه العقاري، واكتتاب كل التأمينات الضرورية، وإعلام المقنتي الراغب في الشراء بكل البيانات اللازمة، والمتعلقة بمشروعه العقاري. كما أن في هذه المرحلة يقوم المقنتي بأخذ الوقت اللازم للتفكير قبل القوم على إبرام العقد، و بكل دقة على المشروع العقاري الذي أعلنه المرقى العقاري، وكل هذا في المرحلة السابقة عن إبرام العقد، والتي أحاطها المشرع الجزائري بمجموعة من الضمانات تسعى كلها إلى حماية المقنتي وهذا من خلال فرض التزامات على المرقى العقاري منها إتمام المرقى العقاري الرخص الإدارية

(الفرع الأول)، ضرورة انتساب المرقى العقاري إلى الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة (الفرع الثاني)، الالتزام بصحة الإعلام (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: إتمام المرقى العقاري الرخص الإدارية

يقصد بالترخيص الإداري الإذن الذي يمنح للأفراد من قبل الدولة للسماح لهم بممارسة نشاط معين، وتتدخل الدولة بوضع قيود لممارسة هذا النشاط ، وذلك لأجل الوقاية من الأضرار التي يمكن أن تترتب عن هذا النشاط على حساب الصالح العام، و هو ما يستدعي تدخل من الإدارة لتفرض ما تراه مناسباً من القيود التي من شأنها أن توقي من هذه الأضرار<sup>1</sup>. منها تسجيل المرقى العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين (أولاً)، حصول المرقى العقاري على الرخص وشهادات التهيئة والتعمير (ثانياً).

<sup>1</sup> سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، 2014، ص ص 68-69.

### أولاً- تسجيل المرقى العقارى فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين

لقد قيد المشرع الجزائرى مهنة الترقية العقارية بالحصول المسبق على ترخيص إدارى، بحيث لا يمكن للشخص الذى يريد ممارسة هذه المهنة أن يزاولها إلا بعد حصوله على اعتماد، ومن ثم التسجيل فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين، وهذا ما نصت عليه المادة 04 الفقرة 02 من القانون 04-11 الذى يحدد للقواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية بنصها على : ".....لا يمكن أيا كان أن يدعى صفة المرقى العقارى أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلاً فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة فى هذا القانون"<sup>1</sup>. وهذا ما أتت به أيضا المادة 23 من نفس القانون بنصها على: "يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقارى تسجيله فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية والإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه"<sup>2</sup>.

هذا ما أكدته أيضا المادة 04 من المرسوم التنفيذى 84-12 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقارى و كذا كيفيات مسك الجدول الوطنى للمرقين العقاريين التى نصت على : "تخضع مهنة المرقى العقارى إلى الحصول المسبق على الإعتداف و التسجيل فى السجل التجارى و فى الجدول الوطنى للمرقين العقاريين"<sup>3</sup>.

يخضع الحصول على الإعتداف إلى إجراءات معينة حددها المرسوم التنفيذى رقم 84-12<sup>4</sup> بالدقة ، بحيث بين الجهة التى يودع لديها الطلب و الوثائق التى يتضمنها الملف .

<sup>1</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التى تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> مرجع نفسه.

<sup>3</sup> مرسوم التنفيذى رقم 84-12، مؤرخ فى 20-02-2012، محدد لكيفيات منح الإعتداف لممارسة مهنة المرقى العقارى وكذا كيفيات مسك الجدول الوطنى للمرقين العقاريين، ج. ر.ج.ج، 2013، عدد 13، صادر بتاريخ 6مارس 2013.

<sup>4</sup> مرجع نفسه.

### ثانيا- حصول المرقي العقاري على الرخص وشهادات التهيئة و التعمير

يشترط على المرقي العقاري قبل ممارسة حقه في البناء استخراج الرخص الإدارية اللازمة، فقد يحتاج لتجزئة عقاره قبل البناء عليه، وعلى هذا الأساس هو ملزم بطلب رخصة التجزئة، ثم يلتزم في كل الأحوال وقبل الشروع في عملية الإنجاز بالحصول على رخصة البناء حيث يمنع البناء بدون رخصة، وقد يحتاج عدة رخص منها :

#### 1- رخصة التجزئة

نصت المادة 30 من القانون 04-11 على: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرض و رقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة و الشبكات، وكذا تاريخ و رقم رخصة البناء".<sup>1</sup>

تعد رخصة التجزئة من بين الوثائق التي يلتزم المرقي العقاري بالحصول عليها قبل إبرام عقد البيع، بحيث يجب الإشارة في العقد إلى البيانات المتعلقة بهذه الرخصة و إلا كان العقد باطلا.<sup>2</sup>

و بالرجوع على المادة 57 و 58 من القانون رقم 90-29<sup>3</sup>، و كذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>4</sup>، نجدهما اشتراطا وجود رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة من هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل فيه تشييد البناية فقد يملك المرقي العقاري قطعة أرضية كبيرة يريد

<sup>1</sup> قانون 04-11، يحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أمر تسببية، الأليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup> قانون 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، عدد 52.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير

وتسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 7، صادر في 12 فبراير 2015.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

تجزئتها لجزئين مثال جزء يبني فيه عمارة و الجزء المتبقي يتركه فضاء، أو يخصصه لإنشاء مركب تجاري أو موقف للسيارات.<sup>1</sup>

بالإطلاع على نص المادة 57 من القانون رقم 90-29، نجدها نصت على ما يلي: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كانت موقعها"<sup>2</sup>، و تحضر و تسلم في الأشكال وبالشروط و الأجال التي يحددها القانون.

نشير إلى أن المرقى العقاري قد لا يحتاج لاستخراج رخصة التجزئة إذا لم يكن بحاجة لتقسيم ملكيته العقارية محل الإنجاز فهي ليست ضرورية كرخصة البناء الواجب إستخراجها لتشييد العقار، أما إذا الزم استخراجها فيتقدم صاحب الملكية أو بواسطة موكل بطلب هذه الرخصة و التوقيع عليها مع تدعيم طلبه بالوثائق المطلوبة، ويقوم بإيداعه لدى مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في خمسة نسخ، يدرس الملف من حيث مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

### 2- رخصة البناء

تتشرط هذه الرخصة لتشييد بنايات الجديدة مهما كان استعمالها، أولتديد بنايات الموجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الجدران الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو للتسييج<sup>4</sup>، ولا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة، وتعتبر رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع لقيام الإدارة

<sup>1</sup> سهام مسكر، <<علاقة المرقى العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع

الجزائري>>، محلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 217.

<sup>2</sup> القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

<sup>3</sup> سهام مسكر، <<علاقة المرقى العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع

الجزائري>>، مرجع سابق، ص 218.

<sup>4</sup> المادة 50 من القانون 90-29 متعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية

بالرقابة على المجال العمراني، و ذلك بإلزام كل شخص، سواء كان طبيعياً أو معنوياً يريد البناء أو التعلية أو أي أشغال بناء أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك.<sup>1</sup> و عملاً بنص المادة 60 المادة 11 من القانون 04-11، فإن المرقى العقاري ملزم باستخراج رخصة البناء مع تحديدها ضمن الوثائق المرجعية في عقود الترقية العقارية و لعقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.<sup>3</sup>

بهذا فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايته، إلا أن هذا الحق يبقى مقيداً مرهوناً بمدى احترام المرقى العقاري للقواعد القانونية والتنظيمية، إذن على المرقى العقاري أن يتقدم بطلب منه أو من موكله مرفقاً بنسخة من عقد الملكية أو توكيل في حالة الوكالة طبقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>4</sup>، ويجب أن يرفق الطلب بالوثائق التي تثبت صفته و الوثائق الخاصة بالبناء، كنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة... إلخ يحتوي الطلب على الوثائق المتمثلة في ملف إداري يبين مراجع رخصة التجزئة و شهادة قابلية الاستغلال و موضوع انجاز الأشغال يخص بناية أو مجموع بنايات في حصة أو عدة حصص والملف المتعلق بالهندسة المعمارية، يتضمن تصميم الموقع، مخطط كتلة البنايات ومختلف التصاميم و البنايات الواجب توضيحها.<sup>5</sup>

إن المرقى العقاري شأنه شأن كل شخص يريد أن ينجز البناء، يجب عليه أن يقدم رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، بل و حماية للمشتري، فيجب عليه أن يتحصل عليها قبل إبرامه للعقد.

<sup>1</sup>أمر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، مرجع سابق، ص 24 .

<sup>2</sup>المادة 60، و المادة 11، من القانون 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> سهام مسكر، <<عائلة المرقى العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقاً لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري>>، مرجع سابق، ص 221.

<sup>4</sup>مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

<sup>5</sup> سهام مسكر، <<عائلة المرقى العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقاً لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري>>، مرجع سابق، ص 222.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

فوفقا للمادة 30 من القانون 04-11، تشترط لانعقاد العقد الإشارة في العقد ذاته للمعلومات المتعلقة برخصة البناء، و ذلك بطبيعة الحال يوفر حماية للمشتري، بحيث يضمن أن البناء التي يشتريها قد تمت وفق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

### الفرع الثاني: ضرورة انتساب المرقى العقاري إلى الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

يشترط القانون رقم 04-11 على أي مرقى عقاري وقبل توقيعه على أي عقد مع المكتب ولاسيما التوقيع على عقد بيع بناءة على التصاميم أن يكون منتسبا إلى صندوق الضمان وأن يكون منتسبا في الآن نفسه أيضا إلى الكفالة المتبادلة.

كما أن الهدف من إنشاء الصندوق هو إضفاء الوضوح على عملية البناء والإنجاز التي يقوم بها المرقى العقاري مع جميع مكنتبيه، وفي ذلك إنعكاس لتطبيق ما اتفقت وتطابقت عليه إرادتهما مما ينجم عن ذلك أيضا عدم حدوث النزاعات بينهما أي مابين المرقى العقاري والمكتب<sup>1</sup>، ولصندوق الضمان حق الامتياز في حدود الديون المستحقة على المرقى العقاري<sup>2</sup>، و ذلك في حالة ما إذا كان هذا الأخير قد أفلس، أو في حالة تصفية قضائية، مما ينتج عن ذلك سحب الإعتماد منه، و ليحل محله الصندوق في عمليات إتمام الإنجاز.

كما للصندوق في هذه الحالة أن يحول عمليات إنجاز البناء إلى مرقى آخر بدل المرقى المعني و هذا في حدود ما تبقى في الصندوق من أموال، التي كان المكنتبون قد دفعوها على أقساط إلى

<sup>1</sup> موسي نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز) أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2014، ص 13.

<sup>2</sup> تنص المادة 58 من قانون رقم 04-11 على أنه " في حالة الإفلاس و التصفية القضائية لمرقى عقاري قام بالبيع على التصاميم ، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقنتيين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقنتيين و الأموال المودعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية أو المفلس....".



## الفصل الأول: التزامات المرقي العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية

الصندوق وفي هذا الشأن لا يحق لأي مكتب أن يقوم بعملية إتمام ما تبقى من إنجاز للبناء عوض المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الإعتماد منه<sup>1</sup>.

إعمالاً بما سبق فإن صندوق الضمان لا يضمن سوى الدفعات المالية التي رصدت فيه من قبل المكتتبين لإنجاز عملية البناء وإتمامها، وذلك في إطار عقد بيع عقار على التصاميم وبمفهوم آخر فإن الصندوق لا يضمن التعويض عن التأخر في عملية التسليم، أو التعويض بسبب عيوب في البناء، حيث أوكلها المشرع على المرقي العقاري، وذلك بموجب المادة 43 الفقرة الأولى من القانون 04-11 التي تنص: " يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي العقاري "<sup>2</sup>.

أولاً- طبيعة العلاقة بين المرقي العقاري بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة(عقد التأمين)  
نصت المادة 55 من القانون 04-11 أنه: " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة ...، و توكل لصندوق.... مهمة السهر على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقيون العقاريون عند الإكتتاب"<sup>3</sup>، من خلال نص المادة أجبر المشرع على المرقي العقاري اكتتاب كل التأمينات والضمانات اللازمة وهذا من أجل حماية المقتني باعتباره الطرف الضعيف في العقد<sup>4</sup>.  
كما نصت أيضا المادة 178 من قانون التأمينات أنه: " يجب على ..... وكذا المرقيين العقاريين اكتتاب عقد تأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع.

<sup>1</sup> المادة 57 الفقرة 2 من القانون 04-11، مرجع سابق: " وفي هذا الإطار يمنع كل مقتني من مواصلة إتمام انجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد "

<sup>2</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> بلاش ليندة، "خاصية الزامية انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة: ضمانة مالية للمقتني في عقد البيع على التصاميم، مداخلة في إطار أعمال الملتقى الوطني حول: عقد البيع على التصاميم، المنعقد، يوم 01 ديسمبر 2022، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2022، ص6.

ويستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و /أو ملاكيه المتتالين إلى غاية انقضاء أجل الضمان"<sup>1</sup>.

بناءً على المعلومات المذكورة في النصوص السابقة، يمكن اعتبار العلاقة بين المرقى وصندوق الضمان عقد تأمين. في هذا العقد، يُعتبر المستفيد المؤمن به أو شخص آخر الشخص الذي يشترط التأمين لصالحه. بالمقابل، يكون المشتري المقتني للضمان هو المستفيد من خدمات الضمان التي يقدمها الصندوق. و بموجب القانون، يُلزم المرقى العقاري بالاشتراك في الصندوق وتقديم مساهماته في موارده، ويقوم أيضًا بشراء ضمان على عقود البيع قبل الإنجاز ومتابعة تطور الإنجاز. وهذا النظام يجعل العلاقة تشبه شركات التأمين المتعاونة التي تضمن لمشتريها تسوية التزاماتهم في حالة حدوث المخاطر التي تمت التأمين عليها<sup>2</sup>، ولهذا يعتبر الصندوق هيئة ضمان وليس شركة تأمين هدفها الربح<sup>3</sup>.

### ثانيا- علاقة المرقى العقاري بالصندوق و الكفالة المتبادلة(عقد كفالة)

تمت محاولة إقامة ارتباط بين العلاقة بين المرقى وصندوق الضمان من خلال عقد الكفالة، وذلك بناءً على وثيقة الضمان الخاصة بالصندوق التي تحيل إلى أحكام عقد الكفالة المنصوص عليها في المادة 644 وما يليها من قانون المدني. يُعتبر هذا العقد عقد ضمان شخصي، حيث يلتزم صندوق الضمان بصفته كفيل شخصي للدائن الذي يمثل مشتري العقار، بتنفيذ التزامات المدين، أي المرقى العقاري، في حالة عجزه عن الوفاء بها. تختلف كفالة الصندوق عن أحكام التضامن في الكفالة القانونية بموجب المادة 667، حيث يجب على المرقى الانضمام إلى الصندوق ودفع مساهمات

<sup>1</sup> أمر رقم 95-07، مؤرخ في 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ج.ج عدد13، صادر بتاريخ 8 مارس 1995، معدل و متمم.

<sup>2</sup> سهام مسكر، <<علاقة المرقى العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري>>، مرجع نفسه، ص 260.

<sup>3</sup> بلاش ليندة، ، خاصة الزامية انتساب المرقى العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة : ضمانات مالية للمقتني في عقد البيع على التصاميم"، مرجع سابق، ص7.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية

مقابل الضمان الممنوح، ولا تنطبق أحكام التضامن بينهما. يحق للصندوق الدفع بتجريد المرقى وإثبات افلاسه ليحل محله، ومن هنا يُستبعد الدفع بتجريد وفقاً لأحكام عقد الكفالة. بناءً على ذلك، يمكن اعتبار الصندوق كهيئة ضمان تتمتع بنظام مستقل أنشأه المشرع لحماية المشتريين قبل الإنجاز وتوفير ضمانات قانونية خاصة غير متوفرة في عقود البيع العادية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الإلتزام بصحة الإعلام

لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً دقيقاً للإلتزام بالإعلام، إلا أنه جسد هذا النوع من الإلتزام عبر سلسلة من التشريعات وفي أكثر من موضع، من أجل حماية إرادة المقتني من جهة، وإعادة التوازن العقدي من جهة أخرى، حيث نص على الإلتزام بالإعلام قبل التعاقد في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة التي تحكم أغلب التصرفات، فألزم البائع في عقد البيع بأن يدلي للمشتري بكافة البيانات المتعلقة بالمبيع، وأوصافه الأساسية، وهو ما نصت عليه المادة 352 فقرة 1 من القانون المدني بقولها: "يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع علماً كافياً، ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف إليه"<sup>2</sup>

أما من الناحية الفقهية، عرف الإلتزام بالإعلام بأنه: "التزام سابق على التعاقد يتعلق بالإلتزام أحد المتعاقدين، بأن يقدم للمتعاقد الآخر عند تكوين عقد البيانات اللازمة لإيجاد رضاء سليم كامل متنور على علم بكافة تفاصيل هذا العقد، وذلك بسبب اعتبارات معينة قد ترجع إلى طبيعة هذا العقد أو صفة أحد المتعاقدين أو طبيعة المحل، أو أي اعتبار آخر يجعل من المستحيل على أحدهما أن يلم

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص 8.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر.ج. عدد 78، صادر 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية

بيانات معينة<sup>1</sup>، من خلال التعريف يظهر لنا الإلتزام بالإعلام هو التزام سابق على التعاقد ويقع على عاتق البائع.

نصت المادة 41 من القانون 04-11 على: "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً وذلك قبل أي عرض للبيع....."<sup>2</sup>، و كان الأصح أن ينص المشرع على ضمان الإعلان و ليس الإعلام، فالفرق بين المصطلحين كبير.

