

إلتزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية

من إعداد

الدكتورة بوراس نجية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة سيدي بلعباس - سيدي بلعباس

إلتزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية

من إعداد الدكتورة بوراس نجية

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة سيدي بلعباس- سيدي بلعباس

ملخص:

سعيًا منه لإقامة توازن عقدي بين طرفي المعاملات في مجال الترقية العقارية، حاول المشرع الجزائري و من خلال النصوص المنظمة لهذا القطاع الاستراتيجي حماية الطرف الضعيف و المتمثل في المستهلك العقاري.

إلا أن كل هذه المحاولات باءت بالفشل، و يظهر ذلك من خلال المنازعات المطروحة على القضاء إلى أن جاء نص القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الصادر في 17 فيفري 2011 و نصوصه التطبيقية و التي فرضت على المرقى العقاري مجموعة من الإلتزامات سواء من خلال فرض شروط على ممارسة مهنة المرقى العقاري و دفتر شروط الحقوق و الإلتزامات و خاصة منها نموذجي عقد البيع على التصاميم و حفظ الحق و صندوق ضمان الكفالة التبادلية، إضافة إلى الإلتزامات الكلاسيكية.

وسيكون موضوع هذه الدراسة محاولة لتقييم مدى نجاعة منظومة الحماية المقررة للمقتني و احترام المرقين للإلتزامات التي فرضها عليهم القانون 04/11 و نصوصه التطبيقية.

Résumé:

Dans l'objectif de trouver un équilibre entre les parties dans les contrats de la promotion immobilière à travers les textes réglementant ce secteur stratégique, le législateur algérien a pour objectif la protection de la partie faible qu'est le consommateur immobilier.

Cependant toutes les tentatives ont échoué, ceci apparait à travers les actions pendantes devant les juridictions qui démontrent l'ampleur du problème.

Avec la promulgation de la loi n 11/04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière et des textes réglementaires, un certain nombre d'obligations ont été imposées à l'encontre du promoteur immobilier concernant les conditions d'accès et d'exercice de la profession à travers un cahier des charges des droits et obligations des parties et notamment les modèles types des ventes sur plans et contrats de réservation et l'obligation d'affiliation au fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

Notre étude portera sur l'évaluation de l'étendue de l'efficacité de la protection de l'acquéreur et le respect des promoteurs immobiliers des textes imposés par la loi n11/04 et ses textes d'application.

مقدمة

لقد كان ضروريا أن يعاد النظر في المنظومة التشريعية للقطاع العقاري لا سيما ذلك المتعلق بالترقية العقارية، حيث يعرف هذا الأخير تنافسا شرسا خاصة مع تخصيص الدولة ميزانيات ضخمة لانجاز السكن لا سيما الاجتماعي، ما يثير و يشجع ليس فقط المستثمرين الوطنيين فحسب، بل المؤسسات الأجنبية الكبيرة أيضا.

ونظرا للفوضى التي عاشها قطاع الترقية العقارية، تدخل المشرع من خلال القانون رقم 04-11 لتدارك ما شاب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 9-01-1993 المتعلق بالنشاط العقاري من نقائص و ذلك وفق تأطير أمر خاصة ما تعلق بتنظيم التزامات المرقى العقاري المهنية و التعاقدية نظرا لخصوصية عقود الترقية العقارية التي تجمع بين طرف قوي و آخر ضعيف بحاجة إلى حماية قانونية والذي غالبا ما يكون بحاجة ماسة للسكن. فهل وفق المشرع في ذلك أم أن صرامة القانون غير محفزة على الاستثمار في هذا القطاع الحيوي.

المبحث الأول : الالتزامات السابقة للتعاقد

بهدف خلق مناخ سليم و ملائم و إضفاء الشفافية و المصداقية على المعاملات العقارية، نظم المشرع و ضبط الالتزامات المهنية للمرقى العقاري لا سيما في المرحلة السابقة على التعاقد، و عليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في الأول التزام المرقى العقاري باحترام أخلاقيات المهنة وفي الثاني لالتزامه بإعداد المشروع العقاري.

