

الحماية القانونية لمقتني العقار

أ/ جميلة فسيح أستاذة مساعدة "أ"

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس

الملخص:

عقد بيع العقار له خصوصية تميزه عن البيع العادي، نظرا لتشابك القواعد القانونية التي تنظمه والتي تقرر التزامات البائع والتي تكفل حماية للمشتري، من الأضرار والمخاطر الناجمة عن الشيء المبيع، وتوفير بيئة سليمة، وهنا بين قواعد القانون المدني وقوانين الترقية العقارية وكذا قانون البيئة وغيرها من القوانين. من خلال هذا المقال سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الجوانب الثلاث التالية: حماية المشتري في القانون المدني، حماية المشتري في قانون الترقية العقارية، حماية المشتري من خلال قوانين متفرقة.

Résumé:

le contrat de la vente immobilière se distingue des autres contrats de vente par des caractéristiques compte-tenu la complexité de la réglementation qui définit les obligations du vendeur, assure une protection à l'acheteur contre les risques et les préjudices causés sur l'objet vendu et favorise l'instauration d'un environnement sain, conformément aux dispositions du code civil, aux règles relatives à la promotion immobilière et au code régissant l'environnement.

D'après cet article nous allons essayer d'étudier ce thème à travers les trois aspects suivants : la protection d'acquéreur en droit civil, la protection d'acquéreur en droit de promotion immobilière, la protection d'acquéreur à travers des droits distinctes.

مقدمة:

إن عقد بيع العقار هو عقد يتم بين البائع والمشتري، وبمقتضاه يلتزم البائع بتسليم المبيع والذي يكون محله عقارا، والتزام المشتري بدفع الثمن المتفق عليه. إن هذا العقد له خصوصية تميزه عن عقد البيع العادي لأن محله عقارا، سواء من حيث نقل الملكية فيه لأنه يخضع لشكليات من النظام العام والتي تؤدي إلى توفير الأمن القانوني، وهي تحرير العقد في شكل رسمي وتسجيله بمفتشية التسجيل وكذا شهره بالمحافظة العقارية.

ولم يقف الأمر عند هذا الحد فهو يخضع إلى ترسانة قانونية مختلفة، فلم يعد ذلك العقد الذي يخضع للقواعد العامة في القانون المدني، لقصورها من حيث تحديد التزامات الطرفين وإضفاء حماية للمتعاملين، وذلك لتدخل أطراف أخرى في عملية البيع .

فهو يخضع إلى جانب ذلك إلى قانون الترقية العقارية باعتبار أن هذا النوع من البيع هو أكثر انتشارا في وقتنا الحالي كعقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق الذي نظمهما المشرع بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹، أو عقد البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء مساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم² بموجب المراسيم التنفيذية (35/03)³، 4137/04⁴، 432/12⁵، 288/14⁶، 382/15⁷، 279/16⁸)، والتي تحيل بدورها في التزامات البائع إلى خضوعه لقوانين خاصة أخرى كالقانون رقم 29/90⁹ المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04¹⁰.

بالإضافة إلى ذلك القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة¹¹ كما سنرى، وإن كان المشرع الفرنسي قد أضاف التزامات أخرى للبائع لإضفاء حماية لمقتني العقار من المخاطر والأضرار التي يمكن أن يتعرض لها وتوفير بيئة سليمة والتي فرضها بموجب قانون البيئة وقانون المناجم وقانون البناء والسكن وقانون الصحة العامة وغيرها.¹²

وبناء على ذلك، نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى ساهمت هذه الترسنة القانونية في إضفاء حماية لمقتني العقار وهل هي كافية في ذلك؟ وللإجابة على هذه الإشكالية، سوف نتطرق إلى حماية المشتري وفقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، ثم إلى حماية المشتري وفقا لقانون الترقية العقارية، ثم إلى حماية المشتري وفقا لقوانين متفرقة، مع الإشارة إلى ما جاء به المشرع الفرنسي في هذا المجال لإثراء الموضوع وللمقارنة.

أولاً: الحماية القانونية للمشتري في القانون المدني:

إن الحماية القانونية لمشتري العقار في القانون المدني، تقتصر على ما جاء به المشرع المدني بنظرية العيوب الخفية والتزام البائع بضمائها، رغم أن هذه النظرية لا تقتصر على عقد بيع العقار فقط وتشمل كذلك البيع العادي -بيع المنقول-، ومن هنا يطرح التساؤل ما مدى نجاعة هذه النظرية في حماية مشتري العقار، وهل هي كافية؟ وبهذا فسوف نتطرق إلى تعريف العيب الخفي وشروطه:

1- تعريف العيب الخفي وشروطه: إن البائع يلتزم بتوفير مبيع خال من العيوب الخفية، والتي يمكن أن تؤثر على قيمة المبيع أو تنقص من منفعته، بالإضافة إلى حالة يمكن أن تتصل بالمبيع وتجعله غير مرغوب فيه من طرف المشتري، وذلك بتخلف صفة في المبيع قد تعهد البائع وجودها في المبيع.

ومنه فإنه ، يعرف العيب الخفي بأنه شائبة تعتري الشيء على غير المألوف في حالته العادية، كوهن أساس البناء أو الصدع في الجدران، كما يعرف بأنه النقائص الموجودة في المبيع والتي لا تظهر عند فحصها والكشف عليها والتي تمنع المشتري من استعماله وفقا للغاية المعدة لها.¹³

فقد نص المشرع الجزائري على العيب الخفي، لكن لم يتطرق إلى تعريفه وإنما أشار إلى شروطه في المادة 379 من القانون المدني بنصه على ما يلي: (يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها...).

كما تطرق المشرع الفرنسي إلى ضمان البائع للعيب الخفي في الشيء المبيع، وهو العيب الذي يجعل المبيع غير صالح للاستعمال المعد له، أو ينقص من هذا الاستعمال، بحيث أن المشتري لو علم بذلك لما اشتراه أو أعطى ثمنا أقل، وذلك بمفهوم المادة 1641 القانون المدني الفرنسي.¹⁴

وبهذا فإن البائع يقع عليه التزام بضمان العيب الخفي في المبيع، ويعتبر ذلك امتدادا لالتزامه بالتسليم، وهو أن يلتزم بتسليم المبيع خاليا وسليما من العيوب التي يمكن أن تنقص من قيمته ومنفعته.