ما يؤكد ذلك نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 12-85 حيث تنص على: "يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو جزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام و لا سيما عن طريق الإعلان المرئي الواضح على مستوى مقره، و في موقع المشروع العقاري و في الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء"<sup>3</sup>

ومن خلال نصوص المواد سالفه الذكر فالمشرع في هذه الحالة يلزم المرقى العقاري بالإعلان في الأماكن للإشهار و تلك هي وظيفة الإعلان. فالإشهار هدفه جلب المتعاقد و ليس تنبيهه و إحاطته علماً بتفاصيل العقد أو العقار، أما الإلتزام بالإعلام فيمكن القول أنه وسيلة لمقاومة مخاطر الإعلانات التي تعتمد على عنصر التشويق و الإبهار، وهنا يمكن القول أن الإلتزام بالإعلان أسبق من الإلتزام بالإعلام بحيث أن الأول يدعو المقتني إلى التعاقد و يرغبه في ذلك، و يقوم الإلتزام الثاني بتبصيره و

---

<sup>1</sup> نوالي رفيق، معمر خالد، <<التزام المرقى العقاري بالإعلام في عقد البيع على التصاميم>>، محلة الدراسات القانونية، محلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخير السادة و العولمة، جامعة يحي فارس، المجلد 8 العدد2، 2022، جامعة يحي فارس بالمدينة ، الجزائر، ص ص239،238.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

تصحيح مسار الأول.<sup>1</sup> ولهذا بدورنا سنتناول في الأول: مفهوم الإعلان وتأثير صحته في قبول الراغب في التعاقد، ثانيا: مدى تطبيق مبدأ حرية التفاوض على المشروع المعلن عنه.

### أولاً- مفهوم الإعلان و تأثير صحته في قبول الراغب في التعاقد

يسمى الاعلان التجاري في القانون الجزائري بالاشهار، ولقد عرف الاشهار في المادة الاولى من المرسوم التنفيذي المتعلق بالجودة وقمع الغش: "الإشهار جميع الإقتراحات أو الدعايات أو البيانات أو العروض أو الإعلانات أو المنشورات أو التعليمات المعدة لترويج تسويق سلعة أو خدمة بواسطة أسناد بصرية أو سمعية بصرية"<sup>2</sup>.

يعتبر الإعلان وسيلة للإتصال والإقناع تهدف إلى الثناء على منتج ما أو خدمة أو فكرة معينة وحث كل من هو مهتم بالإعلان إلى التعاقد، ويتم بعدها إتمام جميع إجراءات البيع طبقا للقانون و لهذا وجب مراعات الدقة وعدم الغش والخداع عند تصميم الإعلان لما له من تأثير في إرادة كل راغب في التعاقد مع المعلن و هذا ما إتجه إليه المشرع الجزائري حيث ألزم المرقى العقاري بضمان إعلان عن مشروعه العقاري قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا عملا بنص المادة 41 الفقرة الأولى من قانون رقم 11-04: " يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا و ذلك قبل أي عرض للبيع ....."<sup>3</sup>.

الإلتزام بالصدق في الإعلان والإبتعاد عن الإعلانات الكاذبة والمضللة حيث تنص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، سابقة الذكر نلاحظ أنه خلافا لما هو معروف بأن الأصل في الإعلان أنه إختياري فإن المشرع جعل منه إلزامي و صادق وهذا لحماية المتعاقد من الإعلانات المضللة .

<sup>1</sup> المرجع نفسه.

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 90-30 مؤرخ 30 يناير سنة 1990 ، يتعلق برقابة الجودة و قمع الغش، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد05، صادر 1990.

<sup>3</sup> قانون رقم 11-04، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

ثانيا- مدى تطبيق مبدأ حرية التفاوض على المشروع المعلن عنه

ألزم المشرع المرقى العقاري بصدق الإعلان و تجنب التضليل و تدليس إرادة الطرف الآخر وإعطائه حرية التفاوض لمناقشة كل المسائل التي تهمه وشروط العقد ودراسة تمهيدية للمشروع والأسس العلمية والفنية والقانونية والمخاطر المحتملة والضمانات القانونية الممنوحة حتى الوصول إلى توافق إرادة الطرفين.<sup>1</sup>

حرص المشرع على تنظيم العلاقة بين الطرفين في حالة البيع قبل الإنجاز، الأمر الذي يجعل منه نظام قانوني أكثر من عقد، بحيث ترك للمتعاقدين فقط الحق في تحديد مواصفات العقد، ومواعيد إتمام الإنجاز و التسليم ، و عقوبة التأخر أو عدم دفع الأقساط في عقد البيع على التصاميم، وتحديد نسبة المراجعة الثمن التقديري في حالة تحقق حالات المراجعة المحددة قانونا مع عدم تجاوز نسبة 20 % وهذا يخالف مبدأ العقد شريعة المتعاقدين عملا بالمادة 106 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.<sup>2</sup> غير أن المشرع كان مضطرا لتنظيم هذه الإلتزامات بالنظر للمنازعات والمشاكل التي تترتب في ظل تطبيق المرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى) وللحد من تعسف المرقى في إستعماله حقوقه، حيث أن للعقد التزامات محددة قانونا وخصوصيات تجعل من هذا العقد يختلف عن عقد البيع العادي، فيجب على المرقى العقاري توضيحها للمقتني، مع تبيان مواصفات السكن محل التعاقد، وتحديد ملكيته بصفة دقيقة، و كل المسائل الجوهرية سواء قبل التعاقد أو أثناء عملية الإنجاز.

<sup>1</sup> فائزة برهامي، التزامات الأطراف السابقة للتعاقد، دار الجامعة الجديدة ، إسكندرية مصر، 2014، ص 24 .  
<sup>2</sup> ورد في نص المادة 41 من القانون رقم 11-04 الإلتزام بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري و الأصح ضمان الإعلان كون أن هناك فرق بينهما فمقصود المشرع الإشهار بالمشروع حتى يتبين إن كان هناك من يعارضه لكونه يتعدى على جزء من ملكيته مثلا ، و لإعلام سكان إقليم البلدية بهذا المشروع بغرض إبداء رغبته في التعاقد مع صاحب المشروع و الذي يلتزم بإعلان عن عملية بيع هذه السكنات طور الإنجاز ، بخلاف الإلتزام بالإعلام الذي يتضمن واجب الإدلاء بكل المعلومات التي تساهم في إقناع و دفع كل راغب في التعاقد بقول إبرام العقد .

## المطلب الثاني

### الضمانات المقررة للمقتني أثناء إبرام العقد

ألقى المشرع على عاتق المرقى العقاري التزامات أخرى بالإضافة إلى تلك التي أقرها عليه قبل إبرام العقد، يلتزم بها أثناء إبرام هذا العقد وهي بمثابة ضمانات للمقتني، بما في ذلك نقل ملكية البناء و كيفية إنتقالها (الفرع الأول) بالإضافة إلى تلك المتعلقة بالانجاز والتسليم في الجداول الزمنية المتفق عليها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : الضمانات المتعلقة بنقل الملكية

عند مناقشة الضمانات المتعلقة بنقل الملكية، يتطلب الأمر النظر في النصوص القانونية المعمول بها، والتي تعمل على تنظيم عملية نقل الملكية في إطار النشاط الترقية العقارية من هذه النصوص القانون 04-11 الذي يحدد قواعد وإجراءات نقل الملكية (أولاً)، وقت إنتقال الملكية (ثانياً).

#### أولاً - إجراءات نقل الملكية

نصت المادة 34 الفقرة الأولى من القانون 04-11: " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء"<sup>1</sup>، حسب نص المادة ليرتب عقد البيع على التصاميم كافة آثاره يجب تحريره في الشكل الرسمي و تسجيله مع شهره في المحافظة العقارية، بحيث لا تنتقل الملكية إلا بعد إكمال كل المراحل اللازمة و هي:

#### 1- تحرير عقد البيع على التصاميم

يتوجب على المرقى العقاري والمشتري في عملية الترقية العقارية الالتزام بتوقيع عقد البيع بشكل رسمي وفقاً للأحكام القانونية. يتم تحرير هذا العقد أمام الموثق العام، الذي يتلقى الموافقة وقبول المرقى العقاري والمشتري بشأن التصاميم، والبنائية، والتمن، والعناصر الأساسية الأخرى للعقد. يتم

<sup>1</sup> قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17-02-2011، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية

تنفيذ هذه الإجراءات وفقاً للأشكال القانونية المنصوص عليها وداخل حدود سلطة واختصاص الموثق.<sup>1</sup> غير أنه لا يكف لصحة عقد البيع على التصاميم أن يتم تحريره من قبل الموثق وفقاً للأشكال القانونية فقط بل اشترط المشرع على غرار ذلك أن يتم في النموذج المحدد في المرسوم رقم 431-13 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم<sup>2</sup>، و أن يتضمن بيانات إلزامية خاصة به و إلا كان باطلاً.<sup>3</sup>

إن الدافع وراء اشتراط المشرع لإبرام العقد البيع على التصاميم وإفراغه في عقد رسمي وفقاً للنموذج المحدد قانوناً هو حماية المقتني، بحيث بالرجوع إلى النموذج الوارد في المرسوم 431-13 نجد أنه يتضمن معلومات دقيقة حول أطراف العقد و كل الأمور المتعلقة بالعقد.

### 2- تسجيل عقد البيع على التصاميم

بعد تحرير عقد البيع على التصاميم، يتعين على الموثق أن يقوم بتسجيله في مصلحة التسجيل المختصة قانوناً، يتم ذلك وفقاً للقواعد العامة المعمول بها في التصرفات العقارية<sup>4</sup>، والتي تهدف إلى ضمان الشمولية والشرعية والثبات للعقود العقارية. يتم توثيق عقد البيع وتسجيله بهدف توفير دليل قانوني يثبت حقوق المشتري ويحميه من المنازعات المستقبلية، يتضمن هذا الإجراء أيضاً التأكد من صحة وصف العقار ومواصفات التصاميم والتأكد من توافقها مع الأنظمة واللوائح المعمول بها، تسجيل العقد يعزز الرسمية والشرعية للعملية ويسهم في تحقيق الاستقرار والثقة في السوق العقارية.

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دارا لأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 52.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 431-13، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير وأجالها و كفاءات دفعها، ج.ج.ج. عدد 66، صادر 29 سبتمبر 2013.

<sup>3</sup> أعرم تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع السابق، ص 129.

<sup>4</sup> أعرم تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع السابق، ص 130.



### 3- شهر عقد البيع على التصاميم

عند شهر عقد البيع على التصاميم في بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً فإنه يترتب على ذلك آثار قانونية. يعتبر شهر عقد البيع على التصاميم من أهم الضمانات المقررة للمقتني التي جاء بها القانون 04-11، بحيث أن هدف المشرع من إشتراط ضرورة شهر العقد بمجرد تحريره، وتسجيله ذلك من أجل أن تنشأ نتائج قانونية عنه، من إنتقال ملكية البناية إلى المقتني والإحتجاج بها في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

### ثانياً- وقت إنتقال الملكية

لقد نشأ خلاف فقهي بشأن وقت انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم، ويرجع سبب هذا الخلاف إلى التناقض في النصوص القانونية، فمن جهة يرى البعض أن الملكية تنتقل من تاريخ إبرام العقد، بينما يرون آخرون أن الملكية لا تنتقل إلا من تاريخ تسجيل العقد في السجل العقاري<sup>2</sup>، ومع ذلك ظهر اتجاه ثالث يؤكد أن الملكية في عقد البيع على التصاميم تنتقل تدريجياً<sup>3</sup> يرى البعض الآخر أن الملكية في عقد البيع على التصاميم تنتقل من تاريخ إبرام العقد حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-85 (الملغى) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431<sup>5</sup>، حسب المادة يعتبر المشتري مالكا للبناية المباعة ابتداء من تاريخ التوقيع<sup>6</sup>

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> كتو لامية ، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 04-11 ، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون العقود ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2013، ص 105.

<sup>3</sup> أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع السابق، ص 131.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 94-85، مؤرخ 7 مارس 1994، متعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ح.ج، 1994، عدد 13، صادر 9 مارس 1994.

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 13-431، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير وأجالها و كفاءات دفعها، مرجع سابق.

<sup>6</sup> كتو لامية، مرجع سابق، ص 105.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية

-لكن البعض رفض فكرة انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم بمجرد إبرامه، بحيث أن ملكية العقارات تنتقل من تاريخ شهر العقود التي تتضمن نقل الملكية، وأن إنتقال الملكية من تاريخ إبرام العقد يشكل مخالفة للقوانين الخاصة بنقل ملكية العقارات<sup>1</sup> لاسيما أحكام المادتين 15 و16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للرأي القائل بالانتقال التدريجي للملكية فيرى أن الملكية العقارية في عقد البيع على التصاميم، تنتقل تدريجياً و ذلك عند إبرام العقد وشهره في المحافظة العقارية، وفي هذه المرحلة تنتقل ملكية الرقابة فقط دون الإنتفاع إلى المقتني لأن البناية لم يتم إنجازها بعد ، وفي المرحلة الثانية و التي تتحقق بعد إنجاز البناية و تسليمها و تحرير محضر التسليم ينتقل العنصر الثاني من عناصر الملكية و المتمثل في حق الإنتفاع<sup>3</sup>.

يعتبر هذا الاتجاه هو الأقرب للتوافق مع الواقع، حيث يتم نقل الملكية العقارية في عقد البيع على التصاميم تدريجياً بمرور الوقت وفقاً للإجراءات العادية المنظمة لنقل الملكية. ومع ذلك، لا يتم نقل الملكية بالكامل إلى المشتري فور إبرام العقد وشهره بسبب عدم استكمال بناء المبنى وعدم تسليمه للمشتري، في هذه الحالة يتم نقل حق التصرف فقط، المعروف أيضاً بملكية الرقبة، دون حق الانتفاع ويمكن استنتاج ذلك من المادة 28 من القانون 04-11 حيث نصت: " عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات

<sup>1</sup>أعمر تسيبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع السابق، ص 132.

<sup>2</sup>أمر 74-75، مؤرخ 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج. عدد92، صادر 18 نوفمبر 1975.

<sup>3</sup> لعبيدي خيرة، >>التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري<<، محلة القانون والمجتمع، تصدر عن مخبر القانون و المجتمع، جامعة أدرار، عدد7، 2016، ص ص 249-250.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الضمانات المتعلقة بالإنجاز و التسليم

يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد البيع على التصاميم يلتزم المرقى العقاري أن يتولى بنفسه، أو بواسطة مقاولين تحت إشرافه ومسؤوليته القيام بإنجاز أشغال البناء، وذلك في الأجل المتفق عليه، وأن يتمها بكيفية مطابقة لما هو متفق عليه، ووفقا لقواعد التهيئة و التعمير، الهدف الذي أراده المشرع من وراء سن قواعد خاصة تنظم عقد البيع على التصاميم، هو رغبته في إحاطة هذا النوع من البيوع بضمانات كافية لإتمام إنجاز البناء محل العقد في الوقت المحدد، وطبقا للمواصفات المتفق عليها في العقد بين الطرفين، وضمن المقاييس، و المعايير المبنية بالتصاميم الهندسية، وطبقا لضوابط البناء العامة والخاصة المنصوص عليها في قواعد التهيئة و التعمير.<sup>2</sup> لذلك هذا الالتزام لا يتحقق إلا إذا أنجز المرقى العقاري البناء بطريقة مطابقة للمواصفات المتفق عليها ولتلك المنصوص عليها قانونا، و في الآجال المتفق عليه. وعلى هذا سنتناول الضمانات المتعلقة بالإنجاز في الآجال المتفق عليه (أولا) الضمانات المتعلقة بتسليم البناية(ثانيا).

### أولا- الضمانات المتعلقة بالإنجاز في الآجال المتفق عليه

يجب على المرقى العقاري أن يقوم ببناء البناية محل عقد البيع على التصاميم في المدة المتفق عليها في العقد، فالعقد لا يمكن أن يكيف بأنه بيع عقار على التصاميم ما لم يتضمن العقد التزام المرقى العقاري ببناء العقار محل العقد في أجل محدد، بحيث أن هذا البند هو الذي يفسر أن البناية موضوع العقد لم يكتمل بعد، سواء تم الشروع في بنائها دون الاكتمال منها، أو لم يتم الشروع في البناء أصلا.

<sup>1</sup> قانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أمر تسيية ، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 139 .

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

فلكي يعتبر العقد عقد بيع على التصاميم ينبغي أن يبرم قبل اكتمال بناء البناية، أما إذا انعقد بعد إتمام بنائها، اعتبر بيع عقار عادي يخضع للقواعد العامة للبيع.<sup>1</sup> ولقد عرف البند 12 من المادة 03 من القانون 04-11 الإتمام الكامل للأشغال البناء بنصها على: " الإتمام الكامل للأشغال: رفع التحفظات التي تم إيدؤها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري"<sup>2</sup>.