المطلب الأول : التزام المرقى العقاري بأخلاقيات المهنة

إن تطبيق المنظومة القانونية لنشاط الترقية العقارية أفرز وجود نقائص تشريعية و عقبات عملية أدت إلى وجود منازعات بسبب عدم تنظيم أخلاقيات مهنة المرقى العقاري و التزاماته التعاقدية و المهنية، لذلك حاول المشرع تدارك المسألة من خلال القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، حيث حاول ضبط التزامات هذا الأخير في المرحلة قبل التعاقدية و ألزمه باحترام أخلاقيات المهنة و ذلك طبقا للمادة 47 من القانون السالف الإشارة إليه و الذي يتضمن الآتي :

الفرع الأول :الالتزام بالمساهمة في إثراء أخلاقيات المهنة :

باعتبار المرقى العقاري تاجرا و كونه عون اقتصادي مؤهل لممارسة الأعمال التجارية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية⁽¹⁾، فقد ألزمه القانون باحترام الأحكام المنظمة للنشاط التجاري، الأمر الذي يفرض عليه:

- الخضوع للالتزامات المفروضة على التجار و احترام قواعد المهنة.

- الحصول على اعتماد مسبق لممارسة نشاطات الترقية العقارية.

- الالتزام بالقوانين المنظمة للنشاط التجاري.

- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين عملا بنصي المادتين 25 و 26 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يراقب المهنة و أخلاقيتها.
 - الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة وفقا لنص المادة 55 من القانون رقم 04-11 .
 - التعهد بالوفاء بالتزاماته تحت طائلة تطبيق عقوبات إدارية و جزائية.
 - الالتزام بالتأمينات و الضمانات القانونية الإلزامية.
 - الخضوع لرقابة الوزير المكلف بالسكن بصفته مانح للاعتماد بالإضافة للرقابة التي تقوم بها الجماعات المحلية المانحة و المراقبة لعقود التعمير.
 - عدم التنازل عن الاعتماد أو تحويله لأي سبب من الأسباب.
 - الالتزام بأشكال الترقية العقارية .
 - عدم التوقف عن النشاط بدون مبرر و إخطار وزارة السكن مسبقا.
- و يقصد بأخلاقيات المهنة:
- الالتزام بالنزاهة و الصدق و الأمانة و الإخلاص في العمل و عدم استغلال حسن نية و ثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال ، و عليه السعي إلى التحسين الدائم لراحة زبائنه و المتدخلين في عملية الانجاز ، و عليه الامتثال و وضع تحت تصرف المصالح المؤهلة كل وثيقة تفيد مراقبة و تسيير المشروع العقاري على المستويين التقني و التجاري .
 - الحرص و السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية والقواعد الفنية و تطبيق و احترام الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية و القواعد المعمارية و البيئية المطلوبة.
 - توفير الوسائل المالية و الفنية و التقنية و المادية و مواكبة التطور العلمي والتكنولوجي و التشريعي ومسايرة التطور الحاصل في المهنة عملا بالمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 .
 - السهر على صحة البيانات و المعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.
- الفرع الثاني: الالتزام بتبصير إرادة الراغب في التعاقد:**

أولا. الالتزام بالإعلان:

- لتوفير حماية قانونية للمقتني قبل التعاقد ، ألزم المشرع المرقى العقاري بالإعلان عن مشروعه وتبصير كل من يهمه الإعلان و إعلامه بالمعلومات الأساسية.
- ويعتبر الإعلان بمثابة دعوة للتعاقد و هو اختياري بحسب الأصل ، لكن المشرع الجزائري جعله إلزاميا لتمكين المواطن من الإطلاع عليه و ذلك ما أكد عليه نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85 - 12.

وعلى المرقى العقاري الإعلان عن مشروعه قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا ، كما عليه الالتزام بالصدق والابتعاد عن الإعلانات الكاذبة و المضللة التي تهدف إلى

جلب الطرف الآخر و إيقاعه في الغلط و استغلال حاجته للسكن (نظرا لعدم التعادل الاقتصادي بين طرفي العقد).