إن هذا الالتزام يمتد إلى جميع البيوع سواء كانت عقارات أو منقولات إلا أنه هناك بعض البيوع مستثناة من ذلك، وذلك لأن القانون قد استبعدا من هذا الضمان وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 385 القانون المدني: (لا يكون محلا لدعوى الضمان للعيب البيع القضائي وكذا البيع الإداري إذا كان بالمراد).

وبهذا فإن القانون قد استبعد من الضمان البيع الذي تم تحت إشراف القضاء كبيع عقارات المدين بالمزاد العلني، وكذا البيع الإداري الذي يتم هو كذلك بالمزاد العلني.

والحكمة من ذلك أن هذا النوع من البيوع يسبقها الإعلان والنشر عنها بمدة كافية تتيح للراغبين في المزايدة أن يفحصوا المال المعلن عنه ببيعه قبل الإقدام على المزايدة، وأن المصالحاة العامة تقضي بالتضييق في فسخ هذه البيوع مراعاة لما تقتضيه من إجراءات ومصرفات وما تستغرقه من وقت طويل.¹⁵

إن تطبيق نظرية العيوب الخفية ليس على إطلاقها، وإنما لابد من توافر مجموعة من الشروط حتى يكون العيب موجبا للضمان والتي قد نصت عليها المادة 379 من القانون المدني سالفه الذكر، وهي أن يكون العيب ينقص من قيمة المبيع أو الانتفاع به أي أن يكون مؤثرا، وأن يكون خفيا وكذا قديما، وغير معلوم للمشتري، وقد ألحق المشرع بالعيب الخفي تخلق صفة معينة في المبيع.

2-رفع دعوى الضمان: إن وجود العيب الخفي بشروطه السابقة، يعطي الحق للمشتري برفع دعوى ضمان العيب الخفي على البائع، ولكن لكي يحصل على الضمان لابد على المشتري فور تسلمه للمبيع فحصه بعناية الرجل العادي، وإن وجد العيب عليه إخطار البائع بذلك في مدة معقولة وإن لم يفعل فإنه يعد راضيا بالمبيع بعيوبه وهذا ما نصت عليه المادة 380 من القانون المدني.

وكما يمكن الإشارة إلى أن دعوى الضمان هذه قابلة للسقوط وذلك إذا لم ترفع خلال مدة سنة من التسليم وهذا ما نصت عليه المادة 383 القانون المدني، حتى ولو كشف المشتري العيب بعد هذا الأجل.

غير أن المشرع الفرنسي لم يحدد مدة لرفع الدعوى، بل ألزم المشتري رفعها خلال مدة معقولة وهذا من تاريخ اكتشاف العيب وليس من يوم التسليم.¹⁶

ومنه فإذا ما ثبت وجود عيب خفي وقام البائع بإخطار البائع في المدة المعقولة كما تم الإشارة سابقا، فإنه له الحق في المطالبة بالضمان طبقا للمادة 376 ق م،¹⁷ ومن هنا نفرق بين حالتين:

- حالة العيب الجسيم: فإنه إذا كانت الخسارة الناتجة عن العيب بلغت درجة من الأهمية، بحيث لو علم بها المشتري لما أبرم العقد، وبالتالي يطلب المشتري بعناصر التعويض المنصوص عليها في المادة 375 القانون المدني¹⁸، مع رد المبيع للبائع. وباستطاعة المشتري التنازل عن حقه في المطالبة بالضمان حتى ولو كان العيب جسيما وذلك باستبقاء المبيع لديه ومطالبته بتعويض الضرر اللاحق به من العيب الخفي.

- حالة العيب غير الجسيم: فالعيب غير الجسيم هو متى لم يبلغ حدا من الجسامة بحيث لو علمه المشتري لأقدم على الشراء، لكن بثمن أقل.¹⁹

فهنا لا يكون للمشتري إلا الاحتفاظ بالمبيع مع المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به بسبب العيب، أما إذا أمكن إصلاح العيب طالب المشتري البائع بإصلاحه بدلا من التعويض.

ولكن ما حكم هلاك المبيع بعد ذلك، هل يتحمل المشتري تبعة الهلاك أم تبقى دعوى الضمان مستمرة؟

فقد جاء في المادة 382 القانون المدني: (تبقى دعوى الضمان مستمرة ولو هلك المبيع وبأي سبب كان).

ومنه فإذا ظهر بالمبيع عيب ونشأ بمقتضاه حق المشتري بالضمان كما أسلفنا الذكر، فإن هلك المبيع بعد ذلك فإنه لا يؤدي إلى سقوط حق المشتري في مطالبة البائع بالضمان، سواء كان الهلاك راجع للبائع أو المشتري أو لسبب أجنبي. ويطرح تساؤل آخر وهو ما أثر استبعاد الضمان أو إنقاصه على رفع دعوى الضمان؟

فطبقا للقواعد العامة، يمكن للأطراف المتعاقدة الاتفاق على استبعاد الضمان بمقتضى اتفاقهما وذلك بالإنقاص منه أو إسقاطه، بشرط ألا يكون البائع قد أخفى عن قصد وعمد العيوب التي توجد بالمبيع، كأن يقوم مثلا البائع بإخفاء تشققات الجدران عمدا بوضع طبقة من الجبس على الجدران ويصبغه حتى لا تظهر تلك التشققات وغيرها، وذلك ما أكدت المادة 384 القانون المدني: (يجوز للمتعاقدین بمقتضى اتفاقات خصوصية أن يزيذا في الالتزام بالضمان أو ينقصا منه أو إسقاطه، غير باطلا كل شرط ينقص الضمان أو يسقطه، إذا أخفى البائع عمدا عيب الشيء المبيع).