لم يحدد المشرع أجلا معين لإتمام عملية البناء، بل ترك ذلك لحرية الأطراف المتعاقدة وهذا منطقيا لأنه لا يمكن تحديد أجل واحد بالنسبة لكل المشاريع العقارية علما أنها تختلف من حيث المدة التي تستغرقها، والتي تحدد حسب ضخامة المشروع وأهميته، لكن المشرع ألزم الأطراف المتعاقدة بتحديد الأجل الذي يتم من خلاله إتمام البناء، وذلك نظرا لأهمية الأجل في هذا النوع من العقود وهذا يفهم من خلال نموذج عقد البيع على التصاميم الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431.<sup>3</sup> وذلك بتحديد مراحل البناء، وتقسيمها إلى أربعة مراحل، تاركا أمر تقدير أجل كل مرحلة للمتعاقدين وبهذا يكتسي تحديد مدة إتمام أشغال البناء أهمية بالغة، باعتباره ضمانا هامة لحقوق المشتري، وذلك للاعتبارات التالية:

- لكون أن تسليم البناية للمشتري مرتبط بإنجاز البناء، لاسيما و أن المشرع ربط أجل التسليم بالمرحلة التي يمر بها البناء، وذلك بنصه في نموذج عقد البيع على التصاميم أن أجل التسليم يتم تقسيمه إلى أربعة مراحل وذلك حسب تقدم الأشغال.
- في حالة انقضاء المدة المقررة لإتمام البناء، ولم يتمكن المرقى العقاري من إتمامه تقوم مسؤوليته المدنية ويتعرض لعقوبات التأخير المنصوص عليها في المادة 43 من القانون

<sup>1</sup> أمر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 140.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 13-431 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، مرجع سابق.

11-04<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة في هذا الصدد أن التزام المرقى العقاري بإتمام البناء في الأجل المتفق عليها هو التزام بتحقيق نتيجة، إذ بمجرد نهاية هذا الأجل، ولم يف بالتزامه تنشأ مسؤوليته، ولا يمكنه دفع المسؤولية عنه إلا بإثباته تدخل السبب الأجنبي الذي حال دون تنفيذ التزامه<sup>2</sup>.

### ثانيا - الضمانات المتعلقة بتسليم البناية

بخلاف عقد البيع العادي أين يلتزم البائع بتسليم شيء المبيع في الحالة التي كان عليها وقت التعاقد فإن في عقد البيع على التصاميم البناية محل العقد غير موجودة وقت التعاقد، مما يجعل التسليم فيه خاضعا لتسلسل منطقي استلزمته طبيعة الشيء المبيع، إذ يتعين أولا على المرقى العقاري انجاز البناية، و اتمامها ثم تسليمها، علما أن التسليم يكون على مراحل تتماشى مع مراحل انجاز البناية، هذا ما يجعل الالتزام بالتسليم في عقد البيع على التصاميم التزاما بتحقيق نتيجة لا ببذل عناية<sup>3</sup> ومن هنا يظهر الفرق بين التسليم في عقد البيع العادي، والتسليم في عقد البيع على التصاميم الذي لا يعد فقط مجرد الاستلاء المادي أو الحكمي على الشيء المبيع، بل يتضمن أيضا عناصر أخرى تتمثل أساسا في قبول أشغال البناء، والموافقة عليها بعد فحصها، أو التحفظ عنه<sup>4</sup>.

نظرا لهذه الخصوصية التي يتميز بها التسليم في عقد البيع على التصاميم تدخل المشرع وأحاطه بمجموعة من الأحكام تتماشى مع خصوصيته، وتتضمن في طياتها آليات تسعى إلى حماية حقوق المشتري، وتمكينه من تسلم البناية بكيفية تضمن له إنقاعه الكلي بها، وذلك بوضعه إجراءات

<sup>1</sup> قانون رقم 11-04، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> عز الدين زوية، << خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد >>، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013، ص 61.

<sup>3</sup> كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04، مرجع سابق، ص 113 .

<sup>4</sup> كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04، مرجع سابق، ص 114 .

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

خاصة تتعلق بطريقة وكيفية التسليم في هذا العقد مع ربط عملية التسليم بالآجال المقررة لكل مرحلة من مراحل انجاز أشغال البناء<sup>1</sup>.

لا يكون في عقد البيع على التصاميم التسليم بوضع البناء في حيازة المشتري حتى يمكن القول أن المرقى قد وفى بالتزامه بالتسليم، بل يجب على غرار ذلك أن يقبل المشتري البناء، ويقر صراحة بأنه موافق عليها، و أنها قد تمت وفقا للمواصفات التي تم الاتفاق عليها في العقد، وطبقا للأصول الفنية والتقنية الخاصة بالبناء، ولقواعد التهيئة و التعمير. ضف إلى ذلك يجب إثبات عملية التسليم بمحضر يحرر من طرف نفس الموثق الذي قام بتحرير العقد<sup>2</sup> ، وذلك عملا بالمادة 34 الفقرة 02 من القانون رقم 11-04 التي تنص على: "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناء المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية"<sup>3</sup>.

وهذا ما يضفي الحماية الفعالة للمقنتي في هذا العقد ضد خطر عدم تنفيذ المرقى لالتزامه بالتسليم أو تنفيذه له تنفيذا ناقصا، فمحضر التسليم الذي يعده الموثق يشكل وسيلة إثبات بأن المشتري فعلا قد تسلم البناء محل العقد، و أن البناء قد تمت وفقا للشروط المتفق في العقد، وعملية تحرير عقد التسليم تتيح الفرصة للمشتري لإبداء تحفظات حول البناء إذا وجد فيها عدم التطابق، بحيث يتمتع عن التسليم، ومن ثم يتمتع الموثق على تحرير محضر التسليم إلى حين الفصل في النزاع وديا أو قضائيا. وتبعاً لذلك يتبين أن المشرع فعلا و فر حماية للمشتري في هذا الصدد، وذلك من خلال إلزام المرقى العقاري على تسليم البناء في الأجل المتفق عليه في العقد وفرضه عليه عقوبات التأخير في حالة عدم تسليمه للبناء ضمن الآجال، بالإضافة إلى إمكانية حصول المشتري على تعويض جراء هذا التأخير وذلك حسب المادة 43 من القانون 11-04 سالف الذكر.

<sup>1</sup> أعرم تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم مرجع سابق، ص 146.

<sup>2</sup> كنو لامية ، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04 ، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق، ص 114 .

<sup>3</sup> القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## المبحث الثاني

### الضمانات المقررة للمقتني بعد إبرام العقد

لم يكتف المشرع الجزائري بحماية المشتري في مرحلة تكوين عقد البيع على التصاميم وتنفيذه، بل مدد هذه الحماية إلى مرحلة ما بعد تسليم البناية، وذلك نظرا لطبيعة هذا العقد الذي تكون بدايته مجرد تصميم على ورقة، دون الوجود الفعلي للبناية محل العقد، والتي ستتجسد في الواقع بعد مرور مدة معينة عن إبرام العقد. و إذا نظرنا إلى مثل هذه الطبيعة نجد أنه من المنطوق، بل ومن الضروري إيجاد آليات الحماية التي تضمن للمشتري كامل حقوقه، من حيازة بناية تمت وفقا للمعايير القانونية، وطبقا لما تم الاتفاق عليه في العقد. يكون استعمالها واستغلالها وفقا للغرض الذي أعدت له، بعيدا عن النزاعات المحتملة، ومحصنة من العيوب التي يمكن أن تصيبها<sup>1</sup>. وعلى ما سبق سنحاول عرض إلتزام المرقى العقاري بالضمان العشري (المطلب الأول)، الضمانات المتعلقة بالإنقاع بالبناية (المطلب الثاني).

---

<sup>1</sup> أعرم تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 172.

### المطلب الأول

#### إلتزام الرقي العقاري بالضمان العشري

تضع القوانين المدنية ضمانات خاصة للمقنتي لحمايته لما يصيب البناء من تدهم أو ما يظهر فيها من عيوب تصل إلى درجة الخطورة، وبالرغم من أن هذه الأحكام قد تقررت في حدود معينة إلا أنه تم التوسع فيها لتشمل أشخاص عديدين ، نتيجة التفاقم في عدد الالتزامات و المواصفات المعمول بها قانونا و كذا لتدخل أشخاص آخرين في العملية وهو الحرفي وكذا المهندس المعماري والمقاول وكذا البائع للمبنى أو وكيل المالك و بالتالي خضوع كل من يشارك في عملية التشييد والبناء في هذا الضمان و هو ما يسمى بالضمان العشري<sup>1</sup>.

إذا كان الأصل أن الإلتزام بالضمان العشري يعد حكرا على مقاولي البناء و المهندسين المعماريين باعتبارهم المسؤولين الأولين ، و المباشرين عن الأضرار التي تلحق البنائيات التي يتكفلون بها فإن المشرع خرج عن هذا الأصل و ألزم المرقى العقاري في مجال عقد البيع على التصاميم وذلك سعيا منه لتوفير حماية فعالة للمشتري<sup>2</sup>. و هذا ما نصت عليه المادتين 26 و 49 من القانون رقم 04-11<sup>3</sup>. المشار إليه أعلاه، وسنتناول في هذا المطلب تحديد أشخاص الملزمون بالضمان العشري (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الأشخاص الملزمون بالضمان العشري

لقد ألزمت المادة 554 من القانون المدني الجزائري المقاولين والمهندسين المعماريين بأن يضمنوا ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي للبنائة التي يشيدونها والعيوب التي تظهر فيها، و التي تهدد سلامتها ولو كان مرجع هذه العيوب هو الأرض التي شيدت عليها البنائيات، وفي مجال الترقية

<sup>1</sup> جميلة فسيح، <<الحماية القانونية لمقني العقار>>، محلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، العدد الثاني، 2017، ص 319.

<sup>2</sup> أعر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 174.

<sup>3</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.



## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

العقارية فقد ألزمت المادتين 26 و 46 من القانون رقم 04-11 كل من المرقى العقاري<sup>1</sup>، مكاتب الدراسات المقاولين، والمتدخلين الآخرين الذي لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد اكتتاب تأمين يغطي مسؤوليتهم العشرية عن تهدم كلي أو جزئي للبناء بسبب عيوب البناء، أو عيوب الأرض التي أقيمت عليها البناء.

وبالتالي يكون المشرع قد وسع من الأشخاص الملزمين بالضمان العشري في مجال الترقية العقارية بالمقارنة بالمادتين 54 من القانون المدني، والمادة 178 من قانون التأمينات، وذلك لتوفير حماية أكثر للمشتري الذي يحتاج إلى حماية خاصة واستثنائية، وتبعاً لذلك فإن الأشخاص الملزمين بالضمان العشري في مجال عقد البيع على التصاميم هم: المرقى العقاري (أولاً)، المقاول (ثانياً) المهندس المعماري (ثالثاً)، كل شخص يتدخل في انجاز المشروع بموجب عقد.

### أولاً - المرقى العقاري

يعد المرقى العقاري أول الملزمين بالضمان العشري في عقد البيع على التصاميم، ذلك لكونه لا يعد بائناً عادياً وفقاً للقواعد العامة، بل يلتزم بموجب هذا العقد القيام بإنجاز أعمال البناء وفقاً للمواصفات المتفق عليها في العقد، ومن ثم كان من الضروري أن يتحمل تبعات الأضرار التي تلحق المشتري جراء التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، أو جراء عيب فيها يمس متانتها وسلامتها، وهذا يفهم من المادة 26 الفقرة 3 من القانون رقم 04-11: " غير أن الحيابة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الانهاء لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة"<sup>2</sup>. بل أكثر من ذلك فقد ألزم المشرع المرقى العقاري أن يسهر على اكتتاب المقاولين والمهندسين المعماريين، وكل شخص يشارك في انجاز البناء تأميناً عن مسؤوليتهم العشرية، وذلك بموجب نص المادة 46 من القانون 04-11 " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب

<sup>1</sup> انظر المادتين 26 و 46 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

المشروع من خلال عقد ، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس<sup>1</sup> .

يتحملها المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم، وذلك نظرا لدوره الفعال في تنفيذ العقد وفي تحقيق الغاية منه، إذ لا يكتف باكتتاب تأميننا عن مسؤوليته العشرية، بل يجب على غرار ذلك أن يراقب المتدخلين في انجاز البناية إن قاموا باكتتاب مثل هذا التأمين وأن يدعوهم إلى ذلك، وكل ذلك يحقق حماية للمشتري، وذلك بضمان حصوله على التعويض في حالة تدهم البناية، أو ظهور عيب فيها يمس بسلامتها ومثانتها ، وله في ذلك أن يرجع على المرقى العقاري، أو كل شخص تدخل في إنجاز أشغال البناء لكونهم متضامنين في المسؤولية العشرية<sup>2</sup>.

### ثانيا -المقاول

عرفته المادة 03 البند 13 من القانون رقم 04-11 التي تنص على أن: "المقاول: كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية"<sup>3</sup>.

يلعب المقاول دورا أساسيا في عقد المقاول، باعتباره الطرف المرتبط به تنفيذ محتوى العقد وفقا لتصاميم و النماذج و الرسوم الموضوعة من قبل المهندس المعماري أو رب العمل، بما يتضمنه هذا التنفيذ من إدارة تقتضيها أعماله، و من تنبيه و إرشادات لرب العمل ، أو المهندس المعماري، إلى الأخطاء التي يكتشفها، أو كان من المفروض عليه أن يكتشفها، في التصميمات والنماذج والرسوم الموضوعة تحت يديه، وذلك في الوقت المناسب، لتدارك الأضرار التي من الممكن أن تؤدي إليها هذه الأخطاء. كما يتعين عليه حراسة مكان البناء أو العمل، و مراقبته كل ما يجري فيه من أعمال البناء، تقاديا لأي أضرار قد تنجم وتضر برب العمل. وفي عقد البيع على التصاميم أيضا يلتزم

<sup>1</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق

<sup>2</sup> أعمار تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، مرجع سابق، ص 179 .

<sup>3</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سابق.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

المقاول باكتتاب تأميناً عن مسؤوليته العشرية وفقاً لما نصت عليه المادتين 46 و 49 من القانون رقم 04-11، وذلك لكون أن المرقى العقاري يمكن أن يعهد أعمال البناء وهذا المعمول به غالباً إلى المقاولين، ومن ثم كان من الضروري أن يلتزم هؤلاء بالضمان العشري عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، أو لظهور عيب فيها يمس بسلامة ومتانة البناء.

يجب على المرقى العقاري قبل إبرامه عقد المقاولة مع المقاولين أن يتأكد من اكتتابهم تأميناً عن مسؤوليتهم العشرية، وإذا لم يقوموا بذلك يتعين عليه أن يطالبهم بذلك، وإلا امتنع عن إبرام عقد المقاولة معهم.

### ثالثاً - المهندس المعماري

قد تقتصر مهمة المهندس المعماري على وضع التصاميم والرسومات والنماذج دون أن يكلف بالرقابة على تنفيذ أعمال البناء، فيسأل بالتالي عن العيوب الناجمة عن التصميم الناتجة إما عن خطأ في أصول الهندسة المعمارية، أو قوانين البناء ولوائحها. أما إذا كلف بالرقابة على التنفيذ فإنه يتضامن مع المقاول في الضمان العشري عن تهدم البناء، أو العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناء. ونظراً للمهمة الجوهرية التي يتولاها المهندس المعماري في أشغال البناء فقد ألزمه المشرع بالضمان العشري عن التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، وعن العيوب الظاهرة، والتي تهدد سلامته ومتانته، وذلك بموجب المادة 554 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

كما ألزم القانون رقم 04-11 المهندس المعماري الذي يشارك في مشروع البناء في عقد البيع على التصاميم أن يكتتب تأميناً عن المسؤولية العشرية طبقاً للمادة 46 منه، وذلك كي يضمن الأضرار التي تلحق المشتري، والناتجة عن الهدم الكلي أو الجزئي للبناء بسبب عيوب البناء. وضماناً لذلك ألزمت المادة 49 من نفس القانون، ونموذج عقد البيع على التصاميم المرقى العقاري أن يسهر على اكتتاب المهندس المعماري الذي يشارك في إنجاز البناء تأميناً على المسؤولية العشرية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

### الفرع الثاني : الأشخاص المستفدون من الضمان العشري

حسب المادة 49 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 11-04، فإن المستفيدين من الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم هم المالكون المتوالون على البناية، وذلك بنصها على: "ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"<sup>1</sup>.

لكن في حقيقة الأمر فإن المستفيدين من الضمان العشري في عقد البيع على التصاميم لا يقتصرون فقط على المالكين، ذلك لأن هذا العقد يتميز بصفة مركبة تجعل المستفيد من الضمان يتغير بتغير العقد، فإذا تعلق الأمر بعقد المقاولة يستفيد المرقى العقاري من الضمان العشري باعتباره رب العمل في علاقته مع المقاول، المهندسين المعماريين، والأشخاص الآخرين المتدخلين في إنجاز أشغال البناء. أما إذا تعلق الأمر بعقد البيع على التصاميم فإن المستفيد من الضمان العشري هو المشتري لكونه الشخص الذي تنتقل إليه ملكية البناية، كما يستفيد من هذا الضمان كل من انتقلت إليه ملكية البناية خلال مدة الضمان العشري<sup>2</sup>.

رغم تعدد الأطراف الملزمين بالضمان العشري، ورغم عدم حصرهم قانونياً وتنظيمياً، إلا أنه بعد التعرض لتلك النصوص القانونية والتنظيمية، نستخلص الأطراف المستفيدين بهذا الضمان صراحة أو ضمناً، وتبعاً لذلك فإن المستفيدين من الضمان العشري هم المرقى العقاري باعتباره رب العمل والمشتري باعتباره خلف خاص، وكل شخص انتقلت إليه ملكية البناية سواء كان خلف عام أو خلف خاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قانون رقم 11-04، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 173.

<sup>3</sup> أمر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق ص 185.

### أولا - صاحب المشروع (المرقى العقارى)

رغم أن صفة المرقى العقارى لم تذكر فى القواعد العامة ولا سيما النصوص الخاصة بالقانون المدنى الجزائرى سواء كملتزم أو كمستفيد من الضمان العشري<sup>1</sup>، إلا أن للمرقى العقارى صفتين فيما يتعلق بالضمان العشري بموجب القواعد الخاصة، صفة يتمثل فيها كملتزم بهذا الضمان تجاه مشتري العقار كما سبق ذكره ، وصفة كمستفيد ضمنا من هذا الضمان، من خلال فرض المسؤولية العشرية على المتعاملين الآخرين دون المرقى العقارى بموجب القانون<sup>2</sup>.