ثانيا. الالتزام بالإعلام :

الالتزام بالإعلام إجراء وقائي لوضع المستهلك في مأمن من مخاطر المنتج ، نظمه المشرع في المادة 17 من القانون رقم 03-09 المؤرخ في 25-02-2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش . فحماية للمقتنين المستقبليين الذي يكونون في حاجة إلى السكن ، فرض المشرع على المرقى العقاري ضرورة إعلام زبائنه⁽²⁾، إذ عليه تقديم وصف شامل للمشروع العقاري و للملكية التي ستنتقل للمقتني ، أي عليه إعطاء كل المعلومات الضرورية التي تنور المقتني و تدفعه للتعاقد . و نظرا لخصوصية هذا العقد و مخاطره ، يحق للمقتني معرفة كل تفاصيل هذا العقد قبل التعاقد لإعطائه حرية الاختيار ، خاصة في حالة البيع على التصاميم حيث يبرم العقد على محل غير موجود وقت التعاقد أو غير مكتمل . و من هنا وجب العلم به علما كافيا – بيان أوصافه الأساسية – كما أن الملكية فيه تنتقل بحسب تطور مراحل الانجاز، ما يجعل المقتني ملزم بدفع مقابل كل جزء منجز، و ذلك للحد من تعسف المرقى العقاري و استغلال قوته الاقتصادية و سد فجوة التفاوت المعرفي بين المستهلك و المتدخل .

والتزام المرقى بالإعلام يتعدى إلى النصيحة التي تهدف إلى إعلام يتناسب و حاجيات المتعاقد و توجيهه لاتخاذ القرار المناسب و منحه حق الخيار . و الحقيقة أن عقود الترقية العقارية تعد نظاما قانونيا أكثر منه عقدا لأن التزامات الأطراف فيها محددة قانونا ، حيث لم يشأ المشرع ترك مسألة تنظيمها للأطراف و لا للقواعد العامة ، و يعتبر ذلك بمثابة اعتراف ضمنى من المشرع بعدم وجود توازن عقدي.

المطلب الثاني : الالتزام بالأعداد للمشروع العقاري :

باعتباره المحرك للمشروع العقاري و بصفته رب العمل المسئول على تجسيد المشروع خلال الآجال المحددة ، يجب على المرقى العقاري الإلمام بجميع التدابير القانونية و المالية و التقنية و الإدارية التي تتطلبها عملية الانجاز، وتنقسم هذه التدابير إلى:

- تدابير قانونية و مالية.
- تدابير متعلقة باحترام النظام العام العمراني و البيئي.

الفرع الأول: الالتزام بالتدابير القانونية و المالية :

- تنقسم هذه التدابير إلى :
- التدابير القانونية التي تسبق عملية الانجاز.
 - الالتزام بتمويل عملية الانجاز.

أولا. الالتزام بالتدابير القانونية السابقة لعملية الانجاز:

لا يمكن للمرقى العقاري التفكير في المشروع العقاري و تجسيده دون الحصول على الوعاء العقاري القابل للبناء ، و يلتزم بالاستعانة بمتدخلين متخصصين في مجال البناء و التعمير ، كما عليه اكتتاب ضمان على المشروع العقاري لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

1. الالتزام بتوفير العقار محل الانجاز : يقع على المرقى العقاري التزام باقتناء وعاء عقاري مهيا لانجاز البناء . و يمكن له اقتناء العقار من الخواص أو من الوكالات العقارية⁽³⁾ ، كما يمكنه ذلك من الأملاك الوطنية

الخاصة للدولة عن طريق التنازل الذي يسمح بالحصول على وعاء عقاري بثمن منخفض. وعملا بنص المادة 30 من القانون رقم 04-11 يشترط ضرورة ملكية الوعاء العقاري محل الانجاز من طرف المرقى العقاري، وهو ما أكد عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431⁽⁴⁾.