وبالتالي في حالة استبعاد الضمان أو إنقاصه بمقتضى الاتفاق وفقا للشروط المذكورة آنفا، لا يمكن للمشتري بعدها رفع دعوى الضمان لأنهما اتفق على ذلك مع البائع بمحض إرادته.

ونخلص إلى القول بأن: نظرية العيوب الخفية تحمي المشتري في حالة وجود عيب خفي بالمبيع متى توفرت شروطه القانونية وفي حالة عدم استبعاد ضمان البائع أو إنقاصه بموجب اتفاق المتعاقدين، ولكن ما حكم العيوب الظاهرة التي تظهر في المبيع والتي لم يتطرق إليها المشرع في القانون المدني وبالتالي لا يضمنها البائع، على عكس قانون الترقية العقارية التي سنتطرق إليه والذي يضمنها.

بالإضافة إلى أن نظرية العيوب الخفية تطبق في حالة العيب الخفي والذي يؤثر على قيمة المبيع ومنفعته، وبالتالي يفهم من ذلك أن المشرع لم يراعي خطورة المبيع إذا كان يشكل خطرا على المشتري، إذا كان موجودا في منطقة زلزالية أو معرضة للفيضانات.

ثانيا: حماية المشتري في قانون الترقية العقارية:

تعتبر البيوع العقارية وفق لقانون الترقية العقارية هي الأكثر انتشارا في وقتنا الحالي، نظرا لزيادة الطلب على هذه الصيغ السكنية، وبهذا فنظرا لخصوصية هذا النوع من البيوع والتي تعد عقود إن لم نقل مركبة عقد مقاوله -بناء المنشأة العقارية- وبيع، وبالتالي تدخل عدة أطراف في عملية البيع، من مقاول ومهندس معماري، ومكتب الدراسات، وكذا المرقى العقاري الذي يعتبر فيها طرف مهم، وبهذا فإنه قد ألزمه المشرع يلتزم بعدة التزامات و ضمانات من شأنها إضفاء الحماية للمشتري وضمان سلامة ومتانة البناء.

وتتحلى هذه الالتزامات والضمانات في ما يلي:

1-التزامه بمراعاة القواعد المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أثناء عملية التشييد: لقد ألزم المشرع بموجب المادة 11 من القانون رقم 11/04 خضوع المشاريع العقارية إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال عملية التشييد، وذلك بموجب القانون رقم 29/90²⁰ المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04²¹ بحيث لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ولاسيما منها:

-التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة.

-التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

وبهذا فإن كل عملية تشييد لا تكون مقبولة إلا إذا كانت مراعية الاقتصاد الحضري، متى كانت قطع الأراضي متواجدة داخل الأجزاء المعمرة للبلدية،²² بمفهوم

المخالفة لا مجال للترقية العقارية إذا كانت في الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة، حفاظا على النسيج العمراني.

بالإضافة إلى احترامها لشروط الأمن العمومي والسلامة، فإذا كانت البناءات المزمع إنجازها من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها قد تشكل مساسا بالأمن العمومي والسلامة يمكن رفض تسليم رخصة البناء أو منحها،²³ وألا يكون البناء المراد إنجازها في معرض للأخطار، من أخطار طبيعية كالفيضانات وإنجرافات التربة والزلازل، وقد أكد عليها القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.²⁴

وقد أكد على ذلك القانون رقم 05/04 المذكور أعلاه بموجب المادة 02 منه على أنه: (لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية).

وقد استحدثت المشرع آليات للمراقبة والتحكم في العمران ومدى الالتزام به من طرفي المرقى العقاري، وذلك بخضوع كل عملية إلى الترخيص الإداري المسبق، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وكذا رخصة الهدم وشهادة المطابقة،²⁵ الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/02/25، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.²⁶

وبهذا فقد أخضع المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية عملية البناء للرخص العمرانية، وذلك لمتابعة العملية بدءا من الحصول على رخصة التجزئة أولا أو شهادة التقسيم ثم رخصة البناء وأخيرا شهادة المطابقة.

ولإضفاء حماية أكثر للمقتني، فإنه يلتزم باستعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبي المعايير المعمول لها، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من الملحق المتعلق بالدفتن النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20.²⁷

من جانب آخر، فإن الانتهاء من عملية البناء وحيازة المقتني للعقار تتجسد بتسليم شهادة المطابقة المسلمة من رئيس المجلس الشعبي البلدي يشهد فيه هذا الأخير بأن الباني التزم بمضمون رخصة البناء قواعد التعمير والبناء، والتي يتم إيداعها لدى الموثق بمجرد تسلمها.²⁸

إن تسليم شهادة المطابقة لا يفيد سوى مطابقة إدارية للبناء للقواعد التقنية والفنية المعمول بها في عملية البناء والتعمير ولرخصة البناء وللتصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، وهي حماية للمشتري الذي ليس له دراية بأصول البناء والمعمار من كل تحايل أو مخالفة للتصاميم وقواعد البناء من طرف المتعامل في إطار الترقية العقارية.²⁹

وبالتالي فتسليم شهادة المطابقة لا يعد سوى قرينة أن البائع قد نفذ التزامه بالبناء، تنقض بمجرد معاينة المشتري لوجود اختلال بين صفات المبنى المتعاقد عليه والمبنى المنجز.

2- ضمان إتمام وحسن الإنجاز والضمان العشري: فقد نص المشرع في القانون 04/11 في المادة 26 فقرة 3 منه على أن: (... غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي قد يلتزم بها المرقي طيلة سنة).

كما نصت المادة 44 القانون نفسه على أنه: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه".

وبهذا فقد تضمن قانون الترقية العقارية ضمانات أخرى لضمان سلامة العقار المنجز، وهي ضمان إتمام الإنجاز لمدة سنة وكذا ضمان حسن الإنجاز بالإضافة إلى الضمان العشري.