فالمرقى العقارى يعد طرفا فى عقد المقاولة الذى يبرم بينه وبين مؤجر العمل ، مهندسا معماريا كان أو مقاولا، وأغيرهما من الفنيين المشاركين فى عملية تشييد البناء، التى تتم لحسابه باعتباره صاحب المشروع، بشرط أن يكون التهدم أو العيب الذى يصيب البناية يرجع المرقى العقارى إلى المقاول أو المهندس المعماري، أو الأشخاص الآخرين الذين وكل لهم مهمة انجاز البناء، أما إذا كان هو المتسبب فيها فلا يكون فى مركز المستفيد. وفى جميع الحالات يكون فى مركز المسؤول أمام المشتري لكونه ملزم أيضا بالضمان العشري كما سبق بيانه.

### ثانيا- المكتب (المشتري)

يعتبر المشتري فى عقد البيع على التصاميم المستفيد بالدرجة الأولى من الضمان العشري<sup>3</sup> وذلك بقوة القانون، وفقا لما نصت عليه المادة 49 من 04-11، التى أكدت بأن الضمانات التى يلتزم

---

<sup>1</sup> عملا بالمادة 554 من القانون المدنى الجزائرى التى تنص: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه فى الفقرة السابقة ما يوجد فى المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته " .

<sup>2</sup> تنص المادة 46 من القانون 04-11، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على ما يلي : " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة "بصاحب المشروع من خلال عقد" ، فى حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب فى البناء ، بما فى ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس" .

<sup>3</sup> موسي نسيمه، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار فى طور الإنجاز)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015، ص 163.

بها المرقى العقاري والمتدخلين في المشروع العقاري يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية ويعد بهذا المشتري الشخص الأول الذي تنتقل إليه ملكية البناية بموجب عقد البيع على التصاميم وهذا شيء منطقي لاسيما وأن غاية المشرع من إلزام المرقى العقاري من اكتتاب التأمين على مسؤوليته العشرية إلى جانب باقي المتدخلين في المشروع العقاري هو حماية المشتري بالدرجة الأولى كونه الطرف الذي يحتاج إلى الحماية في عقد البيع على التصاميم الذي يتسم بالخطورة كما سبق بيانه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني

#### الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالبناية (ضمانات ما بعد التسليم)

بالإضافة إلى الضمانات المكفولة لمكثبين قانونا قبل التسليم هناك ضمانات بعد التسليم، وحسب نص المادة 379 من القانون المدني<sup>2</sup>، فإن البائع ملزم بضمان انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا كاملا من خلال ضمان العيوب التي تستهدف هذا المبيع، أما في مجال الترقية العقارية فإن علم المشتري بما يوجد في البناء من عيوب تهدد متانته وسلامته لا ينهي مسؤولية المرقى، كما أن تسليم مبنى مطابق للمواصفات لا ينهي مسؤولية المرقى العقاري، بل يبقى مسؤولا عن العيوب طيلة فترة الضمان وقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 صراحة على ضمان عيوب البناء في المادة 44: " تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/ أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه"<sup>3</sup>.

ومن هنا سندرس ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز (الفرع الأول)، وضمن حسن سير عناصر التجهيز (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 205.

<sup>2</sup> أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> قانون رقم 04-11، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

### الفرع الأول : ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز

استعار المشرع هذا الضمان إلى عقد البيع على التصاميم، وذلك من أجل حماية المشتري، وضمان حصوله على بناية كاملة الانجاز، دون أن يتخللها عيب أو خلل يعيق انتفاعه بها وفقا للغرض الذي أعدت له. وهذا يشكل حماية فعالة وضمانة مهمة له<sup>1</sup>.

ولقد كان هذا الضمان ساري المفعول في فرنسا قبل أن يتبناه المشرع الجزائري، تم تقنينه من قبل المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 78-12 المؤرخ في 01-04-1978 المتعلق بالمسؤولية والتأمينات في مجال البناء، وأدرج ضمن المادة 02 المعدلة والمتممة للمادة 1792 / 6<sup>2</sup>، من القانون المدني الفرنسي.

أما في الجزائر فقد كان هناك ضمنا مماثلا لضمان حسن الانجاز أو الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز من الناحية العملية، وذلك في مجال عقود مقاولات المباني، حيث كان يتم الاتفاق بين رب العمل والمقاول على اقتطاع نسبة 5% من ثمن المشروع على سبيل الضمان، والذي يبقى بحيازة رب العمل لمدة سنة كاملة من تاريخ التسليم، تحسبا لظهور أي خلل في البناء.

سنحاول في هذا الفرع تحديد الأشخاص الملزمون بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز (أولا) والأشخاص المستفيدون من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز (ثانيا).

### أولا-الأشخاص الملزمون بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز

نص المشرع الجزائري على ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في القانون 11-04 وألزم به المرقى العقاري البائع وحده، دون غيره من المتدخلين في عملية البناء<sup>3</sup>. تعتبر المسؤولية الشخصية

<sup>1</sup> أمر تسببية ، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، مرجع سابق، ص 201.

<sup>2</sup> Codecivil-dernière modification le 06 février 2023 –document gènerè le 06 mai 2023, www .legifrance .Gouv.fr

<sup>3</sup> سعاد بلمختار ، <<ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في القانون الجزائري>>، دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، العدد الأول، 2016، ص 182 .

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتى فى الترقية العقارية

للمرقى العقارى المبدأ العام القائم و الصورة الأكثر شيوعا فى عقد البيع على التصاميم<sup>1</sup>، وذلك لحماية المشتري من المخاطر التى تحوم بهذا العقد، وهذا هو الشأن بالنسبة لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، بحيث يعتبر المرقى العقارى الملتزم الأول بهذا الضمان، وفقا لنص المادة 26 من القانون رقم 04-11 التى أُلزمت المرقى العقارى أن يضمن الإنهاء الكامل لأشغال البناء بالرغم من حياة المشتري للبناء، و استصدار شهادة المطابقة<sup>2</sup>.

وحسب نص المادة 26 السالفة الذكر فإن المرقى العقارى هو الملتزم الوحيد بهذا الضمان دون باقى المتدخلين فى عملية البناء كالمقاولين، المهندسين المعماريين، وباقى المتدخلين فى البناء بموجب عقد الذين يلتزمون بالضمان العشري كما سبق بيانه<sup>3</sup>، وربما كان مبرر ذلك هو رغبة المشرع الجزائرى فى توحيد نمط التسيير بالنسبة للمرقى العقارى، فى إطار نشاط الترقية العقارية الذى عرف مرحلة من الغموض، خاصة فى تحديد المسؤوليات للمتدخلين أو العاملين فى ميدان الترقية العقارية<sup>4</sup>.

ضف إلى ذلك فالحرص على حماية مشتري البناء على التصاميم، جعل المشرع هذا الأخير يتعامل مع شخص واحد وهو المرقى العقارى الذى تربطه معه علاقة تعاقدية مباشرة، بالمقارنة مع المقاول أو المهندس المعماري اللذين ليس لهما علاقة بالمشتري، إلا فى حدود بعض الضمانات كالضمان العشري<sup>5</sup>.

### ثانيا: الأشخاص المستفيدون من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز

إن المستفيد من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال فى القانون الجزائرى هو المكتب فى عقد البيع على التصاميم حسب ما نصت عليه المادة 26 فقرة 3 من القانون 04-11 سابق الذكر، وهو يرتبط

<sup>1</sup> موسى نسيمية، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار فى طور الإنجاز)، مرجع سابق، ص 118.

<sup>2</sup> أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري فى عقد البيع على التصاميم مرجع سابق، ص 212.

<sup>3</sup> لكن هذا لا يعنى أن المقاولين و المهندسين لا يلتزمون بهذا الضمان فى عقد البيع على التصاميم، بل يلتزمون به اتجاه المرقى العقارى، وذلك فى إطار عقد المقاوله الذى يربطهم بهذا الأخير، لاسيما و أن المجال الخصب لهذا النوع من الضمان هو عقد المقاوله.

<sup>4</sup> أعر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري فى عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 213.

<sup>5</sup> موسى نسيمية، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار فى طور الإنجاز)، مرجع سابق، ص 119.



## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

مع المرقى بعقد بيع وليس بعقد مقاوله، ومع ذلك يستفيد من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وهذا لكونه مالك للبناءية ومن ثم وجب حمايته بموجب هذا الضمان، الذي استحدثه المشرع خصيصا له.

إلى جانب مشتري البناء على التصاميم الذي يستفيد من هذا الضمان في إطار عقد البيع على التصاميم، للمرقى العقاري أيضا في علاقته مع المقاولين و المهندسين المعماريين، الذين يربطهم بهذا الأخير عقد المقاوله، ولكن يبقى المرقى العقاري دائما مسئولا اتجاه المشتري عن هذا الضمان<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : ضمان حسن سير عناصر التجهيز

إضافة إلى ضمان الانهاء الكامل لأشغال الإنجاز الذي وضعه المشرع من أجل تمكين المشتري من الإنتفاع بالبناءية انتقاعا كاملا فقد وضع المشرع ضمانا آخر يسعى إلى تحقيق ذات الغاية و أطلق عليه تسمية ضمان حسن سير عناصر التجهيز ويعد هذا الضمان جديد وغير مألوف في القواعد العامة.<sup>2</sup> بحيث استحدثه المشرع في مجال الترقية العقارية بموجب المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03(ملغى).

و حافظ عليه في القانون 11-04 و ذلك في نص المادة 44 منه التي مضمونها: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناءية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه"<sup>3</sup>.

من خلال نص المادة نلاحظ أن هناك ضمان آخر يضاف إلى الضمانات المقررة لحماية المشتري هو ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناءية و يختلف هذا الضمان عن الضمانات الأخرى كونه يقتصر فقط على عناصر التجهيز الموجودة بالبناء في حين نجد أن الضمانات الأخرى قد ارتبطت

<sup>1</sup> أمر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، مرجع سابق، ص 215.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 225.

<sup>3</sup> قانون رقم 11-04، محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقاري ضمانات قانونية للمقنتي في الترقية العقارية

بالبناء كما نلاحظ من نص المادة أن المشرع لم يحدد لا مدة الضمان ولا موضوع الضمان وبالرجوع، إلى أحكام القانون المدني الفرنسي نجد أنه قد حدد أسباب وضع هذا الضمان لعدم صلاحية عنصر التجهيز لأداء وظيفته بالكفاءة المطلوبة وليس بالضرورة أن يؤدي سوء التشغيل وعدم الكفاءة إلى تهديد متانة و سلامة هذا العنصر<sup>1</sup>.

سنحاول أن نوضح في هذا الفرع نطاق تطبيق ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناء (أولا) والمدین بضمان حسن سير عناصر التجهيز (ثانيا).

### أولا- نطاق تطبيق ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناء

لتطبيق ضمان حسن سير عناصر التجهيز يشترط أن يكون العيب الذي أصاب عنصر التجهيز قد جعل من المبنى غير صالحة للغرض المخصص له، وأن يكون المفاوض قد استعمل هذا العنصر في البناء دون تعديل.

إن هذا الضمان لا يغطي العقار بأكمله ولا العيوب والأضرار، وإنما يغطي الأضرار التي تصيب عناصر التجهيز لذلك فإن نطاق هذا الضمان ضيق بالنسبة إلى ضمان حسن الانجاز والضمان العشري إذ لا يرد إلا على عناصر التجهيز في البناء والتي تتوفر فيها شروط و هي أن يكون عنصرا تجهيزيا و ليس عنصرا تكوينيا أو عملا إنشائيا<sup>2</sup>.

### ثانيا - المدین بضمان حسن سير عناصر التجهيز

الأصل أن ضمان حسن سير عناصر التجهيز يقع على المنتج أو الصانع أو الشخص مستورد العنصر المصنوع ، وبما أن ضمان حسن سير عناصر التجهيز مقرر في عقد البيع على التصاميم فإن المسؤول الوحيد هو المرقى العقاري، إذ يلتزم بمفرده قبل المشتري بإصلاح أو استبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها فلا المفاوض و لا المهندس و لا صانع هذه العناصر يلزمه بالضمان

<sup>1</sup> Article 1792 code civil Français.op.cit

<sup>2</sup> مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 2006، ص ص 99 - 98.

## الفصل الأول: التزامات المرقى العقارى ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية

---

غير أنه يمكن للمرقى العقارى أن يرجع على المسؤول إما عن طريق المسؤولية العقدية أو التصيرية كما لو رجع على من باعه هذه العناصر بضمان العيوب الخفية المعروفة في القواعد العامة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> جنيدى خليفة، ثامري أحمد، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقارى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2015، ص 70.

## الفصل الثاني

مساءلة المرقى العقارى آلية لحماية المقتني

تعد مساءلة المرقي العقاري جزءًا من التحسين المستمر لقطاع العقارات. فعندما تتم هذه المساءلة عند ارتكابهم مخالفات، يتم إرساء ثقافة الامتثال للقوانين وتعزيز المعايير العقارية في السوق ، لذا يمكن القول إن حماية المقتنين من خلال مساءلة المرقي العقاري تعد عملية أساسية لتعزيز الثقة والشفافية في قطاع العقارات وتحقيق المصلحة العامة والمصلحة الخاصة للمقتنين.

يعتبر القانون 04-11 بمثابة قفزة نوعية للمشرع الجزائري في مجال الترقية العقارية لاستدراك نقائص القوانين السابقة وتنظيم لمهنة المرقي العقاري وضبطها من خلال تقنيه شروط ممارستها، وتحديد لجملة من الالتزامات والضمانات القانونية في إطار العلاقة التعاقدية التي تربط المرقي العقاري بالمستفيد من السكن، والأطراف المتدخلة في نشاطه، ففي حالة تجاهل أو تقصير المرقي العقاري بتنفيذ هذه الالتزامات بعضها أو كلها، اتجه المستفيد أو شركائه<sup>1</sup>، يترتب عن ذلك جزاء، وهذا ما نصت عليه المادة 63 من القانون المذكور أعلاه : "يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية و الجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل"<sup>2</sup>، من خلال نص المادة نسلط الضوء في هذا الفصل على المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري (المبحث الأول)، والمسؤولية المزدوجة والتي تتمثل في المسؤولية المدنية والجزائية(المبحث الثاني).

<sup>1</sup> وطواط محمد، <<المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 04-11>>، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المجلد الثالث، العدد الخامس، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي تيسميسلت، الجزائر، 2018، ص 132 .

<sup>2</sup> قانون رقم 04-11 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## المبحث الأول

### المسؤولية الإدارية للمرقي العقاري

هي الجزاءات التي تترتب عن تلك الأفعال التي يأتيها المرقي العقاري والتي تنطوي على خرق للأنظمة والقوانين، وهي وسيلة تستخدمها السلطة العامة لضمان سير المرافق العامة بالشكل الأمثل.<sup>1</sup>

والعقوبة الإدارية هي تلك الجزاءات ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة اتجاه الأفراد بغض النظر عن هويتهم الوظيفية وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح، حيث استحدثها المشرع حتى تشكل رقابة قبلية وضمانة فعالة لمقتني السكن ضد المرقين المقصرين في تنفيذ التزاماتهم<sup>2</sup>

نظرا لحساسية مجال الترقية العقارية وأهميته حيث يشمل مصالح مالية كبيرة وحقوق المكتتبين، وبالتالي فإن تنظيمه ومراقبته يتطلب إجراءات صارمة وعقوبات رادعة للحفاظ على النزاهة والاحترافية من أجل توفير الحماية اللازمة للمقتني، كما بينا سابقا فإن المشرع نظم مهنة المرقي العقاري بموجب القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، كما حدد في المادة 64 من نفس القانون العقوبات الإدارية التي قد يتعرض لها المرقي العقاري، في حالة إخلاله بالتزاماته المهنية<sup>3</sup>.

سنستكشف في هذا المبحث مجموعة من العقوبات الإدارية التي يمكن فرضها على المرقي العقاري (المطلب الأول)، سنسلط الضوء على إجراءات فرض هذه العقوبات وأثارها (المطلب الثاني).

<sup>1</sup> سداوي محمد صغير، المسؤولية الجزائية والإدارية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص217.

<sup>2</sup> وطواط محمد، <المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 04-11>، مرجع سابق.

<sup>3</sup> سهيلة تواتي، <العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 04-11>، مجلة علمية دولية سياسية محكمة صادرة عن مخر السادة والعولمة، المجلد 7، العدد2، جامعة يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021، ص 581.

## المطلب الأول

### أنواع العقوبات الإدارية

رغم إيجابيات المرسوم 93-03 إلا أن سلبياته كانت سببا في ظهور تجاوزات غير قانونية من طرف المتعاملين في الترقية العقارية و لهذا تم إلغاؤه بموجب القانون 11-04 الذي أعاد تنظيم المهنة بأحكام أكثر صرامة ، والتي كان أهمها هو شروط الحصول على رخصة أو إعتماذ مسبق لممارسة هذه المهنة<sup>1</sup>، ونظم هذا الإعتماذ بالمرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-243.<sup>2</sup>

إن حصول المرقى العقاري على الإعتماذ المسبق يعتبر من آليات الرقابة لمهنة هذا الأخير ومن جهة أخرى تعتبر من آليات الحماية المقررة للمقتني في عقد البيع على التصاميم، ومن بين العقوبات الإدارية التي يتعرض لها المرقى العقاري السحب المؤقت للإعتماذ (الفرع الأول). السحب النهائي للإعتماذ ( الفرع الثاني ). والسحب التلقائي للإعتماذ (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: السحب المؤقت للإعتماذ لمدة لا تتجاوز 06 أشهر

بالرجوع إلى نص المادة 64 في فقرتها الأولى من قانون 11-04، يتعرض المرقى العقاري لسحب الإعتماذ بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز (06) ستة أشهر وهذا في الحالات التالية:

<sup>1</sup> بشرى زلاسي، <>الإعتماذ المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقى العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019<< محلة القانون العقاري، عدد 14، جامعة لونيبي علي، البلدة 2، 2021، ص78.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 19 - 243 مؤرخ في 8 محرم عام 1441 الموافق 8 سبتمبر سنة 2019 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، الذي يحدد كفيات منح الإعتماذ لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مرجع سابق.