مع الإشارة بأن الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي تستفيد من عقود التنازل و الدعم المالي للدولة. الحقيقة أن المرقى العقاري يلاقي عدة إشكالات لاقتناء الوعاء العقاري نظرا لأثمانه المرتفعة اضاعة للمشاكل البيروقراطية و التأخر في اقتناء العقار و تسوية ملكيته و الحصول على الرخص المطلوبة ما يؤخر عملية الانجاز .

2. الالتزام باختيار المتدخلين : طبقا لنص المادة 16 من القانون رقم 04-11 يلتزم المرقى العقاري بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري . و الأطراف الذين ألزم المشرع المرقى العقاري بالتعاقد معهم و الذين يكون تدخلهم مهم لتنفيذ الأشغال الأساسية المرتبطة بعملية البناء هم :

- المهندسون : يكون تدخلهم في إعداد الرسومات بالمباني و الحفاظ على نوعية البنايات و كيفية إدماجها في المحيط العمراني طبقا لمخططات التعمير و الرخص و الشهادات الإدارية الممنوحة في هذا الإطار عملا بالمادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير . و المرقى العقاري بحاجة إلى التعاقد مع مهندسين معماريين و مهندسين مدنيين حيث يحتاج للاستفادة من مهارتهم الهندسية .

- المقاول و المقاول من الباطن : على المرقى العقاري اختيار المقاولين المتدخلين الذين لهم الكفاءة اللازمة لانجاز المشروع العقاري الذي يتطلب تدخل ذوي الخبرة و التخصص الفني خاصة بعد إلغاء اشتراط المؤهلات العلمية في المرقى العقاري ، إذ يكتفى بالكفاءات المهنية ، و ذلك ما تناولته بالتنظيم المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 13 - 96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 لأنه لا يمكن للمرقى العقاري الإلمام بكل الجوانب الفنية التقنية و العلمية المرتبطة بالمشروع العقاري لا سيما مع التطور الذي يعرفه مجال التعمير .

1. الالتزام بضمان عملية الانجاز : تنفرد عقود الترقية العقارية بضمانات خاصة فرضها المشرع على المرقى العقاري بصفته بائعا و رب عمل مسئول عن عملية الانجاز بخلاف الضمانات القانونية المفروضة في عقد البيع وفقا للقواعد العامة ، و بخاصة في إطار عقد البيع على التصاميم الذي يقوم على الالتزام بإتمام الانجاز و نقل ملكية كل جزء منجز بالتدرج . و عملا بنصوص المواد من 54 إلى 59 من القانون رقم 04-11 و المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 5 يونيو 2014 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، يحل هذا الصندوق محل المقتنين في المطالبة بحقوقهم :

كما أن المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية تناولت بالتعريف للمقصود بالحلول ، أما المادة الثالثة من ذات المرسوم التنفيذي فذكرت حالتى حلول الصندوق محل المقتني و هما :

- حالة إفلاس المرقى العقاري أو تصفيته قضائيا .

- حالة سحب الاعتماد منه لإخلاله بالتزاماته .

و في هاتين الحالتين يستفيد الصندوق من امتياز من الصف الأول في حدود ديون المقتنين و الأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية و / أو الإفلاس طبقا للمادة 58 من القانون رقم 04-11 . و هكذا يلتزم الصندوق بضمان إتمام انجاز البناية أو جزء من البناية التي كانت موضوع عقد البيع على التصاميم و التي تم تغطيتها بموجب ضمان إتمام الانجاز و التي تم انجاز أساساتها على الأقل ، و تقتصر