1- ضمان إتمام الإنجاز وضمان حسن الإنجاز:

أ- ضمان إتمام الإنجاز: بهدف القضاء على ظاهرة الغش في إنجاز المباني، استحدثت المشرع ضمانا يسمى بضمان إتمام الإنجاز - la garantie parfait d'achèvement -، فهذا الضمان في الحقيقة يقع على مقاولي البناء والذي يقوم بتنفيذ الأشغال أما المستفيد منه هو رب العمل الذي تنجز لحسابه البناء، وهذا وفقا لنص المادة 6/1792 من القانون المدني الفرنسي.³⁰

لكن بالرجوع إلى قانون الترقية العقارية فالملتزم بهذا الضمان هو المرقى العقاري، والمستفيد منه هو المقتني للعقار، ويلتزم هنا المرقى بضمان كامل للإنجاز عن العيوب في عملية البناء وفقا لنص المادة 44 سالف الذكر.

فالمقصود بعيوب البناء حسب نص المادة 44 من القانون 04/11 سالف الذكر، هي النتيجة المادية المترتبة على الخطأ التشييدي سواء كان صادرا من المهندس المعماري أو المقاول، ويجب عدم الخلط بين عيوب البناء بمعنى النقائص أو الخلل والعيب في البناء أي العيب في عملية التشييد ذاتها، كما تجدر الإشارة إلى أن هذا الضمان لا يشمل سوى العيوب الظاهرة أثناء الاستلام أو تلك العيوب التي تظهر خلال السنة الموالية.³¹

فمن كيفية إعمال هذا الضمان، فوفقا لنص المادة 44 من القانون 04/11 سألقة الذكر، والتي تفيد بالتزام المرقى بتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء التي تظهر خلال السنة الموالية للاستلام، في الأجل المحدد في عقد البيع. لم يحدد النص المذكور أعلاه، نقطة بدء انطلاق أجل إصلاح العيوب، وعليه يلزم المرقى العقاري بتنفيذ أشغال الإصلاح خلال المدة المحددة في العقد، اعتبارا من يوم إخطاره من طرف المقتني بظهور العيب في البناء كتابة خلال الأجل المتفق عليه.³² وكما قلنا سابقا أن هذا الالتزام يقع على المسؤول الأصلي وهو مقاول البناء، لكن قانون الترقية العقارية ألزم المرقى العقاري بهذا الضمان، وبهذا يطرح التساؤل هل يمكن للمرقى أن يرجع على المقاول بما تحمله من نفقات الإصلاح؟ وبهذا يمكن القول على أنه لاشك من أن المرقى سوف يطالب المقاول عما تحمله من نفقات الإصلاح الضرورية من جراء العيوب طبقا لقواعد المسؤولية العقدية. ب- حسن سير عناصر تجهيز البناية: بالإضافة إلى التزام المرقى بضمان كمال الإنجاز، فإنه يلتزم كذلك بضمان حسن عناصر التجهيز للبناية وفقا لنص المادة 44 سألقة الذكر، ولكن لم تشر ما إذا كان هذا الضمان يتعلق بعناصر التجهيز القابلة للانفصال عن البناية أو غير القابلة للانفصال عنها، علما أن هذه الأخيرة محل للضمان العشري كما سنرى.

فوفقا للقانون المدني الفرنسي في المادة 3/1792 منه،³³ يرد هذا الضمان على العناصر التجهيزية القابلة للانفصال³⁴ والفك عن البناية دون تلف، وبعبارة أخرى عناصر التجهيز التي لا تشكل جسما واحدا مع البناية أو إحدى أجزائها،³⁵ وتتمثل في مجموع الأجهزة والآلات الميكانيكية والكهربائية وكل ما يتم تركيبه في المبنى شريطة إمكانية فصله ونقله، وقد أطلق المشرع الفرنسي على هذا الضمان بضمان جودة التشغيل أو ضمان حسن الأداء ويسمى كذلك بالضمان الثنائي.

ج-الضمان العشري: إن القوانين المدنية تضع ضمانات خاصة للمشتري لحمايته لما يصيب البناء من تدهم أو ما يظهر فيها من عيوب ترقى إلى درجة الخطورة، وبالرغم من أن هذه الأحكام قد تقررت في حدود معينة إلا أنه قد تم التوسع فيها لتشمل أشخاص عديدين، نتيجة التفاقم في عدم الالتزامات والمواصفات المعمول بها قانونا وكذا لتدخل أشخاص آخرين في العملية وهو الباني وكذا المهندس المعماري، والمقاول وكذا البائع للمبنى أو وكيل المالك، وبالتالي خضوع كل من يشارك في عملية التشييد والبناء إلى هذا الضمان وهو ما يسمى بالضمان العشري.

فإنه طبقا للقانون المدني الجزائري فإنه يلتزم كل من المقاول والمهندس المعماري بضمان سلامة البناء والمنشآت لمدة عشر سنوات والذي يسمى بالضمان العشري، وهذا طبقا للمادة 554 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي: (يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدهم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى و/أو كان التدهم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته...).

فقد مدد القانون رقم 04/11 سالف الذكر، من هذه المسؤولية وأضاف أشخاص أخرى من بينها المرقى العقاري³⁶، وذلك بموجب المادة 26 منه والتي تنص على أنه: (غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة كاملة).

ونفس الأمر نصت عليه المادة 30 الواردة في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري من المرسوم التنفيذي رقم

85/12 سالف الذكر، والتي نصت على أنه: (...يتحمل المرقى العقاري خلال مدة 10 سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض).

فقد رتب السلطة التنظيمية على المرقى العقاري المسؤولية العشرية، وباعتباره ربا للعمل ومكلفا للرقابة، ويتكفل بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري للمهندسين والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم علاقة بصاحب المشروع من خلال عقد³⁷، فإذا أهمل مراقبة وجود التأمين القانوني الذي نص عليه المشرع، فإنه يتحمل كامل المسؤولية العشرية في مواجهة المشتري ما لم يدفع بوجود سبب أجنبي أو قوة قاهرة، أو بفعل المضرور أو بفعل الغير.³⁸

وعموماً يستفيد من هذا الضمان الشخص الذي آلت إليه ملكية البناء المعيب بالشراء أو المقايضة، أو هو كل من اكتسب قانوناً ملكية المشروع العقاري بعد إنجازه، أو تحصل عليه بصفته شاغلاً أو مستفيداً له بموجب التشريعات المعمول بها³⁹، وقد نصت على ذلك المادة 3/49 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المذكور أعلاه: (ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية).