أولاً - في حالة تقصير المرقي العقاري في تنفيذ جزئي وغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين اعتمد المشرع لتطبيق عقوبة السحب المؤقت للاعتماد في هذه الحالة على معيار تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين، كتأخر في التسليم، أو عدم تسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني عند إبرام عقد البيع على التصاميم.<sup>1</sup>

### ثانياً - عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقية المهنة

طبقاً للمادة 47 من القانون رقم 11-04 فإنه يجب على المرقي العقاري، أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة و الاحترام الصارم لها، وعلى هذا يجب عليه:  
- الوفاء في كل الحالات بالتزاماته .

- عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق في عقد البيع على التصاميم ، لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب و لا أن يقبل أي تسبيق قبل توقيع العقد أو قبل استحقاق الدين.<sup>2</sup>

- عدم اللجوء إلى الإعلان الكاذب ، أو الاستغلال ، بأي شكل من الأشكال و السهر على إعلان حقيقي.  
- السهر على صحة البيانات و المعلومات الواردة في الوثائق و العقود المقدمة لمقتضيات النشاطات، قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنين.<sup>3</sup>

عملاً بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 12-85 المذكور أعلاه يتعين على المرقي العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقية المهنة، و أن عدم إحترامها عند قيامه بنشاطات الترقية العقارية يعني تعامله مع المقتني بدون نزاهة وبدون مصداقية وشفافية، وهذا من بين الأسباب التي تؤدي على سحب الإعتماد من المرقي العقاري .

<sup>1</sup> سهيلة تواتي، <<العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04>>، مرجع سابق، ص 581.

<sup>2</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، مرجع سابق .

<sup>3</sup> سهيلة تواتي، <<العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04>>، مرجع سابق، ص 582.



ثالثاً - تقصير المرقى العقاري في بالتزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التطبيقية

نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 على: " يتعين على المرقى العقاري الوفاء

بالتزاماته اتجاه الدولة اتجاه زبائنه.<sup>1</sup>

تتعلق الإلتزامات في هذه الحالة بالمرقى العقاري وتنظيم مهنته وفقاً للنصوص التطبيقية، حيث يجب على المرقى العقاري الحصول على الإعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ليكون له الحق في ممارسة نشاط الترقية العقارية.

طالب الإعتماد يجب عليه إتمام إجراءات القيد في السجل التجاري للسماح بتسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وفي حالة عدم الامتثال لهذه الإجراءات، يُعاقب المرقى العقاري بعقوبة السحب المؤقت للإعتماد بموجب القانون.<sup>2</sup>

كما يجب على المرقى العقاري الإنتساب على صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.<sup>3</sup> بالإضافة إلى دفع الاشتراكات المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان<sup>4</sup> وطبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الإشتراكات والدفوعات الإجبارية من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>5</sup>، يجب على المرقى العقاري الإنتساب إلى

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-85، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدلة بالمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر 2019، ج.ر.ج.ج، عدد 55، صادر 15 سبتمبر 2019 .

<sup>3</sup> المادة 55 من القانون 11-04: "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية....."

<sup>4</sup> المادة 59 من نفس القانون نصت على: "يتعين على المرقى العقاري تسديد اشتراكاته والدفوعات الإجبارية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان....."

<sup>5</sup> مرسوم تنفيذي رقم 14-182، مؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الإشتراكات والدفوعات الإجبارية من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر 19 يونيو 2014.

صندوق الضمان خلال أجل أقصاه ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ حصوله على الإعتماد، وفي حالة إخلاله بتنفيذ هذا الإلتزام تطبق عليه عقوبة الوقف المؤقت للإعتماد.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: السحب النهائي للإعتماد

يعد السحب النهائي للإعتماد أقصى عقوبة إدارية للمرقى العقاري. نظم المشرع عقوبة السحب النهائي للإعتماد إما بسبب عدم تنفيذ المرقى لإلتزاماته، رغم تعرضه لعقوبة الوقف المؤقت للإعتماد، فيتحول في هذه الحالة إلى سحب نهائي، وإما بالنظر إلى خطورة المخالفة المرتكبة، و طبقاً للمادة 64 من القانون 11-2004<sup>2</sup>، يكون سحب الإعتماد نهائياً في الحالات التالية:

#### أولاً- إخفاق المرقى العقاري في توفير الشروط اللازمة التي مكنته من الحصول على الإعتماد

من أجل الحصول على الإعتماد، لممارسة مهنة المرقى العقاري، يجب أن تتوفر في طالب الإعتماد مجموعة من الشروط، نص عليها المشرع بصفة عامة في القانون 11-2004<sup>3</sup>، ثم حددها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين<sup>4</sup>. غير أنه بعد الحصول على الإعتماد، قد يقع المرقى العقاري تحت طائلة أحد موانع ممارسة المهنة التي نصت عليها المادة 20 من القانون 11-04، والتي تتمثل فيما يلي:

-التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.

-السرقه و إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة و النقليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.

-النصب وإصدار شيك بدون رصيد.

-رشوة موظفين عموميين.

<sup>1</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182: "يؤدي عدم انتساب المرقى العقاري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، بعد تاريخ حصوله على اعتماده، إلى الوقف المؤقت لاعتماده...."

<sup>2</sup> قانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> المرجع نفسه.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مرجع سابق.

-شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

-الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

**ثانيا- عند تجاهل المرقى العقاري بصفة خطيرة ومتكررة الإلتزامات المفروضة عليه**

رتب المشرع على تقصير المرقى العقاري، في إلتزاماته المحددة بموجب القانون رقم 11-04<sup>1</sup> ونصوصه التطبيقية، عقوبة السحب المؤقت للإعتماد، لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر كما ذكرنا سابقا، حيث تعتبر مدة الوقف للإعتماد، كأجل يمنح للمرقى العقاري من أجل تنفيذ إلتزاماته، و في حالة عدم تنفيذها رغم منحه أجلا إضافيا يعتبر قد تجاهل و عن قصد تنفيذ الإلتزامات الملقاة على عاتقه فتطبق عليه في هذه الحالة عقوبة السحب النهائي.

**ثالثا- إذا قام المرقى العقاري بإنهاء نشاطه بدون تبرير وبدون إشعار مسبق للسلطة التي منحتة الإعتماد**

يجب على المرقى العقاري قبل نهاية نشاطه إخطار السلطة المختصة التي سلمته الإعتماد وذلك من أجل التأكد من إتمام المرقى العقاري لمشاريعه، وتنفيذه لجميع الإلتزامات المترتبة على عاتقه إتجاه المقتنين في عقد البيع على التصاميم.

**رابعا- في حالة إهمال أو إخفاق المرقى العقاري في إلتزاماته كما تم الإتفاق عليها اتجاه الدولة و المقتنين**

عند مقارنة هذه الحالة بحالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزء من التزماته بطريقة غير مبررة تجاه المقتنين السابق ذكرهم، والتي تؤدي إلى تعليق مؤقت للإعتماد، يمكن استنتاج أن المشرع يهدف في هذه الحالة إلى تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جميع التزماته تجاه الدولة والمقتنين وشركائه

<sup>1</sup> قانون رقم 11-04 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

ويشمل شركاء المرقى العقاري المتدخلين في نشاط الترقية العقارية مثل المهندسين والمعماريين والمقاولين وغيرهم<sup>1</sup>.

وبالنسبة للتمييز بين الحالتين، في الحالة الأولى عند تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي من دوني مبرر، أما في الحالة الثانية يستخدم المشرع في هذه الحالة مصطلح "الاتفاق"، ونتيجة لذلك ينجم سحب الإعتماد نهائيا عن تقصير المرقى العقاري في جل التزاماته المحددة بموجب الاتفاق، ويمكن أن تشمل هذه الالتزامات علاقته بالمقتنين في عقد البيع للتصاميم، مثل عدم احترام المواعيد المحددة للتسليم أو علاقته بالمتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري، والتي تستند إلى عقد المفاوضة، أو علاقته مع الدولة وفقاً لمتطلبات دفاتر الشروط التي يلتزم المرقى العقاري بالامتثال لها<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: السحب التلقائي للإعتماد

السحب التلقائي هو كذلك سحب نهائي، و يرجع سبب تمييز المشرع بين النوعين إلى أن السحب التلقائي للإعتماد يكون بقوة القانون بمجرد تحقق السبب، أي دون حاجة للقيام بإجراءات سحب الإعتماد التي نتناولها لاحقاً، ويرجع ذلك إما لطبيعة الإعتماد في حد ذاته، أو طبيعة المخالفة، وطبقاً لنص المادة 64 من القانون رقم 04-11 يكون سحب الإعتماد تلقائياً في الحالات الآتية :

**أولاً - وفاة المرقى العقاري أو إذا كان موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته:**

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 84-12، الذي يحدد كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين على مايلي: "اعتماد المرقى العقاري شخصي وقابل للإلغاء، و لا يمكن ا لتنازل عنه و لا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر 2016، ص 91.

<sup>2</sup> سهيلة تواتي، <العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون رقم 04-11>، مرجع سابق، ص 586.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84-12، الذي يحدد كفايات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، مرجع سابق.

ومع ذلك، لا يمكننا اعتبار سحب الاعتماد كعقوبة في هذه الحالة بسبب عدم وجود خطأ من جانب المرقى العقاري.<sup>1</sup>

### ثانيا- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي

يتسبب الغش الضريبي في انتهاك القوانين الجبائية من خلال استخدام طرق مضللة لتجنب دفع الضرائب، سواء جزئياً أو كلياً<sup>2</sup>، لهذا الغش تأثيرات سلبية على الاقتصاد، حيث يؤدي إلى تقليل المنافسة نظراً لوجود المؤسسات التي تتهرب من دفع الضرائب في وضع أفضل من تلك التي تلتزم بسدادها بالإضافة إلى ذلك، يؤدي التهرب الضريبي إلى تقليل إيرادات الخزينة العامة، مما يعوق قدرة الدولة على تنفيذ المشاريع التنموية<sup>3</sup>.

### ثالثا- إذا كان المرقى العقاري موضوع التصفية القضائية

تخص هذه الحالة المرقى العقاري كشخص معنوي (الشركات التجارية) يكون هذا الأخير موضوع تصفية قضائية، في حالة إنحلال الشركة لأي سبب من الأسباب، إذ نصت المادة 22 من القانون رقم 04 - 11 : "لا يمكن المرقى العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل و عنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بقوة القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال و الشروط المطلوبة للحصول عليها"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 422.

<sup>2</sup> عيسى سماعيل، >>ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري، التشخيص و العلاج <<، محنة اقتصاديات شمال إفريقيا، جامعة الشلف، مجلد 15، عدد2، الجزائر، 2019، ص577.

<sup>3</sup> طاهر شاوش فاطمة، >>الغش الضريبي <<، محنة دراسات وأبحاث، جامعة الجلفة، مجلد11، عدد 4، الجزائر، 2019، ص284.

<sup>4</sup> قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

## المطلب الثاني

### إجراءات سحب الاعتماد و آثاره

لابد من ضمان مشروعية القرار الإداري المتضمن سحب الاعتماد من المرقى العقارى، يجب إتباع مجموعة من الإجراءات التي تضمن للمرقى العقارى عدم لجوء الإدارة عند سحب الاعتماد منه إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون رقم 04-11، و ذلك نظرا لخطورة الآثار المترتبة على السحب سواء بالنسبة للمرقى العقارى أو بالنسبة للمقتنين، و عليه سنتناول إجراءات سحب الاعتماد في (الفرع الأول)، و آثار سحب الاعتماد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : إجراءات سحب الاعتماد

قبل إصدار قرار سحب الاعتماد من طرف السلطة المختصة، لا بد أولا من معاينة المخلفات من طرف الاعوان المؤهلين لذلك، ثم دراسة قرار السحب من طرف اللجنة المختصة و هذا ما سنتناوله فيما معاينة المخالفة(أولا)، تحرير محضر معاينة المخالفات(ثانيا).

### أولا- معاينة المخالفات

نصت المادة 66 من القانون 04-11 على : " زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون و المهندسون و المهندسون المعماريون و الاسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن و العمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون.<sup>1</sup> وفقا للنص المادة يتم معاينة المخالفات في إطار ممارسة نشاط الترقية العقارية من طرف ضباط و أعوان الشرطة القضائية، و لقد حددت المادة 15 من الأمر 66-155 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل و المتمم، الأشخاص الذين يتمتعون بصفة ضباط الشرطة القضائية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادة 4 المعدلة بموجب أمر رقم 02-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015، الذي يعدل ويتمم الامر رقم 66-155، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ح.ر.ج.ج، العدد 40، صادر 23 يوليو 2015.

### ثانيا : تحرير محضر معاينة المخالفات

تترتب حالة وجود مخالفة، العقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة 64 من القانون رقم 11-04<sup>1</sup> ، يتم تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع و كذا التصريحات التي تلقاها حسب المادة 67 من القانون السالف الذكر: "تؤدي معاينة المخالفات إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها."<sup>2</sup> ، و يوقع عليه العون الذي عين المخالفة و كذا مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس، و يرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، و ترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى (07) سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين

اتخذ المشرع تدابير لحماية حقوق المقتنين في عقد البيع على التصاميم في حالة توقف مشروع عقاري بسبب سحب الاعتماد من المرقي العقاري أو لأسباب أخرى. من بين التدابير التي إتخذها المشرع إلزام المرقي العقاري بالاشتراك في التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، قصد ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المقتنين في شكل تسبيقات، و ضمان إتمام الأشغال وتغطية للإلتزامات المهنية والتقنية، وهذا وفقا للمادة 54 من القانون رقم 11-04، هذا التدبير يوسع نطاق ضمان الترقية العقارية مقارنة بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 الخاص بالنشاط العقاري (ملغى)، ويشمل هذا الضمان ليس فقط استرداد الأقساط المدفوعة، ولكن أيضا ضمان إتمام أشغال الإنجاز في حالة عدم الامتثال من قبل المرقي العقاري للإلتزاماته.

يعد سحب الاعتماد من المرقي العقاري والفشل في الامتثال للإجراءات القانونية والتنظيمية المطبقة مؤشرا على تقصير المرقي في التزاماته، لكن المشرع لم يفرط في حماية المرقي العقاري حيث منحه حق الطعن في العقوبة الإدارية اموقعة عليه أمام هيئات مختصة، وذلك قصد بسط الرقابة عليها و

<sup>1</sup> قانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 68، مرجع نفسه.

التأكد من مشروعيتها، وهذا طبقاً لنص المادة 65 الفقرة الأولى من القانون 11-04<sup>1</sup>، بعد نفاذ كل الطرق الطعن المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما، يبلغ قرار سحب الاعتماد إلى صندوق الضمان والكفالة في الترقية العقارية من قبل السلطة المختصة خلال مدة لا تتجاوز ثمانية وأربعين (48) ساعة من صدور القرار، في هذه الحالة على الصندوق إخطار جميع مشتري العقارات المعنيين في غضون الثلاثين (30) يوماً اللاحقة<sup>2</sup>.

وبهذا، يتم الاستعداد لتدخل صندوق الضمان لتنفيذ ضمان الترقية العقارية، سواء عن طريق ضمان التعويض، وذلك فيما يتعلق بالمباني التي لم يتم إنجاز أساساتها<sup>3</sup>، ضمان التعويض يعني التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن المبالغ التي دفعوها للمرقى العقاري الذي يُخالف التزاماته، وتلك المبالغ تُعتبر تسبيقات على طلب عقد البيع على التصاميم<sup>4</sup>.

وبتنفيذ الصندوق لضمان التعويض، يتنازل المقتنين عن حقوقهم المتعلقة بالملكية العقارية لصالح الصندوق<sup>5</sup>، وعن طريق ضمان إتمام الإنجاز بالنسبة للبنىات التي تم إنجاز أساساتها على الأقل، وذلك طبقاً لنص المادة 57 من القانون 11-04: "يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانوناً محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنىات بموجب التزام مرقى العقاري آخر على حساب المرقى الأصلي و بدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> المادة 65 الفقرة الأولى من القانون 11-04: "دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن يودعه المرقى لدى الوزير المكلف بالسكن و العمران"

<sup>2</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 37، صادر 19 يونيو 2014.

<sup>3</sup> المادة 6 الفقرة 3، مرجع نفسه .

<sup>4</sup> المادة 7، مرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 8، مرجع نفسه.

<sup>6</sup> قانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.