إلزامية الصندوق تجاه المقتنين بالنسبة للبنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها على ضمان التعويض⁽⁵⁾ و يلتزم الصندوق بتعويض التسبيقات المدفوعة من قبل المقتنين بسبب إخلال المرقى العقاري بالتزاماته ، وفي حالة عجز أحد المرقين العقاريين المنخرطين في الصندوق ، يستطيع الصندوق تكليف أحد المنخرطين بإتمام الانجاز في حدود المبالغ المدفوعة من قبل المقتنين (المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181) . و يلتزم الصندوق بالإتمام الجيد للأشغال في حدود التسبيقات التي دفعها المقتنون ، و يمكن للصندوق مباشرة الأعمال الإدارية و التقنية و المالية و القضائية باسم المقتنين و على حسابهم ، حيث قد يكلف الصندوق باستئناف عملية الانجاز بدل المرقى العقاري المتخلف . و في هذه الحالة تدرج تعديلات في عقد البيع على التصاميم (تغيير الأجل – مراجعة سعر البيع الأولي في حدود ما نصت عليه المواد 56 ، 57 ، و 58 من القانون رقم 11-04) . أما فيما يتعلق بعقد حفظ الحق ، فحرصا من المشرع على حماية المقتني، فان التسبيق الذي يدفعه هذا الأخير يكون في حساب باسمه لدى الصندوق عملا بالمادة 27 من ذات القانون، و هذا التسبيق يشكل ضمانا للمرقى لعدم عدول صاحب حفظ الحق و إلا اقتطع منه نسبة 15 بالمائة حالة فسخ العقد بطلب من المقتني طبقا للمادة 32 من نفس القانون.

ثانيا : الالتزام بتمويل عملية الانجاز :

إن التمويل هو المحرك الأساسي لتنشيط سوق العقار ، و السكن الترقوي كغيره من القطاعات الاقتصادية يحتاج إلى مبالغ مالية ،حيث أنه من أهداف قانون الترقية العقارية تخفيض الضغط على خزينة الدولة بالاعتماد على موارد مالية أخرى (بنوك ، مستفيدين ، مرقين) و عليه ، اشترط المشرع على المرقى العقاري توفير موارد مالية كافية لانجاز مشروعه حتى يضمن عدم وقوعه في عجز مالي يحول دون إتمام البناء و يعرضه للإفلاس باعتباره تاجرا⁽⁶⁾.

و عليه توفير رأس مال كافي سواء من موارده الشخصية و دعمها بالقروض البنكية التي يكتتبها المرقى العقاري أو الاستفادة من دفعات مقتني السكن في إطار البيع على التصاميم و الدعم الممنوح له حالة السكنات الترقية المدعمة ، و يثبت ذلك بموجب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها ، و ذلك عملا بنص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري⁽⁷⁾ . و يجب على المرقى العقاري إذا طلب قرض إجراء دراسة تقنية و مالية تبين متطلبات المشروع و إثبات مساهمته الشخصية و ثمن الوعاء العقاري ليستكمل تغطية المبالغ المالية المتبقية عن طريق القرض . مع الإشارة بأنه ابتداء من سنة 1995 أصبحت السكنات الاجتماعية تمول عن طريق ميزانية الدولة المخصصة لفئات ذوي الدخل الضعيف أو المعدوم ، أما السكنات الترقية فتمول بالطرق التجارية مع تسهيل الحصول على القروض العقارية .

أ- مصادر التمويل عن طريق مقتني العقار على التصاميم :طبقا لنص المادة 36 من القانون رقم 11-04 ، إن إبرام عقد البيع على التصاميم يحرم المرقى العقاري من الاستفادة عن طريق التمويل من المؤسسات المالية ، و بالمقابل له حق استعمال الأقساط المدفوعة من مقتني العقار على التصاميم بحسب تطور مراحل الانجاز و من الدعم الممنوح له في إطار السكن الترقوي المدعم (ذلك أن الأموال المدفوعة من قبل المقتني في البيع على التصاميم يعتبرها المشرع كافية لتمويل عملية الانجاز).أي أنه إذا اختار الاستفادة من قروض لتمويل مشروعه ، عليه إبرام عقود حفظ الحق ، لكن هذا العقد يحرمه من الاستفادة من التسبيق المدفوع و لا يستحقه إلا بعد نهاية إنجاز البناء عند تحرير عقد البيع و ذلك ما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 11-04.