أما في حالة المالكين المشتركين في البناء - ملكية العمارات - والمنتشرة حالياً فيعود الحق في هذا الضمان إلى ممثل اتحاد المالكين، وهذا متى كال العيب يمس المبنى ككل، أو في كل أجزائه المشتركة، وفي نفس الوقت يثبت هذا الضمان لكل شريك على حدا لكن في الجزء الذي يخصه.⁴⁰

إن هذا الضمان يختلف عن الضمان الموجود في البيع العادي، من حيث مدته وهو أن المرقى العقاري يضمن المبيع لمدة عشر سنوات، بخلاف ضمان البائع العادي الذي يضمن المبيع لمدة سنة واحدة، وكذا من حيث العيوب الذي يضمنها،

بحيث أن المرقعي العقاري يضمن العيوب الخفية والظاهرة على عكس البائع العادي لا يضمن إلا العيوب الخفية، زيادة عن ذلك أن أحكام الضمان في البيع على التصاميم من النظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على إعفاء البائع من الضمان أو الحد منه، وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا ولا أثر له، أما في البيع العادي فأحكام الضمان ليست من النظام العام، يجوز للمتعاقدین الاتفاق على زيادته أو إنقاصه أو حتى إسقاطه.⁴¹

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى المسؤولية العشرية خلال 3 سنوات، يجري احتسابها من وقت وقوع التهدم أو اكتشاف العيوب المهددة لسلامة البناية ومتانتها إعمالا بالمادة 557 ق.م.

ولكن يطرح إشكال هنا ما حكم في حالة قيام البائع المقاول ببناء منزله لحسابه الشخصي وبيعه هل تطبق عليه قواعد الضمان العشري؟ فالإجابة تكون بالنفي، لا يمكن تطبيق نظرية الضمان العشري حتى وإن كان البائع المقاول هو الذي بنا منزله الشخصي محل البيع، لأنه حسب قواعد الضمان العشري يتحمل المسؤولية المقاول الذي ارتبط مع رب العمل بعقد مقاوله والمهندس المعماري والمرقعي العقاري، وهنا البائع قام بالبناء لحسابه الخاص، وبالتالي لا يخضع لأحكام مقولة المباني.

ولكن وفقا للقانون الفرنسي، وتفتنا لتهرب للبائع المشيد لحسابه الخاص والذي يتصرف في المبيع بعد انتهائه من أحكام الضمان العشري، فقد أخضعه لأحكام هذا الضمان وفقا للمعنى المقصود في المادة 1792/1 من القانون المدني الفرنسي.⁴²

ولكن يرى البعض، على أن المشرع الفرنسي لم يكن -في أغلب الظن- في نية المشرع أن يضمهم إلى نطاق تطبيق أحكامه، ذلك أنه قد ساوى عمليا في تطبيق

هذا الإصلاح البائع الذي يحترف مهنة التشييد والبيع، والشخص العادي الذي قد يضطر إلى بيع مسكنه الذي يكون قد شيده بنفسه أو بواسطة الغير، وذلك لعدم تلاؤمه مع ظروفه الشخصية أو الأسرية.⁴³

ولكن من الناحية العملية تظهر صعوبة التطبيق العملي لهذا النص، إذ تظهر صعوبة معرفة تاريخ سريان هذا الضمان علما أن سريانه يبدأ من تاريخ تسلم العمل مقبولا من رب العمل، ولكن في فرضنا هذا فالمقاول يبنيها لحسابه الخاص وليس لحساب شخص آخر، تجتمع في صفة المقاول صفة رب العمل، وهل يتصور تسلم في هذا الفرض؟ ومن أي تاريخ يبدأ سريان الضمان العشري؟

د- ضمان العزل الصوتي: بالإضافة إلى هذه الالتزامات هناك التزام نص عليه المشرع الفرنسي ولم ينص عليه مشرعنا وهو بضمان الحد الأدنى من متطلبات العزل الصوتي لمدة سنة من تاريخ الحيازة، وقد نصت عليه المادة 11/111 من قانون البناء والسكن المعدلة بموجب القانون رقم 788/2010 المؤرخ في 02 جويلية 2010. ولكن بالرجوع إلى بعض النصوص القانونية نجد على نص المشرع عليه، وذلك مثلا في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي ينظم إثارة الضجيج 45 على أنه: (تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتنجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت. يحدد قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالبيئة كفاءات تطبيق هذه المادة).

وبالتالي يقع على البائع المشيد أن يلتزم بمعايير البناء من أجل توفير بيئة سليمة وهادئة للمشتري ومن بينها اتخاذ جميع الترتيبات من أجل العزل الصوتي بين البنايات وكتم الضجيج.

ثالثاً: حماية المشتري في قوانين متفرقة:

من أهم الالتزامات الملقاة على البائع، الالتزام بالإعلام، رغم أن الالتزام بالإعلام بمخاطر الشيء وكيفية استعمال المبيع فرضه المشرع لحماية المستهلك ضد المهني أو بالأحرى كل متدخل، وذلك في القانون 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش،⁴⁵ فنطاق تطبيق القانون سالف الذكر السلعة والخدمات، وتعرف السلعة بمفهوم هذا القانون على أنه، كل منتج مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجان. وما يفهم من ذلك أنه تعتبر السلعة جميع الأشياء المادية سواء كانت منقولات أو عقارات ولم يقصرها في الثانية، على خلاف ما كان عليه الأمر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المتعلق بمراقبة النوعية وقمع الغش⁴⁶، والذي عرف السلعة على أنها كل منقول مادي.