يقوم صندوق الضمان بصفته نائبا قانونيا عن المقتنين في عقد البيع على التصاميم بمتابعة عمليات أتمام إنجاز البناءات عن طريق القيام بكل الأعمال اللازمة لذلك، منها أعمال إدارية حيث يقوم صندوق الضمان بتكليف مرقى آخر بمواصلة أشغال البناء، و تقنية من خلال إعداد تقييم تقني يوضح مدى تقدم أشغال البناء من جهة، و الدفعات التي قام المقتنين بتسديدها للمرقى العقاري المخل بالتزاماته من جهة أخرى، من أجل معرفة مدى توافق الأشغال المنجزة مع الأقساط المدفوعة، لتحديد مبلغ الضمان الذي يلتزم به الصندوق بصفته مؤمنا، وكذا تحديد الأقساط المتبقية التي يلتزم المقتنين بدفعها لصندوق الضمان أو إلى المرقى العقاري المكلف باستئناف الأشغال بالإضافة إلى أعمال مالية وقضائية تهدف إلى تحصيل المبالغ المالية الإضافية، التي تسبب فيها المرقى العقاري المخل بالتزاماته، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى و التكاليف الإضافية الناجمة عن استئناف المشروع<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> سهيلة تواتي، «العقوبات الإدارية للمرقى العقاري في القانون رقم 11-04»، مرجع سابق، ص 133.

## المبحث الثاني

### المسؤولية المزدوجة للمرقى العقاري

يتحمل المرقى العقاري المسؤولية المدنية والجزائية إذا قام بخرق أو ارتكب فعلاً، أو امتنع عن أداء فعل يعرقل نشاط الترقية العقارية أو يتعارض مع نص قانوني يؤثر على حقوق أو مصالح المقتنين، لذلك قام المشرع بتدعيم الحماية المقررة للمقتني من خلال القانون رقم 04-11 لردع هذه التجاوزات والجرائم وفرض حماية مدنية جزائية للمقتنين، من خلال فرض عقوبات على المرقى العقاري، نلاحظ أن هذه المسؤولية الجنائية لم يتطرق إليها المشرع الجزائري في قانون العقوبات، وبالتالي تخضع لأحكام المسؤولية الجزائية العامة والأحكام الخاصة المنصوص عليها في قانون الترقية العقارية<sup>1</sup>.

سنتناول في هذا المسؤولية المهنية (المطلب الأول)، وسنكتشف أيضاً أساس المسؤولية الجزائية

للمرقى العقاري (المطلب الثاني).

---

<sup>1</sup> وطواط محمد، <<المسؤولية الإدارية و الجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون 04-11>>، مرجع نفسه ، ص173.

## المطلب الأول

### المسؤولية المهنية للمرقى العقاري

يقصد بالمسؤولية المهنية كل إخلال بالتزام مهني يرتبط بأخلاقيات المهنة أو بالالتزامات المهنية المحددة في نصوص قانونية، ويرتب هذا الخطأ المهني ضرراً للغير يوجب جبره بالتعويض عنه وفقاً لتطبيق القواعد العامة المرتبطة بالفعل المستحق للتعويض عنه وفقاً لأحكام المسؤولية التقصيرية المترتبة عن الخطأ الشخصي أو لافتراض ارتكاب هذا الخطأ<sup>1</sup>، مما يترتب عنها عقوبات إدارية التي درسناها في المبحث الأول و عقوبات جزائية يأتي بيانها بعد هذا المطلب.

أما في حالة الإخلال بالتزام عقدي يرتبه عقد ملزم لجانبين، حيث يؤدي هذا الخطأ العقدي إلى ضرر يصيب المتعاقد الآخر هنا نكون أمام المسؤولية العقدية التي تسمح للمتعاقد الذي نفذ التزامه بالمطالبة بالتعويض في حالة استحالة التنفيذ العيني، وفسخ العقد<sup>2</sup>، وقد تقوم مسؤولية المرقى العقاري عن خطئه الشخصي اتجاه الغير بغض النظر عن أخطائه العقدية والتي تترتب نتيجة تنفيذ أشغال البناء وعن التزاماته المهنية. وإذا كان من الصعب إثارة المسؤولية التقصيرية نتيجة قاعدة عدم إمكانية الجمع بين المسؤوليتين وعليه الصعوبة بما كان في اختيارات رفع الدعوى والمطالبة بالتعويض<sup>3</sup>.

بخلاف المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري (ملغى)، حرص المشرع بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على وضع تأطير قانوني أمر ينضم مهنة المرقى العقاري و رتب في ذمته مسؤولية قانونية تضمن التوازن العقدي.

سنتناول في هذا المطلب الأركان التي تقوم عليها المسؤولية المدنية المهنية للمرقى العقاري (الفرع الأول) الإخلال بالالتزامات المهنية أساس لقيام المسؤولية المهنية (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> سعيد مقدم، التأمين والمسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، 2008، ص 20.

<sup>2</sup> ليزلي علي، لافي عمر، مسؤولية المرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الوشريسي، تيسمسيلت، 2018، ص 8.

<sup>3</sup> علي فيلالي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، دار موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية 2010، ص ص 28-29.

### الفرع الأول: الأركان التي تقوم عليها المسؤولية المهنية للمرقى العقاري

وبالرجوع إلى أحكام الترقية العقارية فالمرقى العقاري ملزم بتحقيق نتيجة والمتمثلة أساسا بإنجاز بناء خال من العيوب، حيث يُفترض مسؤوليته نتيجة كل خلل حدث في البناء ما لم يتم إثبات وقوع السبب الأجنبي ليكون بذلك الالتزام بالإصلاح أو التعويض المادي على أساس الضرر الواقع وليس على أساس الخطأ المرتكب.

تنص المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"<sup>1</sup>، وعليه يشترط لقيام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري توافر ثلاثة أركان وهي: الخطأ (أولا)، الضرر (ثانيا)، العلاقة السببية (ثالثا).

### أولا: الخطأ

لقد اختلفت الآراء الفقهية في تحديد مفهوم الخطأ، منها النظرية التقليدية التي تعتبر الخطأ الإخلال بالالتزام ينشأ عن العقد أو القانون أو قواعد الأخلاق أو بواجب كان بالإمكان معرفته وتطبيقه، فهو الانحراف عن السلوك المألوف وليس فقط بواجب قانوني، بخلاف النظرية الحديثة<sup>2</sup>، والتي تعرف الخطأ عند الانحراف في السلوك أو الإخلال بواجب تفرضه قاعدة قانونية ويكفي إثبات وجود خطأ مدني لقيام المسؤولية من دون البحث عن نفسية الفاعل لكونه يأخذ بالعنصر الموضوعي الذي يقتضي التعويض بغض النظر عن سلوك الفاعل حماية للضحية<sup>3</sup>.

غير أنه وبالرجوع إلى نصي المادتين 124 و 125 من القانون المدني الجزائري نرى أن المشرع قد أخذ بالنظرية التقليدية التي تشترط توفر عنصر التعدي الذي يكون إخلالا بواجب أو قاعدة قانونية أو تعسف في استعمال الحق، بمحض إرادته غير مكره سواء كانت عن قصد أو نتيجة إهمال أو تقصير،

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> برادعي غنية، بغداد خديجة، النظام القانوني للمرقى العقاري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون منازعات، جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر، 2017، ص 86.

<sup>3</sup> علي فيلالي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، مرجع سابق، ص ص 54-56.

ويكون غير مشروع ولا يشكل استعمال حق من حقوقه حتى يكون الخطأ فعلا قابلا للتعويض، وعنصر الإدراك لدى الفاعل حتى يسأل<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 42 من القانون المدني الجزائري، أن الشخص متى ما بلغ سن 13 سنة يكون مميزا، وعليه لا وجود لخطأ من جانب الشخص غير المميز، وبالتالي إذا توفرت الشروط المذكورة أعلاه تمكنا من تحديد الشخص المسؤول<sup>2</sup>، الملزم بتعويض الغير عن الضرر الذي لحقه نتيجة تصرفه ليتحمل تبعه أخطائه الشخصية.

كما يتحمل تصرف من هو مسؤول عنهم من الأشخاص، أو عن ما في حراسته من الأشياء طبقا للقواعد العامة، ومن بين الشروط الرئيسية لممارسة مهنة المرقى العقاري وجوب بلوغ سن 25 سنة مما يعني انه مميز ومسؤول عن أخطائه وأخطاء موظفيه والعمال المتعاقدين معه في إطار تنفيذ مشروعه العقاري.

### ثانيا: الضرر

يعتبر الضرر شرطا لقيام كل من المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية، ويعبر عن مصلحة المضرور عند رفع دعوى التعويض، ويتم تقدير قيمة التعويض بحسب الخسارة المادية والمعنوية التي تلحق بحق الضحية نتيجة التعدي الذي وقع عليه، ولهذا يعرف الضرر بأنه إخلال بمصلحة مشروعة قد تكون مادية ترتبط بسلامة جسمه أو ماله، أو معنوية تمس بمشاعره أو شرفه أو عقيدته أو غير ذلك، أو ما يصيب المرء في حق من حقوقه، ويشترط فيه أن يكون محققا ومباشرا وشخصيا ولم يتم تعويضه من قبل، فلا يجوز الجمع أكثر من تعويضين لضرر واحد لأنه يشكل إثراء بلا سبب، لهذا يشترط على المضرور إثبات الضرر الموجب للتعويض للرجوع على المرقى العقاري طبقا للقواعد العامة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ليزلي علي، لافي عمر، مسؤولية المرقى العقاري، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> سعيد مقدم، التأمين والمسؤولية المدنية، مرجع سابق، ص 20.

<sup>3</sup> ليزلي علي، لافي عمر، مسؤولية المرقى العقاري، مرجع سابق، ص 11.

### ثالثاً: العلاقة السببية

يقصد بها وجود علاقة بين الخطأ والضرر بأن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر ليكون خطأ المسؤول هو العلة التي أوجبت الضرر<sup>1</sup>، وعلى المضرور إثبات العلاقة السببية ليستحق التعويض، غير انه وفي حالة تعدد الأسباب وتداخلها، أدى ذلك في إيجاد نظريتين فقهييتين، نظرية تكافئ الأسباب التي تأخذ بكل فعل أسهم في إحداث الضرر، غير أن هذه النظرية واجهت انتقادات وذلك في حالة وجود أسباب ثانوية لا تعتبر أسباباً مباشرة عن حدوث الضرر وهذا ما جعل القضاء الفرنسي يعدل عن اعتماد هذه النظرية. ليأخذ بنظرية السبب المنتج والفعال وهو الأسلوب الذي انتهجه القضاء الجزائري<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى أحكام المادة 126 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: "إذا تعدد المسؤولين عن فعل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل في الالتزام بالتعويض"<sup>3</sup>، وحسب نص المادة، تكون مسؤولية المرقى العقاري مشتركة مع مسؤولية المتدخلين بالتضامن معه عن ما سببته أخطاؤهم من أضرار للغير.

لا يتم نفي المسؤولية عنهم إلا بإثبات السبب الأجنبي، حيث تنص المادة 127 من القانون المدني: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزماً بالتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك"<sup>4</sup>. حسب نص المادة لا يمكن للمرقى العقاري دفع المسؤولية عنه إلا إذا أثبت أن الضرر الذي لحق بالمكاتب لا يد له فيه، ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك.

<sup>1</sup> علي فيلال، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، مرجع سابق، ص 312.

<sup>2</sup> ليزلي علي، لافي عمر، مسؤولية المرقى العقاري، مرجع سابق، ص 11.

<sup>3</sup> أمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup> المرجع نفسه.

### الفرع الثاني: الإخلال بالالتزامات المهنية أساس لقيام المسؤولية المهنية

يضع المكتب كل مدخراته بين يدي المرقى العقاري، ويعلق كل أماله عليه من أجل الحصول على السكن، حرصا على المشرع على ألا تضيق كل تلك الأموال وفقد الأمل من المكتب شدد في الإلتزامات المهنية للمرقى العقاري في مواجهة الدولة والمكتب، بالإضافة إلى الضمانات التي ألزمه بتقديمها وذلك بموجب القانون 04-11 والنصوص التتصيمية له، شكله هذه النصوص ما يعرف بقواعد أخلاقية المهنة التي توجب مسؤولية المرقى العقاري في حالة الإخلال بها.<sup>1</sup>

#### أولا: الإخلال بتنفيذ بنود دفتر الشروط النموذجي

تطبيقا للمادة 47 من القانون رقم 04-11 صدر مرسوم تنفيذي رقم 85-12 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري التي تتعدد بين إلتزامات في مواجهة الدولة وأخرى في مواجهة المكتب، والتي يجب على المرقى من خلالها تشريف مهنته والحفاظ على سمعتها وذلك بالإبتعاد عن أي سلوك من شأنه أن يسيء لمهنته وأي إخلال بالبنود التي أتى بها الدفتر النموذجي سيؤدي إلى مساءلة المرقى العقاري مهنيا.<sup>2</sup>

#### ثانيا: عدم الحفاظ على السمعة المهنية

الحفاظ على السمعة المهنية تزيد في ثقة المتعاملين والمتعاقدين مع المرقى العقاري، والإلتزام بأخلاقيات المهنة وقواعدها يضمن العمل بصدق وإخلاص إتجاه الزبائن والإدارة بصفتها الهيئة المراقبة.<sup>3</sup> لم يحدد الدفتر النموذجي المحدد للإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري كليات الحفاظ على السمعة المهنية للمرقى العقاري لكنه إعتد على معايير من شأنها تحقيق ذلك مثل السهر على تحقيق راحة الزبون بحيث يتعامل المرقى العقاري مع المكتب معه بشتى صيغ عقود الترقية العقارية، وتجمعهما علاقة عقدية ملزمة لطرفين.

<sup>1</sup> حمليل نواره، << دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقى العقاريين على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243 >>، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 01، 2022، ص 10.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

<sup>3</sup> مسكر سيهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 74.

السهر على تحقيق الملائمة الدائمة للمرقى العقاري طبقاً للمادة 6 من قانون 04-11 التي تنص أن عنصر الملائمة شرط أساسي يجب إثبات توافره للحصول على الإعتماد كمرقي عقاري وعليه أن يحرص على ديمومة ملائمة المالية حتى بعد حصوله على الإعتماد.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني

#### أساس المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

لا تعتبر المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري جزءاً من عناصر الجريمة بل هي نتيجة وتأثير قانوني لتلك الأعمال، تقوم المسؤولية الجزائية على أساسين: الخطأ والإدراك. تفهم الأهلية القانونية على أن الشخص لا يتحمل مسؤولية تصرفاته إلا إذا كان قادراً على التفكير والفهم، وأن يكون لديه القدرة العقلية التي تمكنه من فهم أفعاله واختيارها وفهم طبيعتها ونتائجها<sup>2</sup>، ولذلك سنركز أيضاً على دور الخطأ كأساس مهم لإثبات المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري.

يتم محاسبة المرقى العقاري في بعض الحالات على العيوب التي تظهر في المشروع الذي قام به وذلك لأسباب خارجة عن سيطرته ليدفع المسؤولية التي تقع على عاتقه، يجب عليه أن يثبت أن العيب الذي حدث في المشروع كان ناتجاً عن أسباب خارجية أو غير قابلة للتحكم من قبله، من هذا المنطلق سنتناول الخطأ كأساس للمسؤولية الجزائية (الفرع الأول)، وأيضاً عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الخطأ كأساس للمسؤولية الجنائية

الخطأ هو إتيان فعل مجرم قانوناً ومعاقب عليه، والخطأ نوعان، القصد الجنائي والخطأ الغير عمدي، ويقصد بالقصد الجنائي انصراف إرادة الجاني إلى ارتكاب الجريمة مع العلم بأركانها كما يتطلبها القانون<sup>3</sup>، أما الخطأ الغير عمدي فيعرف بأنه إخلال الجاني بواجبات الحيطة والحذر التي تتطلبها الحياة

<sup>1</sup> قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي العام، مرجع سابق، ص 239.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 143.



الاجتماعية، فمن يقضي سلوكه إلى نتيجة إجرامية يكون مسؤولاً عنها إذا ثبت أن سلوكه يحمل معنى تجاوز واجبات الحيطة والحذر حتى ولو لم يتوقع النتيجة الإجرامية متى كان بوسعها أن يتوقعها<sup>1</sup>

### أولاً- الإهمال

يعتبر الإهمال جريمة غير قصدية، وهو تصرف سلبي بحيث يحدث الخطأ نتيجة موقف سلبي من طرف الجاني نتيجة لترك واجب أو نتيجة الامتناع عن تنفيذ أمر ما<sup>2</sup>.

### ثانياً- الرعونة

يقصد بالرعونة عدم القيام بالالتزامات المهنية أو القانونية على أحسن وجه، أو عدم توفر الكفاءة المهنية المطلوبة للقيام بالمهمة المسندة إليه أو مزاوله المهنة<sup>3</sup>.

### ثالثاً- عدم الإحتياط

ونعني به في مجال الترقية العقارية، هو إدراك كل من المهندسين المعماريين أو المقاولين بالنتائج الخطيرة المرتقبة عن أعمالهم وأفعالهم بدون أن يتخذوا احتياطات لازمة لتفادي وقوعها أو التخفيف من حدتها<sup>4</sup>.

### رابع- تجاهل وعدم مراعاة الأنظمة و اللوائح المهنية

تنظم كل مهنة أو وظيفة بواسطة قوانين ولوائح محددة، وتُعد مخالفة هذه القواعد بدون قصد جوهراً لأشكال الخطأ<sup>5</sup>، وبالتالي يتحمل المرقى العقاري والأشخاص الذين يشاركون في مجال الترقية العقارية مسؤولية تلك المخالفات للالتزاماتهم المفروضة بموجب قانون 04-11.

<sup>1</sup> عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 269.

<sup>2</sup> عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دراسة مقارنة، طبعة جديدة منقحة، دار هدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 163.

<sup>3</sup> عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2001، ص 197.

<sup>4</sup> وطواط محمد، <<المسؤولية الإدارية و الجزائرية للمرقى العقاري في ظل القانون 04-11>>، مرجع سابق، ص 139.

<sup>5</sup> وطواط محمد، <<المسؤولية الإدارية و الجزائرية للمرقى العقاري في ظل القانون 04-11>>، مرجع سابق، ص 139.