ب - الاستفادة من القروض و الدعم الممنوح لفائدة مقتني العقار على التصاميم : قد يحصل المقتني على قرض من البنك بشرط قدرته على التسديد مع الفوائد و إمكانية توفير الضمانات القانونية المطلوبة . و هناك تسهيلات مالية لتمويل عملية انجاز و شراء السكنات الترقية خاصة بالنسبة للموظفين . و لدعم قدرة المقتني على الشراء ، فإنه يستفيد في إطار السكنات الترقية المدعمة من مساعدة مالية مقدمة من الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن ، مع الإشارة بوجود عدة صيغ من الإعانات المالية مقدمة من طرف أجهزة الدولة مثل CNL – FNPOS . وتجدر الملاحظة بأن الأزمة المالية ستدفع حتما إلى إعادة التفكير في مسألة تمويل عمليات الترقية العقارية ، لأنه سيزداد تخوف المقتني ، لذلك يجب تأمين استثماره . أما المرقى العقاري فبالعكس سيكون حاجة إلى الإسراع في الحصول على التسييفات على حساب التقدم في الانجاز .

الفرع الثاني :الالتزام باحترام النظام العام العمراني و البيئي :

بحثا عن إمكانية التنمية الإسكانية المستدامة ، يلتزم المرقى العقاري باحترام النظام العام العمراني و البيئي ، و ذلك بالتزامه بما يلي :

أولا : احترام مخططات و قواعد التهيئة و التعمير :

لما كان حق البناء ليس حقا مطلقا بل مقيدا بضرورة احترام النظام العام العمراني ⁽⁸⁾، كان لزاما على المرقى العقاري احترام بالإضافة لما تفرضه عليه أحكام القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و مراسيمه التنظيمية ، الحرص على احترام المخططات العمرانية ⁽⁹⁾ . و ذلك بهدف وضع حد للتجاوزات الناجمة عن حركة التعمير و استعمال المجال في السياق الذي يخدم التنمية المستدامة ، لذلك حرص المشرع على تجسيد ذلك المسعى من خلال مخططات التهيئة العمرانية التي تتمثل في :

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

نظمه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير من المادة رقم 16 إلى 30 و المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، و لقد عرفته المادة 16 بأنه : " أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لشغل الأراضي . " و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمكن مراجعته إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع .

2-مخطط شغل الأراضي :

نظمه المشرع الجزائري بموجب المواد من 31 إلى 42 من القانون رقم 90-29 و بموجب المرسوم رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم .

و مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حقوق استخدام الأراضي و البناء .

إن هذين المخططين يهتمان بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري و يرسمان و يحددان آفاق توسع التجمع الحضري و علاقاته كجزء من الكل على المستوى الإقليمي و كخليفة عمرانية للنسيج الحضري و المعماري على المستوى الوطني .

ثانيا : القواعد العامة للتهيئة و التعمير:

في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير السالف الإشارة إليها ،تطبق القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء⁽¹⁰⁾ التي على المرقى العقاري التقيد بها . و لقد حرص المشرع الجزائري على تأكيد ذلك في مشاريع الترقية العقارية بموجب نصي المادتين 10 و 11 من القانون رقم 04-11 و المادتين التاسعة و العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المتضمن لدقتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ،حيث عليه السهر على جمال الإطار المبني و احترام المعايير العمرانية المعمول بها و احترام القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به و عليه السهر على تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية و الثقافية لموقع المشروع . و على المرقى العقاري الحفاظ على الأمن و الصحة و الوقاية من مخاطر الطبيعة المحتملة و الأخطار التي تمس بالصحة العمومية ، فإذا كان البناء منجز في مناطق معرضة للزلازل و الفيضانات ...، حينها يجب أن يخضع البناء لإجراءات تكميلية لمراقبة البناءات و المنشآت⁽¹¹⁾ .