وبالتالي يفهم أنه لا مانع في نظر المشرع من أن يكون العقار أو المسكن محلاً للاستهلاك ويخضع للحماية الخاصة التي يقرها قانون حماية المستهلك وقمع الغش وذلك ما دعا إليه البعض، بالنظر إلى المكانة التي يحتلها المسكن في حياة الناس اليوم، ولكون العمليات على العقار من بيع وإيجار وغيرها أصبح يشرف عليها متخصصون ما يبرر حماية المستهلك في هذه المجالات.⁴⁷

ولكن المشرع في القانون 03/09 استعمل كذلك مصطلح المنتج محل تطبيق هذا القانون، وبالرجوع إلى القانون المدني نص في المادة 140 مكرر منه على مسؤولية المنتج عن الضرر الحاصل عن عيب في منتوجه، وبالتالي يطرح التساؤل هنا هل يعتبر المشيد البائع منتجاً؟ ويسأل عن منتوجه؟ وبالأحرى هل يعتبر العقار منتجاً وفقاً لنص هذه المادة رغم أن المشرع في هذه المادة اعتبر العقار بالتخصيص منتجاً؟

بالإضافة إلى هذا فقد نجد كذلك أن هذا الالتزام قد نصت عليه قوانين متفرقة، منها ما نصت عليه القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة سالف الذكر، في المادة 26 منه بحيث يقع الالتزام بالإعلام على عاتق بائع الأرض،⁴⁸ التي استغلت أو تستغل فيها منشأة خاضعة لترخيص⁴⁹، إعلام المشتري كتابيا بكل المعلومات حول الأخطار والانعكاسات الناجمة عن هذا الاستغلال سواء تعلق الأمر بالأرض أو بالمنشأة، ونفس الشأن بالنسبة للمشرع الفرنسي في نص المادة 20/1514 من قانون البيئة الفرنسي.⁵⁰

حيث أنه وفقا لنص المادة 20/1514 سالفة الذكر، حيث أنه في حالة وجود المشتري تلوث في الأرض مما يجعلها غير صالحة للغرض المخصص لها والمحدد في العقد، فالمشتري خلال مدة سنتين تحسب من تاريخ اكتشاف التلوث طلب فسخ العقد أو استرجاع جزء من الثمن، كما يمكنه أيضا طلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليه على تفقه البائع.⁵¹

كما أنه كذلك يقع الالتزام بالإعلام على عاتق كل متصرف بالتنازل على إقليم مصنف كمجال محمي لمشتري بوجود هذا التصنيف، تحت طائلة البطلان، وهذا ما نصت عليه المادة 34 من نفس القانون 10/03، وكذا لا بد من التبليغ عن ذلك التنازل للإدارة المكلفة بالمجالات المحمية وذلك في أجل لا يتجاوز 15 يوما.

بالإضافة إلى فقد ورد في القانون الفرنسي كذلك هذا الحق وذلك في قانون المناجم، بالنسبة لبائع أرض وذلك في حالة وجود تحتها منجم قد استغل فيها وذلك كتابة للمشتري، حيث يتم إعلامه عن المخاطر والانعكاسات الناجمة عن هذا الاستغلال، وهذا ما تنص عليه المادة 2/1154 من قانون المناجم.⁵²

حيث أنه في حالة الإخلال بهذا الالتزام يمكن للمشتري طلب الفسخ وكما يمكن استرجاع جزء من الثمن، كما يمكنه على نفقة البائع طلب القضاء على المخاطر التي تمس بالاستعمال العادي للأرض.

حيث أنه بغية حماية لبيئة المشتري، أدخل المشرع الفرنسي التزام على عاتق البائع وذلك بإعلامه حول الأخطار التي يمكن أن يتعرض لها، وتتمثل في الأخطار التكنولوجية والطبيعية، وذلك في إطار القانون 699/2003 المؤرخ في 2003/07/30 والمتعلق بالوقاية من الأخطار التكنولوجية والطبيعية وإصلاح الأضرار⁵³، وذلك بإخطاره بوجود أخطار في المناطق المغطاة بمخطط الوقاية من الأخطار التكنولوجية أو مخطط الوقاية من الأخطار الطبيعية، أو منطقة مصنفة كمناطق زلزالية.

كما يقع عليه التزام بإخطاره كتابة عن كل كارثة حدثت في الوقت الذي كان فيها مالكا لهذا المبنى.⁵⁴

حيث أن المشرع الفرنسي لم يقف عند هذا الحد، حيث هناك نصوص قانونية أخرى فرضت على البائع إرفاق ملف عقد البيع بملف تقني يقدم من طرف البائع، فهذا الملف التقني هدفه إعلام المشتري المستقبلي حول صحة المبنى وحالته العامة⁵⁵، فهذا التشخيص لا بد من أن يتم من طرف تقني⁵⁶، كما أنه إلزامي لكن له قيمة إعلامية فقط.⁵⁷

هناك ثمان تشخيصات إلزامية بمناسبة عقد البيع العقاري ترفق به، وحتى بالنسبة للبيع الإداري ترفق بدفتر الشروط وهذا وفقا لنص المادة 4/271 من قانون البناء والسكن. بحيث هذا التشخيص يعرف نظام خاص في مجال التطبيق والجزاء، فغيابه يلزم البائع بضمان العيب الخفي وتعويض الأضرار.⁵⁸

فملف التشخيص التقني يتضمن ما يلي:

-معاناة خطر التعرض للرصاص، وفقا لمل ينص عليه قانون الصحة في المواد 5/1334 و 6/1334 العامة، بالنسبة للبنيات السكنية التي شيدت قبل 1 جانفي 1949.

-التشخيص المتعلق بوجود أو غياب المواد والمنتجات تحتوي على الأسبستوس طبقا للمواد 13/133 من قانون البناء والسكن بالنسبة للعقارات المبنية قبل 1 جويلية 1997.

-البيان المتعلق بوجود النمل الأبيض، بالنسبة للعقارات المبنية الموجودة داخل مناطق الخطر المحددة من طرف المحافظ، طبقا للمادة 6/133 من قانون البناء والسكن.