### الفرع الثاني: عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية

يمكن للمرقى العقاري أحيانا اللجوء إلى تبرير بعض الحالات التي تؤدي إلى وجود عيوب في مشاريعه العقارية، وذلك نتيجة لوقوع أسباب القوة القاهرة أو تدخل الغير في عمليات البناء والتنفيذ، تلك الأسباب التي تكون خارجة عن سيطرة المرقى العقاري أو الشركاء في المشروع، يعد هذا التبرير محاولة لإلحاق المسؤولية بأطراف أخرى، وذلك بهدف تقليل التبعات القانونية والمالية التي يمكن أن تنتج عن العيوب الموجودة في المشاريع العقارية.

#### أولاً- القوة القاهرة

لم يعرف المشرع القوة القاهرة بل أشار عليها في صلب القانون المدني كسبب معفي من المسؤولية في المواد 127 و 138، 815، 138، إلخ، كما أشار إليها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 322 منه كاستثناء لسقوط الحق أو سقوط حق الطعن بسبب عدم إحترام الآجال المقررة في القانون من أجل ممارسة حق أو من أجل حق الطعن.

فالقوة القاهرة هي كل حادث لم يكن متوقعا و لايد للشخص فيه و لا يمكن درءه، بحث يجعل من تنفيذ الالتزام مستحيلا كحدوث هزة أرضية أو فيضان يسبب تهديدا أو عيبا في المشروع العقاري و حسب المادة 48 من قانون العقوبات الجزائي التي تنص على: "لاعقوبة على من اضطرته على ارتكاب الجريمة قوة لا قبل له بدفعها"، و بالتالي يعفى المرقى العقاري من المسؤولية العشرية بغثبات القوة القاهرة، و لتحقق القوة القاهرة يجب توفر عناصرها:

#### 1- عدم توقع

تواجه مناطق البناء تحديات متعددة مثل الزلازل والظواهر الطبيعية غير المعتادة، ومع ذلك يجب على المهندس المعماري القيام بدوره من خلال وضع تصاميم ومعايير تعزز مقاومة المباني للزلازل وكذلك المقاوول ليس معفياً من مسؤوليته في اتخاذ الاحتياطات المناسبة لمواجهة التغيرات الطبيعية، بما في ذلك استخدام المواد المناسبة والمقاومة لهذه التغيرات، يتطلب ذلك تعاوناً فعالاً بين المهندس المعماري والمقاوول لتحقيق السلامة والاستدامة في مشاريع البناء.

### 2- استحالة الدفع

يتوجب على المرقى العقاري تقديم إثبات بعدم قدرته على تجنب وقوع الحوادث في البناء، حتى في حالة توفر تصاميم مقاومة للزلازل، يجب أن يظهر هذا الإثبات أن قوة الزلزال كانت كافية لتسبب هذه النتيجة الغير المرغوب فيها، وأن جميع التدابير الاحترازية قد تم اتخاذها لتفاديها، يتطلب ذلك تقديم أدلة ومعلومات تقنية موثوقة تشير إلى تأثير الزلزال والتدابير المتخذة للوقاية منه.

### ثانياً- تدخل الغير

في هذا السياق يمكن تحديد حالتين تؤدي حدوثهما إلى إعفاء المرقى العقاري من المسؤولية وهي:

#### 1- حالة تدخل الغير الأجنبي في عملية التشييد

نادرًا ما تحدث حالات مثل هذه، ومثالها كأن يقوم الغير بعملية حفر عميقة قرب أساسات المباني بواسطة آلات ضخمة، يمكن أن تتسبب هذه الأعمال في حدوث تصدعات في التربة المحيطة بالأساسات، وتلك التصدعات يمكن أن تؤثر على استقرار الأساسات وتسبب ضعفًا في هيكلية المبنى، مما يشكل خطرًا على سلامة المباني المجاورة<sup>1</sup>.

يعتبر هذا المثال نادر الحدوث نظرًا لأن المراقبة الدقيقة والإجراءات الاحترازية المعتادة تتبع عند القيام بأعمال الحفر قرب المباني، ومع ذلك في حالة وقوعها، يجب على المرقى العقاري تقديم الإثباتات اللازمة لإثبات أنه لم يكن هناك أي تقصير من جانبه في اتخاذ الإجراءات الاحترازية المطلوبة، وأن الحادثة كانت نتيجة لأعمال غير متوقعة تم تنفيذها بدون معرفة المرقى العقاري.

#### 2- حالة خطأ الغير المتصل بعملية التشييد

يحدث هذا الخطأ في حالات تبادل المهام بين مهندس عقاري الذي كان مسؤولاً عن عملية التشييد ثم تم إبعاده عنها لأسباب مختلفة، ومهندس عقاري آخر يتولى مهام تصميم التشييد بدلاً منه، يكون المهندس الثاني مسؤولاً عن أي عيوب تظهر في التصاميم التي وضعها المهندس الأول، حيث يكون هو الشخص الذي يتحمل المسؤولية عن تلك العيوب، ينطبق ذلك على الفرضية التي تشير إلى أن

<sup>1</sup> وطواط محمد، <<المسؤولية الإدارية و الجزائئية للمرقى العقاري في ظل القانون 04-11 >> ، مرجع سابق، 140.

المهندس الأول قد ارتكب أخطاء في تصاميمه، وبناءً على ذلك ينبغي على المهندس العقاري الثاني أن يتحمل المسؤولية عن تلك الأخطاء بحيث يفترض منه أنه راجعها و صححها وقام بتحسين التصاميم السابقة لضمان سلامة وجودة عملية التشييد، إلا إذا وصلت العملية إلى مرحلة لا يمكن لهذا المهندس أن يكتشف أو يتدارك الأخطاء فإنه لا يكون مسئولاً عنها<sup>1</sup>، ومع ذلك يجب أن نلاحظ أن هذا الخطأ يحدث بشكل نادر، حيث تتواجد إجراءات وطرق تنظيمية للتأكد من توثيق وتنقل المعلومات بين المهندسين العقاريين المختلفين وتجنب حدوث أي انقطاع في السياق التصميمي والبنائي.

من الاستنتاجات التي يمكننا الوصول إليها هي أن مسؤولية المرقى العقاري لا يمكن تجاهلها إلا في حالات استثنائية، تتمحور هذه الحالات حول الظواهر الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات التي تتسبب في هدم المباني، جزء من المسؤولية يمكن أن تكون ملقاة على الأشخاص الآخرين المتورطين في عملية التشييد، سواء كانوا أطراف أجنبية أو متصلة بالمشروع، ومن الضروري تقديم الأدلة لإثبات أن المرقى العقاري أو الأشخاص المعنيين بالمشروع لم يكون لهم أي دور أو تدخل في الأحداث التي أدت إلى الضرر.

ومع ذلك، يجب أن نلاحظ أن هذه الحالات تعتبر استثنائية ونادرة، ففي معظم الحالات، يتوقع من المرقى العقاري أن يتحمل المسؤولية عن العملية بشكل شامل، بما في ذلك تصميم المباني والاحتياطات اللازمة للتعامل مع المخاطر الطبيعية، يعتبر ذلك جزءاً من المسؤولية المهنية للمرقى العقاري لضمان سلامة المشروع وتقديم عمل ذو جودة عالية.

### الفرع الثالث: العقوبات الجزائية

شهدت مجال الترقية العقارية في ظل القوانين السابقة انتشاراً واسعاً لتجاوزات المرقين العقاريين وزيادة في أعمال الاحتيال التي يمارسونها على الأشخاص الذين يسعون للحصول على سكن رغم وجود تنصيص قانوني يجرم تلك التجاوزات، سواء فيما يتعلق بالجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات أو في قانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> وطواط محمد، <المسؤولية الإدارية و الجزائية للمرقى العقاري في ظل القانون 11-04> ، مرجع سابق، ص 141.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 140.

تم استحداث مجموعة من العقوبات الجزائية الردعية للمرقين العقاريين الذين يخالفون نشاطهم في الترقية والتعمير، جاءت هذه العقوبات بهدف القضاء على مخالفات الترقية العقارية وحماية مقتني السكن. تم تحديد هذه العقوبات كغرامات مالية ثابتة ومحددة يقوم المشرع بفرضها على المرقين العقاريين الذين ينتهكون القوانين المعمول بها، ومع تطبيق القانون رقم 11-04<sup>1</sup>، أصبحت هذه العقوبات أكثر صرامة وفاعلية في مكافحة مخالفات الترقية العقارية، يهدف القانون إلى حماية حقوق المقتنين للسكن وضمان سلامة العمليات العقارية. وبفضل هذا القانون، تم تعزيز العقوبات المالية وجعلها ثابتة ومؤثرة في ردع المرقين العقاريين عن ممارسة أعمال غير قانونية وحماية حقوق الأفراد المعنيين بالسكن.

سنتناول في هذا المطلب العقوبات المقررة في ظل القانون 11-04، وسنحاول من خلال استقراء النصوص القانونية نوع هذه العقوبات.

### العقوبات الجزائية المقررة لمخالفات نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 11-04.

تعتبر العقوبة من أهم الوسائل القانونية في مكافحة الإجرام و بهدف مواجهة الظاهرة الإجرامية، و تنوع العقوبات أمر مرهون بمدى قدرة كل نوع على تحقيق الغرض من تطبيقه للحد من السلوكات الإجرامية<sup>2</sup>.

تعاني الساحة العقارية من العديد من النزاعات القانونية نتيجة لسلوك غير قانوني من قبل المرقين العقاريين، حيث ينحرفون عن التزاماتهم ويقومون بالنصب والاحتيال على الأفراد الراغبين في إقتناء السكن، يتم ذلك عن طريق إنشاء شركات وهمية لا تلتزم بأي قوانين. نتيجة لهذه التجاوزات، قام المشرع بإلغاء المرسوم التشريعي 93-03 من خلال إصدار القانون 11-04 الذي يتعلق بنشاط الترقية العقارية،

<sup>1</sup> قانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> قوادري صامت جوهر، > مساوى العقوبة السالبة للحرية القصيرة المدة <<، المحلة الأكاديمية للدراسات الإجتماعية و الإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 14، جوان 2015، ص 71.

باستثناء المادة 27 التي تضمن التزامات المرقى العقاري وتنظيم مهنته وتشديد مسؤوليته عند انتهاك هذه الأحكام<sup>1</sup>.

يهدف هذا التعديل القانوني إلى الحد من النزاعات الشائعة بين الأفراد والمرقين العقاريين، الذين أصبحوا يشكلون خطراً على أموال الأفراد بسبب استخدامهم للحيل والتلاعب بالمشتريين واستخدام مواد بناء ذات جودة منخفضة، ومع صدور هذا القانون أحدث إطار قانوني بفئة المرقين العقاريين، وأصبح قانوناً خاصاً له أحكامه و جزائره ذات طابع إداري و جزائي، في حالة انتهاك قواعد الترقية العقارية من قبل المخالفين باعتبارها قواعد قانونية مقترنة بجزاء و تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، و عليه فإن القاضي الجزائي يلعب دوراً هاماً في قمع و ردع جرائم المرقى العقاري.

لذلك وردة مواد هذا القانون بصيغة الأمر والنهي إضافة إلى أحكامها الجزائية الصارمة، فمن مجموع المواد المتضمنة لهذا القانون يوجد عشرة مواد منها كرسّت العقوبات الجزائية و جاءت بطبيعة أمر.

---

<sup>1</sup> بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقاً للقانون رقم 11-04، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر)، مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 245.

جدول موضح لمخالفات الترقية العقارية و العقوبات الجزائية المقررة لها في القانون 11-04.

النصوص	نوع المخالفة	العقوبة المقررة
المادة 69 من القانون 11/04	الشروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم دون ترخيص إداري	غرامة مالية من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج
المادة 70	كل من يقوم بعرض لبيع أملاك في إطار مشروع عقاري منجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 11-04	يعاقب الفاعل بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج
المادة 71	كل مرقى عقاري يقوم بمطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق	الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج
المادة 72	عدم قيام المرقى العقاري بتبليغ المقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من ق 11-04 قبل تسليم البناء في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم.	غرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج
المادة 73	كل مخالفة لأحكام المادة 33 من القانون 11-04 المتعلقة بأجال تحويل الملكية	غرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج
المادة 74	المرقى غير المكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 11-04	الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج
المادة 75	الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو مناسبة عملية متعلقة بنشاط الترقية العقارية	الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين

## الفصل الثاني: مساءلة المرقي العقاري آلية لحماية المقتني

المادة 76	عدم إعلام المرقي العقاري للمقتني في عقد البيع على التصاميم أو صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق بالبيانات اللازمة المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04-11	غرامة من مائتي ألف (200.000) دج إلى مليوني (2.000.000) دج
المادة 77	كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري ممارسة غير قانونية دون الحصول على الإعتماد.	يعاقب وفقا للمادة 243 من قانون العقوبات الجزائري بالحبس من ثلاثة (3) أشهر إلى سنتين (2) و بغرامة من (20.001) دج إلى (100.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين
المادة 78	إذا توصلت الممارسة غير القانونية إلى النصب	يعاقب وفقا للمادة 243 من قانون العقوبات الجزائري، بالحبس من سنة (1) على الأقل إلى خمس (5) سنوات على الأكثر و بغرامة مالية من (20.001) دج إلى (100.000) دج ويمكن تشديدها في حالة إذا وقعت الجنحة من شخص لجأ على الجمهور بقصد إصدار أسهم أو سندات سواء لشركات أو مشروعات تجارية أو غيرها فيجوز أن تصل مدة الحبس إلى عشر (10) سنوات و الغرامة إلى (400.000) دج
المادة 78	في حالة العود وارتكاب هذه المخالفات	تضاعف العقوبات في كل مخالفة



يتضح من خلال إستقراء هذه النصوص القانونية أن المشرع إستحدث عقوبات جزائية صارمة للمرقين العقاريين و هي ثلاث أنواع : عقوبات سالبة للحرية و تتمثل في الحبس حده الأدنى شهر و حده الأقصى خمس سنوات، و الغرامات المالية حدها الأدنى مائتي الف دينار جزائري و حدها الأقصى مليوني دينار جزائري كعقوبة أصلية ، وقد ينص المشرع على عقوبة الحبس و الغرامة معا في المخالفات الجسيمة، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 11-04، المرجع السابق، ص 248-249.

خاتمة

وفقا لدراستنا الموضوع، يتضح أن المشرع أولى اهتمامًا كبيرًا لحماية الطرف الضعيف في عقود الترقية العقارية، وذلك من خلال توفير آليات حماية شاملة تستمر طوال فترة العقد، بهدف حماية هذا الطرف من تعسف المرقى العقاري الذي يعتبر الطرف الأقوى في هذا العقد.

قام المشرع بتنظيم نشاط الترقية العقارية عن طريق إصدار القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد والتعليمات التي تنظم هذا النشاط، إذ يهدف هذا القانون والتشريعات التنظيمية المرتبطة به إلى تحقيق التوازن بين الأطراف المتعاقدة، وذلك من خلال فرض عدد من الالتزامات على المرقى العقاري.

سعى المشرع بهذه الطريقة إلى ضمان حقوق الطرف الضعيف وتعزيز حمايته في عقود الترقية العقارية، وبذلك يتم تعزيز الثقة والاستقرار في سوق العقارات والتحكم في التعسفات التي يمكن أن يرتكبها المرقى العقاري.

ومن خلال دراستنا هذه يمكن لنا إستنتاج مايلي :

1. وضع المشرع الجزائري مجموعة شروط يجب توافرها في كل شخص يرغب في ممارسة مهنة الترقية العقارية، حيث تهدف هذه الشروط إلى اختيار مرقى عقاري يتمتع بالمؤهلات اللازمة لتنفيذ المشاريع العقارية وفقاً للقوانين المعمول بها في هذا المجال، وبتوفير هذه المؤهلات، يتمكن المقتني من التعامل مع مرقى عقاري مؤهل يضمن إتمام بنائه وتسليمه له في الجدول الزمني المتفق عليه.
2. قام المشرع بتطبيق إجراءات رقابية لحماية المقتنين في مجال الترقية العقارية، وأحد هذه الإجراءات هو تطلب الحصول على موافقة مسبقة وتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لكل من يرغب في ممارسة مهنة المرقى العقاري، يعمل هذا التسجيل كآلية للرقابة ويهدف إلى حماية المشترين من الأشخاص الذين يدعون كونهم مرقين عقاريين ويقومون بالاحتيال من خلال مشاريع عقارية وهمية، يسمح هذا التسجيل للمشتريين بالتعامل مع مرقى عقاري مسجلاً رسمياً ومعترف به من قبل الدولة، وبذلك يضمنون حماية أفضل لحقوقهم.
3. قام المشرع الجزائري بإلزام المرقى العقاري بالاشتراك في مجموعة من التأمينات لتغطية مسؤوليته تجاه المقتني، تشمل هذه التأمينات التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والتأمين من الضمان العشري، تهدف هذه التأمينات إلى حماية المشتري بحيث يفضل هذه التأمينات، يضمن

للمشتري الحصول على تعويض عيني أو مالي في حالة وقوع أي ضرر نتيجة للمخاطر المؤمن عليها.

4. ألزم المشرع الجزائري أن يتم إبرام عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي الذي حدد قانونا، و هذا طبقا للنموذج الذي حدده القانون و أن يتم تسجيله و شهره، و ذلك من أجل حماية المقتني بحيث يعد وسيلة إثبات في يد المقتني في مواجهة المرقى العقاري ولا يطعن فيها إلا بالتزوير. تعتبر الرسمية في العقود كوسيلة تضمن نقل ملكية الأرض و البناءة للمقتني رغم عدم إتمام بنائها بعد.