ثالثا: الالتزام بعدم الإضرار بالبيئة:

على المرقى العقاري الحرص على ضمان الرونق الجمالي للبيئة العمرانية من خلال تحديد القواعد المنظمة للشكل العمراني و الهندسي للبناءات و نوعية المواد المستعملة ، و ذلك لوجود علاقة ارتباط و تعاون بين البيئة و العمران (بحثا عن توازن بيئي عمراني) . و عليه ، يلتزم المرقى العقاري ألا يكون البناء بسبب موضعه و مآله أو حجمه من طبيعته له عواقب ضارة بالبيئة ، و عليه تفادي البناء في الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ،كما يجب ألا يكون البناء في الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية و المناطق السياحية و المحمية و الثقافية و الأثرية و الطبيعية و المحافظة على بعض الأجزاء من التراب الوطني ، حيث يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل و البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية باعتبارها أوساط ذات مردودية اقتصادية و ايكولوجية كبيرة لا يمكن تجاهلها .

ويقع على المرقى العقاري الاهتمام بتزويد السكان بالمياه الصالحة للشرب و صرف المياه المستعملة حفاظا على صحة السكان و البيئة و منع انتشار الأوبئة حفاظا على الصحة العمومية و محاربة التلوث السمعي بمكافحة الضجيج والفصل بين المناطق السكنية و المناطق الصناعية المسببة للتلوث الجوي⁽¹²⁾ .

و على المرقى العقاري احترام إجراءات فحص دراسات موجز التأثير على البيئة المنظم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 145-07 المؤرخ في 19- 5- 2007 المحدد لمجال تطبيق و محتوى كفايات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة إذا كان مشروعه العقاري من شأنه التأثير على البيئة بصفة مباشرة أو غير مباشرة أو بشكل عاجل أو أجل ذلك أن أعمال التهيئة و التعمير إحدى المجالات المعنية بهذا الإجراء نظرا لتأثيرها وانعكاساتها المباشرة و غير المباشرة على الجانب البيئي⁽¹³⁾ .

و تجدر الإشارة بأن فرض احترام المعايير و بخاصة تلك المرتبطة بالبيئة (معايير العزل الحراري ، الطاقة المتجددة...) في ظل الأزمة الاقتصادية يترتب عنها زيادة في تكلفة السكنات الترقية التي يدفعها حتما المقتني المستهلك والذي قد يكون دخله إما ضعيفا أو أن يكون ذا دخل معدوم و بحاجة إلى سكن مدعم كما يكلف المرقى العقاري ما لا يسمح له بتسويق السكنات الا لأصحاب الدخل المرتفع ، لذلك سيكون بحاجة إلى مساعدات مالية لتشجيع عملية انجاز مثل هذه السكنات الصديقة لبيئة⁽¹⁴⁾ .

المطلب الثاني: استخراج عقود التعمير

ألزم المشرع المرقى العقاري قبل انجاز مشروعه العقاري استخراج الرخص و الشهادات الضرورية قصد ضمان صلاحية المباني من الناحية الفنية و الصحية و سلامتها من الناحية الهندسية و ذلك بهدف مراقبة مشاريع الترقية العقارية و مدى مراعاتها للقوانين التي تضبط حق البناء لأن هذه الوثائق ذات علاقة مباشرة بالتغيير في النسيج العمراني بواسطة البناء لإقامة بنايات منظمة و منسجمة و المخطط العمراني .

الفرع الأول : استخراج شهادة التعمير أو شهادة المعلومات :

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية و زيادة على ذلك ، يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ، و لا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير .

و تجدر الملاحظة أن القانون الملغى (المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176) لم يكن يسمح سوى باستخراج شهادة التعمير ، كما أن المشرع لم يبين الفرق بينهما و مجالات استخدام كل منهما مع العلم أن كليهما يختلف من حيث مدة الصلاحية ⁽¹⁵⁾ و يمكن للمرقى العقاري الاستغناء عن شهادة التعمير كونها اختيارية حالة وجود مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر بديل لهذه الشهادة خاصة و أن المهندس واضع التصميم يراعي مخطط شغل الأراضي و طبيعة المنطقة العمرانية و قواعد البناء و التعمير ، لكن إذا لم يشمل العقار مخطط شغل الأراضي ، فإنها تصبح ضرورية⁽¹⁶⁾.