-تشخيص الصرف الصحي حيث منذ 1 جانفي 2011، تشخيص الصرف الصحي الفردي لابد من إرفاقه إلى اتفاق البيع⁵⁹، بالنسبة للعقارات السكنية غير المرتبطة بشبكة الصرف الصحي العامة، طبقا للمادة 11/1331-1 من قانون الصحة العامة.

-تشخيص أداء الطاقة: المنصوص عليه في نص المادة 1/1134 من قانون البناء والسكن⁶⁰، بحيث بمناسبة بيع المبنى المخصص للاستعمال السكني أو جزء منه، لابد من تبليغ هذا التشخيص للمشتري وذلك وفقا لنص المادة 3/134 من نفس القانون، وذلك لمعرفة وتحديد كمية الطاقة المستهلكة أو المقدرة للاستعمال الموحد للسكن.⁶¹

- وضع التركيب الداخلي للكهرباء وفقا لنص المادة 7/134 من قانون البناء والسكن، في حالة ما إذا كان هذا التركيب قد تم منذ 15 سنة، وذلك من أجل تقييم المخاطر التي يمكن أن تصيب سلامة الأشخاص.

-في المناطق المنصوص عليها في 8/133 من قانون البناء والسكن⁶²، معلومات حول وجود خطر العفن.⁶³

-بيان التركيب الداخلي للغاز بالنسبة للمساكن ذات الاستعمال السكني، في حالة ما إذا كان هذا التركيب قد تم منذ 15 سنة، مئة أجل التحقق من مدى احترام قواعد الأمن والسلامة .

وبهذا تتداخل مجموعة من الأنظمة في عقد البيع العقاري، ويقع على عاتق البائع التزام بإعطاء جميع المعلومات الضرورية والمفيدة للمشتري، لكن يمكن للمشتري أن يفشل في تنفيذ التزامه ليس بالضرورة أن يكون سيء النية، ولهذا يبقى تدخل الموثق ضروري وله أهمية من أجل مساعدة البائع وتأمين عملية البيع.⁶⁴

الخاتمة:

لقد تطرقنا إلى مختلف النصوص القانونية والتي تنظم عقد بيع العقار، وعلى الخصوص التي تنظم التزامات البائع في مختلف القوانين من أجل توفير للمشتري، عقار خال من العيوب والمخاطر والأضرار التي من شأنها أن تهدد حياة المشتري وكذا تنقص من قيمة ومنفعة العقار، سواء وفقا للقواعد العامة أو في القوانين الأخرى والتي لها علاقة بالموضوع.

ولكن أشير إلى أنه من يشتري عقار وفقا لقواعد القانون المدني فإنه لا تتمتع بالحماية الكافية، لأنها تنحصر في تطبيق نظرية العيوب الخفية فقط، ولكن من يشتري عقار وفقا لقواعد الترقية العقارية فباعتبار البائع مرقيا عقاريا فإن له نظام قانوني خاص به وبالتالي يخضع بالإضافة للقواعد العامة إلى قواعد الترقية العقارية والتي تنص على ضمان خاصة لفائدة المشتري كضمان حسن الإنجاز وضمان العزل الصوتي وغيرها....وكذا خضوع عملية البناء لقواعد التهيئة والتعمير.

الهوامش:

- 1- الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 06-03-2011.
- 2- الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 29-04-2001.
- 3- المؤرخ في 13-01-2003، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 22-01-2003.
- 4- المؤرخ في 21-04-2004، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 28-04-2004.
- 5- المؤرخ في 25-12-2012، الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخة في 26-12-2012.
- 6- المؤرخ في 15-10-2014، الجريدة الرسمية، العدد 61، المؤرخة في 16-10-2014.
- 7- المؤرخ في 22-12-2015، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 27-12-2015.
- 8- المؤرخ في 23-04-2016، الجريدة الرسمية، العدد 65، المؤرخة في 06-11-2016.
- 9- المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.
- 10- المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، الجريدة الرسمية رقم 51.
- 11- المؤرخ في 19 يوليو 2003، الجريدة الرسمية، العدد 20 يوليو 2003.
- 12- **Delphine Chauchis**, La protection de l'acquéreur d'un bien dans le droit interne de la vente, bulletin d'information, communication-jurisprudence-doctrine, 1^{er} novembre 2010, n^o 730, p 09.
- 13- **زاهية سي يوسف**، الوجيز في عقد البيع، دراسة مقارنة باجتهاادات قضائية وفقهية، طبعة 2008، دار الأمل للطباعة والنشر، ص 223.
- 14- article 1641 énonce : (Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus).
- 15- **لحسين آث ملويا**، المنتقى في عقد البيع، طبعة 2006، دار هومة للطباعة والنشر، ص 436.
- 16- **سي يوسف زهية**، المرجع السابق، ص 244.
- 17- نلاحظ أن المشرع قد طبق أحكام الضمان في حالة الاستحقاق الجزئي للمبيع على أحكام ضمان العيب الخفي، باعتبار أن العيب الخفي ينقص من الانتفاع بالشيء المبيع وبالتالي وكأنه استحق جزء من المبيع من حيث استعماله وهذا ما جعل المحكمة العليا تخلط بين التعرض القانوني لوجود تكليف بالمبيع وبين تخلف صفة تعهد البائع بوجودها بالمبيع، بحيث اعتبر عدم التصريح للمشتري بوجود مستأجرين في العمارة المباعة، إنما هو إخفاء لعب خفي أو صفة بواسطة غش البائع، رغم أن الأمر يتعلق بتعرض قانوني من الغير: قرار صادر عن المجلس الأعلى

سابقا، بتاريخ 02-03-1983، ملف 20921، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الرابع، 1989، ص 28 وما بعدها.

18- وفقا لأحكام المادة 375 من القانون المدني والمتعلقة بنزع اليد الكلي للمبيع فللمشتري أن يطلب من البائع:

-قيمة المبيع وقت نزع اليد.

-قيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها إلى الملاك الذي يد المشتري عن المبيع.

-المصاريف النافعة التي يمكنه أن يطلبها من صاحب المبيع وكذلك المصاريف الكمالية إذا كان البائع سيء النية.