5. المرقى العقاري ملزم ببناء العقار وفقاً لتصاميم متفق عليها في عقد البيع، ويجب أن يلتزم بقواعد التهيئة والتعمير، وذلك ضمن الجدول الزمني المتفق عليه. في حالة تأخره عن الانتهاء، يتحمل المسؤولية المدنية والغرامات المترتبة عن التأخير. هذا يضمن للمشتري الحصول على عقار مكتمل وفقاً لما تم الاتفاق عليه في العقد، ومطابقاً للمعايير المطلوبة في التهيئة والتعمير، وخالياً من أي عيوب، مما يضمن له الاستفادة الكاملة من العقار.

6. حماية المقتنين من خلال مساءلة المرقى العقاري هي عملية أساسية لضمان سلامتهم وحقوقهم في مجال الترقية العقارية، تعمل آليات المساءلة على تحقيق عدة أهداف مهمة، فإنها تحث المرقى العقاري على الالتزام بالقوانين والأخلاقيات المهنية تكون هذه الآليات أداة رادعة للمرقين الذين يتجاوزون حدود سلوكهم ويمارسون أعمالاً غير قانونية أو غير أخلاقية، بالإضافة إلى ذلك، تساهم مسائل المرقى العقاري في تحقيق العدالة وتعويض المقتنين المتضررين. ففي حالة وجود مخالفات أو انتهاكات من قبل المرقى، يتمكن المقتنين من اللجوء إلى القضاء والمطالبة بتعويض عادل.

7. رغم إختلاف الضمانات التي تحمي المقتني، إلا أنها لم تحقق الغاية منها ما لم يكن هناك إرتباط بين وعي المقتني وحمايته وحفاظه على حقوقه.

مع ذلك وبالرغم من جميع الإجراءات والتدابير التي وضعها المشرع الجزائري لحماية المقتني في ظل الترقية العقارية، إلا أنه في بعض الحالات لم ينجح في حمايته بشكل كاف، حيث لم تكن التدابير القانونية المتاحة كافية لضمان الحماية الكاملة للمقتني

لذلك نقترح مايلي:

1. العمل على توعية المقتني بالقانون الذي يضمن له الحماية من الوقوع ضحية للشروط التعسفية وذلك من خلال البحوث والدراسات ونشر البرامج التي تساهم في إثراء الوعي القانوني.
2. مراقبة مشاريع الترقية العقارية بصفة دورية ومفاجئة من طرف اللجنة المختصة.
3. على السلطات الخاصة السهر على تطبيق القانون، وعدم التقاعس في تسليط العقوبات المقررة للمرقين العقاريين في حالة إخلاله بالتزاماته.
4. تفعيل نظام التحكيم والوساطة كبديل لحل النزاعات القائمة في مجال الترقية العقارية، وهذا من أجل تخفيض الضغط على الجهاز القضائي من جهة، ومن جهة أخرى كون هذا البديل أنسب لطرفين، لكون المرقى العقاري صاحب شهرة وذلك حفاظا على سمعته، ومن جهة أخرى لكون مصلحة المقتني تتمثل في تسوية النزاع في أقل مدة ممكنة وحصوله على حقه المتمثل في السكن.

# قائمة المراجع

## بالغة العربية:

### أولاً: الكتب

1. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الجزائر، 2014.
2. العربي بلحاج، الإطار القانوني للمرحلة السابقة على إبرام العقد على ضوء القانون المدني الجزائري، دار وائل للنشر، الجزائر، 2010.
3. سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، دراسة مقارنة، في القانون المدني، دار وائل لنشر الطبعة الأولى، سنة 2014.
4. سعيد مقدم، التأمين والمسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، كليك للنشر، الجزائر، 2008.
5. سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دارا لأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.
6. عبد الرحمان خلفي، محاضرات في القانون الجنائي العام، دراسة مقارنة، طبعة جديدة منقحة، دار هدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،
7. عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، القسم العام، الجزء الأول، الجريمة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
8. علي فيلالي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، دار موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية 2010.
9. فائزة برهامي، التزامات الأطراف السابقة للتعاقد، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية مصر، 2014.

## ثانيا: الرسائل والمذكرات

### 1:الرسائل

- 1- أعرم تسبية، الأليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة أدرار، 2019.
- 2- الطيب عائشة، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة.
- 3- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، الجزائر 2016.
- 4- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2016.
- 5- موسي نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.

### 2.المذكرات

#### أ: مذكرات ماجستير

- 1- مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، مذكرة ماجستير القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2006.



- 2- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في قانون العقود، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2013.
- 3- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2001.

#### ب: مذكرات الماستر

- 1- برادعي غنية، بغداد خديجة، النظام القانوني للمرقي العقاري مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون منازعات، جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر، 2017.
- 2- جنيدي خليفة، ثامري أحمد، ضمانات المشتري في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، سنة 2015.

#### ثالثا: المقالات

1. إقلولي أولدرابح صافية، <<المسؤولية المدنية للمرقي العقاري>>، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري، جامعة البليدة2، الجزائر، ص ص 270-292.
2. بلاش ليندة، عقد البيع على التصاميم، استمارة المشاركة في الملتقى الوطني، مخبر البحث حول فعالية القاعدة القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ص ص 01-17.
3. بشرى زلاسي، <<الاعتماد المسبق آلية لرقابة قبلية لمهنة المرقي العقاري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 28/09/2019>> مجلة القانون العقاري، العدد 14، جامعة لونيبي علي، البليدة 2021، ص ص 77-97.

4. بن زكري راضية، <مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 11-04>، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص 234-254.
5. جميلة فسيح، <<الحماية القانونية لمقني العقار>>، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس، العدد الثاني، 2017، ص ص 307-332.
6. حمليل نواره، <<دراسة تحليلية للمسؤولية المهنية للمرقي العقاري على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19-243>>، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 59، العدد 01، 2022، ص ص 03-22.
7. سهام مسكر، <<علاقة المرقي العقاري بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا لأحكام المستحدثة في التشريع الجزائري>>، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 253-284.
8. سهيلة تواتي، <<العقوبات الإدارية للمرقي العقاري في القانون رقم 11-04>>، مجلة علمية دولية سياسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، المجلد 7، العدد 2، جامعة يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2021، ص ص 279-296.
9. سعاد بلمختار، <<ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز في القانون الجزائري>>، دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، العدد الأول، 2016، ص ص 180-198.
10. سعداوي محمد صغير، المسؤولية الجزائرية والإدارية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، يومي 2012.

11. طاهر شاوش فاطمة، << الغش الضريبي >>، مجلة دراسات وأبحاث، جامعة الجلفة، مجلد 11، العدد 4، الجزائر، 2019، ص ص 282-291.
12. عز الدين زوية، << خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد >>، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2013، ص ص 40-84.
13. عيسى سماعيل، << ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري، التشخيص و العلاج >>، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 15، العدد 2، جامعة الشلف، الجزائر، 2019، ص ص 575-587.
14. قوادي صامت جوهر، << مساوى العقوبة السالبة للحرية القصيرة المدة >>، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 14، 2015، ص ص 71-97.
15. لعدي خيرة، << التوازن العقدي أثناء نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري >>، مجلة القانون والمجتمع، تصدر عن مخبر القانون و المجتمع، عدد 7، جامعة أدرار، 2016، ص ص 243-275.
16. نوالي رفيق، معمر خالد، << التزام المرقي العقاري بالإعلام قي عقد البيع على التصاميم >>، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة و العولمة، المجلد 8 العدد 2، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر 2022، ص ص 236-254.
17. وطواط محمد، << المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 04-11 >>، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المجلد الثالث، العدد الخامس، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر، 2018، ص ص 131-143.

## رابعاً: النصوص القانونية

### أ- النصوص التشريعية

1. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ج.ر.ج.ج عدد 78، صادر 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.
2. أمر 75-74، مؤرخ 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ج.ر.ج.ج عدد 92، صادر 18 نوفمبر، 1975.
3. قانون رقم 86-07، مؤرخ في 4 مارس سنة 1986، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ج.ر.ج.ج، عدد 10، صادر في 5 مارس سنة 1986 (ملغى).
4. القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ج.ر.ج.ج، عدد 52.
5. مرسوم تشريعي رقم 93-03، مؤرخ 1 مارس 1993، متعلق بالنشاط العقاري، ج.ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر 3 مارس 1993، (ملغى).
6. أمر 95-07، مؤرخ في 25 يناير 1995، متعلق بالتأمينات، ج.ج.ر.ج.ج، ج.ج.ر.ج.ج عدد 13، صادر بتاريخ 8 مارس 1995، معدل و متمم.
7. قانون 11-04، مؤرخ 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر مارس 2011.
8. الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو 2015، الذي يعدل ويتمم الامر رقم 66-155، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ج.ر.ج.ج، العدد 40، صادر 23 يوليو 2015.

## ب-النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 90-30 مؤرخ 30 يناير سنة 1990 ، يتعلق برقابة الجودة و قمع الغش، ج ، ر ، ج ، ج ، عدد05، صادر 1990.
2. مرسوم تنفيذي رقم 94-85، مؤرخ 7 مارس 1994، متعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 13، صادر 9 مارس 1994.
3. مرسوم تنفيذي رقم 12-85، مؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.
4. المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مؤرخ في 20-02-2012،المحدد لكيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ج، عدد 13، صادر 6 مارس 2013.
5. مرسوم تنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير وآجالها و كيفيات دفعها، ج.ر.ج.ج، عدد66، صادر 29 سبتمبر 2013.
6. المرسوم التنفيذي 14-181 المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014،الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 37، صادر 19 يونيو 2014.
7. المرسوم التنفيذي رقم 14-182، المؤرخ في 5 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط و كيفيات تسديد الإشتراكات والدفعات الإجبارية من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر 19 يونيو 2014.

8. مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 7، صادر في 12 فبراير 2015.

## II باللغة الفرنسية

### النصوص القانونية

1-cod civil- dernière modification le 06 février 2023- document gènerè le mai 2023. [www. Legifrance.gouv.fr](http://www.Legifrance.gouv.fr).

الفهرس

شكر وعرهان

إهداء

2	مقدمة
5	الفصل الأول
5	التزامات المرقي العقاري ضمانات قانونية للمقتني في الترقية العقارية
7	المبحث الأول
7	الضمانات ما قبل إبرام العقد وخلال إبرامه
8	المطلب الأول
8	الضمانات السابقة على إبرام العقد
8	الفرع الأول: إتمام المرقي العقاري الرخص الإدارية
9	أولاً- تسجيل المرقي العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
10	ثانياً- حصول المرقي العقاري على الرخص وشهادات التهيئة و التعمير
13	الفرع الثاني: ضرورة انتساب المرقي العقاري إلى الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
14	أولاً- طبيعة العلاقة بين المرقي العقاري بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة (عقد التأمين)
16	الفرع الثالث: الإلتزام بصحة الإعلام
18	أولاً- مفهوم الإعلان و تأثير صحته في قبول الراغب في التعاقد
19	ثانياً- مدى تطبيق مبدأ حرية التفاوض على المشروع المعلن عنه
20	المطلب الثاني
20	الضمانات المقررة للمقتني أثناء إبرام العقد
20	الفرع الأول : الضمانات المتعلقة بنقل الملكية
20	أولاً -إجراءات نقل الملكية
22	ثانياً- وقت إنتقال الملكية
24	الفرع الثاني : الضمانات المتعلقة بالانجاز و التسليم
24	أولاً- الضمانات المتعلقة بالانجاز في الآجال المتفق عليه



26	ثانيا - الضمانات المتعلقة بتسليم البناية
28	المبحث الثاني
28	الضمانات المقررة للمقتني بعد إبرام العقد
29	المطلب الأول
29	إلتزام الرقي العقاري بالضمان العشري
30	الفرع الأول: الأشخاص الملزمون بالضمان العشري
31	أولا - المرقى العقاري
32	ثانيا - المفاوض
33	ثالثا - المهندس المعماري
34	الفرع الثاني : الأشخاص المستفدون من الضمان العشري
35	أولا - صاحب المشروع (المرقى العقاري)
35	ثانيا - المكتب (المشتري)
36	المطلب الثاني
36	الضمانات المتعلقة بالانتفاع بالبناية (ضمانات ما بعد التسليم)
37	الفرع الأول : ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز
37	أولا-الأشخاص الملزمون بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز
38	ثانيا: الأشخاص المستفيدون من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز
39	الفرع الثاني : ضمان حسن سير عناصر التجهيز
40	أولا-نطاق تطبيق ضمان حسن سير عناصر تجهيزات البناية
40	ثانيا - المدين بضمان حسن سير عناصر التجهيز ..
42	الفصل الثاني
42	مسألة المرقى العقاري آلية لحماية المقتني
44	المبحث الأول
44	المسؤولية الإدارية للمرقى العقاري

45	المطلب الأول .....
45	أنواع العقوبات الإدارية .....
45	الفرع الأول: السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر .....
46	أولاً - في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي وغير مبرر لالتزاماته تجاه المقتنين .....
46	ثانياً - عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقية المهنة .....
47	ثالثاً - تقصير المرقى العقاري في بالتزاماته كما هي محددة بالقانون والنصوص التطبيقية .....
48	الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد .....
48	أولاً- إخفاق المرقى العقاري في توفير الشروط اللازمة التي مكنته من الحصول على الاعتماد .....
49	ثانياً- عند تجاهل المرقى العقاري بصفة خطيرة ومتكررة الالتزامات المفروضة عليه .....
49	ثالثاً- إذا قام المرقى العقاري بإنهاء نشاطه بدون تبرير وبدون إشعار مسبق للسلطة التي منحتة الاعتماد .....
49	رابعاً- في حالة إهمال أو إخفاق المرقى العقاري في التزاماته كما تم الإتفاق عليها اتجاه الدولة و المقتنين .....
50	الفرع الثالث: السحب التلقائي للاعتماد .....
50	أولاً - وفاة المرقى العقاري أو إذا كان موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته: .....
51	ثانياً- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي .....
51	ثالثاً- إذا كان المرقى العقاري موضوع التصفية القضائية .....
52	المطلب الثاني .....
52	إجراءات سحب الاعتماد و آثاره .....
52	الفرع الأول : إجراءات سحب الاعتماد .....
52	أولاً- معاينة المخالفات .....
53	ثانياً : تحرير محضر معاينة المخالفات .....
53	الفرع الثاني: آثار سحب الاعتماد بالنسبة للمقتنين .....
56	المبحث الثاني .....
56	المسؤولية المزدوجة للمرقى العقاري .....
57	المطلب الأول .....
57	المسؤولية المهنية للمرقى العقاري .....

58	الفرع الأول: الأركان التي تقوم عليها المسؤولية المهنية للمرقي العقاري
58	أولاً: الخطأ
59	ثانياً: الضرر
60	ثالثاً: العلاقة السببية
61	الفرع الثاني: الإخلال بالإلتزامات المهنية أساس لقيام المسؤولية المهنية
61	أولاً: الإخلال بتنفيذ بنود دفتر الشروط النموذجي
61	ثانياً: عدم الحفاظ على السمعة المهنية
62	المطلب الثاني
62	أساس المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري
62	الفرع الأول: الخطأ كأساس للمسؤولية الجنائية
63	أولاً- الإهمال
63	ثانياً- الرعونة
63	ثالثاً- عدم الإحتياط
63	رابع- تجاهل وعدم مراعاة الأنظمة و اللوائح المهنية
64	الفرع الثاني: عوامل إسقاط المسؤولية الجزائية
64	أولاً- القوة القاهرة
65	ثانياً- تدخل الغير
66	الفرع الثالث: العقوبات الجزائية
67	العقوبات الجزائية المقررة لمخالفتي نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 11-04
73	خاتمة
77	قائمة المراجع
86	الفهرس

ملخص

## ملخص: الحماية القانونية للمقتني في ظل الترقية العقارية

عمل المشرع الجزائري على حماية المقتني في ظل الترقية العقارية من خلال تنظيمه لهذا النشاط بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث قرر عدة إلتزامات التي تقع على عاتق المرقى العقاري، والتي تعتبر من آليات حماية و ضمان للمقتني في مختلف مراحل العقد حيث ألزم المرقى بإتمام مختلف التراخيص الإدارية للسماح له بممارسة نشاطه، والتزامه بنقل الملكية، والتزامات بعد العقد والمتمثلة في الضمان العشري و ضمان حسن سير عناصر التجهيز. وقد حرص المشرع على ضمان حماية المقتني باعتباره الطرف الضعيف في العقد من خلال إخضاع المرقى العقاري للمسائلة الإدارية والمدنية وتسليط عقوبات إدارية و جزائية من شأنها الحد من التجاوزات التي تصدر منه.

الكلمات المفتاحية: الترقية العقارية، المقتني، المرقى العقاري.

**RUSEME : La protection juridique de l'acquéreur, dans le cadre de la promotion immobilière.**

Le législateur algérien a œuvré à protéger l'acquéreur dans le cadre de la promotion immobilière en réglementant cette activité en vertu de l'article 11-04 qui définit les règles régissant l'activité de promotion immobilière. Plusieurs obligations incombent au promoteur immobilier, qui constituent des mécanismes de protection et de garantie pour l'acquéreur à différentes étapes du contrat. Le promoteur est ainsi tenu de remplir les différentes autorisations administratives lui permettant d'exercer son activité, ainsi que de respecter les obligations post-contrat, telles que la garantie décennale et la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement. Le législateur a veillé à assurer la protection de l'acquéreur en tant que partie faible dans le contrat en soumettant le promoteur immobilier à des actions administratives et civiles, et en imposant des sanctions administratives et pénales visant à limiter les abus du promoteur immobilier.