-جميع مصاريف دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق.

-وبوجه عام تعويضه عما لحقه من الخسائر وما فاتته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع.

19-سي يوسف زهية، المرجع السابق، ص 247.

20- المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهئية والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.

21- المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهئية و التعمير، الجريدة الرسمية رقم 51.

22-حاجي محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهئية العمرانية، مداخلة ألقيت في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، في الجزائر واقع وأفاق، جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 04.

23-عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهئية والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014-2015، ص 34.

24- المؤرخ في 25-12-2004، الجريدة الرسمية، العدد 84.

25-المؤرخ في 28 ماي 1991، الجريدة الرسمية، العدد 26. (الملغى)

26- الجريدة الرسمية، العدد 07 المؤرخة في 12-02-2015.

27- الجريدة الرسمية، العدد 11، بتاريخ 26-02-2012.

28-هذا ما نصت عليه المادة 39 من القانون 11-04 بنصها على مايلي: (في حالة عقد بيع العقار على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29....).

29- بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص 576.

30-l article 1792-6 énonce: (La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage).

31- فؤاد كامل، التزام المرقى العقار بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 13، جوان 2015، ص 212.

32- نفس المرجع، ص 218.

33-l article 1792-3 énonce: (les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de réception de l'ouvrage).

34-Corinne Saint-Alary-Houin, Roger-Saint-Alary, droit de construction, 10 édition, Dalloz, p124.

35- بلجراف سامية، المرجع السابق، ص 572.

36- حيث أنه اعتبرته محكمة النقض الفرنسية في حكم المشيد ولهذا يتحمل المسؤولية كما يتحملها الباني : (أي

شخص يبيع مبنى بعد إنجازه أو في طور الإنجاز يعتبر مشيدا): . **Cass 3^e civ 2 octobre, 2002.**

37- بلجراف سامية، المرجع السابق، ص 579.

38- يعيش تمام آمال، حاحة عبد العالي، المسؤولية العشرية كآلية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون 11-04،

مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، جامعة بسكرة، سبتمبر 2013، ص 522.

39- يعيش تمام آمال، حاحة عبد العالي، نفس المرجع، ص 525.

40- نفس المرجع، ص 526.

41- هذا ما نصت عليه المادة 384 من القانون المدني.

42-l article 1792-1 énonce (Est réputé constructeur de l'ouvrage 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.)

43- بن عبد القادر زهرة، نطاق الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي،

بحث لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008-2009، ص 182.

44-L111-11 du CCH Modifié par loi n ° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art 1 énonce :« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait

achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L. 111-20-2. Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession ».

45- ج ر، ع 50، المؤرخة في 28 يوليو، 1993.

46- المؤرخ في 25-02-2009، الجريدة الرسمية، العدد 15، 2009.

47- المؤرخ في 30-01-1990، الجريدة الرسمية، العدد 1990.

48- محمد عماد الدين عياض، نطاق تطبيق قانون حماية المستهلك وقمع الغش، دفاتر السياسة والقانون، العدد التاسع، 2013، ص 70 و 71.

49- حيث أن بيع الأرض التي استغلت أو تستغل فيها منشأة خاضعة للترخيص لا يشمل موضوع البيع فيها إلا الأصول المادية، (corporels actifs) ولا يتعلق الأمر بالتنازل عن السندات، لذلك يطالب الفقه بتوسيع مفهوم الالتزام بالتبليغ عن الأخطار إلى البيع الذي يشمل التنازل عن السندات أو بيع المحلات التجارية: وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2007، ص 281.

50- تعرف المنشأة المصنفة وفقا لنص المادة 18 من القانون 10-03 بأنها عبارة عن مؤسسة يملكها أو يستغلها شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع و المناطق السياحية أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار.

حيث أنه وفقا لنص المادة 19 من نفس القانون أن استغلال هذه المنشأة يخضع لترخيص من الوزير أو الوالي أو رئيس البلدية.

51-l article 1514-20 énonce: (Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation).

52-l article 1514-20/ 3 énonce : (A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur).

53 - l article 1154-2 énonce: (Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation).

54- La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

55-article L. 125-5 du Code de l'environnement.

56-Cheuvreux notaires, les diagnostics obligatoire en vente,fiche pratique,2013 ,p01 sur le site: www.cheuvreux-notaires.fr.

57-Jacques Pourciel, la protection de l'environnement et l'acte de vente d'Immeuble,p 02 ,sur le site : www.legiscompare.fr.

58-Notaires de Paris Ile-de-France,les obligation du vendeur d un bien immobilier,le parcourt de vent,mai 2016,p 02.

59-Cheuvreux notaires, les diagnostics obligatoire en vente,ouvrage précité , p 01.

60-Pascal collin,un diagnostic obligatoire pour la vente de logements,actualités intercommunales, p 08.

61-l'article 133-9 est définie Le diagnostic de performance énergétique :(Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.)

62-Notaires de Paris Ile-de-France, les obligation du vendeur d un bien immobilier, ouvrage précité ,p 06.

63-رغبة من المشرع الفرنسي من أجل بيئة نظيفة وسليمة للمالك ومن أجل الصحة العامة،فرض عدة التزامات

على ملاك المباني السكنية، منها التصريح بوجود العفن-mérule- وذلك لرئيس البلدية أما بالنسبة للملكية

المشتركة فالالتزام على عاتق المتصرف، وذلك وفقا لأحكام المادة 133-7 من قانون البناء والسكن، حتى

بالنسبة لوجود-termites-النمل الأبيض ،فشاغل المبنى إذا علم بوجوده يقوم بالتصريح بذلك لدى رئيس

البلدية، أو المالك يمكن كذلك القيام بهذا التصريح وكذا للمتصرف للملكية المشتركة، وفقا لأحكام المادة 133-

4 من نفس القانون.

64-هو نوع من الفطريات التي تصيب الخشب، وتؤدي إلى نتائج وخيمة علة حالة وقيمة الممتلكات.

65-Jacques Pourciel , ouvrage précité ,p 08