الفرع الثاني : الرخص الإدارية الواجب استخراجها قبل الانجاز :

يلتزم المرقى العقاري قبل الانجاز باستخراج الرخص الإدارية اللازمة ، و لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 13- 431 الوثائق المرجعية المرفقة بالعقد و التي من بينها :

أولا : رخصة التجزئة :

تشتط رخصة التجزئة المنظمة بمقتضى المواد 57، 58 و 59 لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية .

و لا يحتاج لرخصة التجزئة إذا لم يكن المرقى العقاري بحاجة لتقسيم الملكية العقارية محل الانجاز ، و هي ليست ضرورية كرخصة البناء .

ثانيا : رخصة البناء :

طبقا للمادتين 52 و 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير يشترط الحصول على رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و كذلك لتجديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه و الواجهات المفضية إلى الساحات العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج . ويمنع المرقى العقاري و بصفته رب العمل الشروع في أشغال البناء بدون هذه الرخصة و إلا اعتبر بناءه غير شرعي ، و هذا المنع يعتبر من الضمانات القانونية الممنوحة للمشتري حتى يضمن هذا الأخير التزام البائع بمواصلة الانجاز و مطابقته للتصميم المتفق عليه طبقا لرخصة البناء الممنوحة . وعملا

بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق، المرقى العقاري ملزم باستخراج رخصة البناء مع إلزامية تحديدها ضمن الوثائق المرجعية في العقد ، و الهدف من الإشارة إلى رخصة البناء في العقد ضمانا لملكية المرقى العقاري للوعاء العقاري الذي ينجز عليه البناء ، كما يدل ذلك على استجابة العقار للشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و كذا تهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي⁽¹⁷⁾. كما يلتزم بإتباع الإجراءات المحددة في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

و عند الانتهاء من الأشغال ، على المرقى العقاري استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء طبقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 و المادة 75 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

المبحث الثاني : الالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري :

حاول المشرع من خلال القانون رقم 11-04 إعادة ضبط الالتزامات التعاقدية للمرقى العقاري و التفصيل فيها لكي لا يشوبها أي نقص أو غموض ، و لما كانت عملية بيع السكن الترقوي تتم إما عن طريق البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ، لذلك نظم المشرع هذين العقدين بأحكام خاصة بكليهما ، فكانت التزامات المرقى العقاري فيهما مختلفة ، و إن كانا يشتركان في بعض الالتزامات .

المطلب الأول : الالتزامات التعاقدية في عقد حفظ الحق :

إن الغاية الأساسية من هذا العقد بالنسبة لطرفيه هي عدم الالتزام النهائي ، مما يتيح حق العدول و ضمان تسويق العقار عند إتمام عملية انجازه . و لقد أعاد المشرع اعتماد عقد حفظ الحق في القانون رقم 11-04 الذي كان يعمل به في ظل القانون رقم 86 - 07 الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 ، و نظم الالتزامات المترتبة على المرقى العقاري و التي هي كالآتي :

الفرع الأول : الالتزامات المترتبة قبل إتمام انجاز المشروع العقاري :

عملا بنص المادة 27 من القانون رقم 11-04 على المرقى العقاري في هذه المرحلة التزامين و هما:

- 1- الالتزام بعدم قبول التسبيق و حجز العقار لفائدة صاحب حفظ الحق
 - 2- الالتزام بتشديد العقار خلال الأجل المتفق عليه
- و هذا الالتزام الثاني مشترك و البيع على التصاميم ، و عليه سنؤجل دراسته عند البيع على التصاميم .

أولا : الالتزام بعدم قبول التسبيق و حجز العقار لفائدة صاحب حفظ الحق :

يلتزم المقتني بدفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار⁽¹⁸⁾ و لا ينتقل هذا التسبيق لحساب المرقى العقاري و لا يمكنه الاستفادة منه في تمويل عملية الانجاز. و لا يرتب هذا سوى التزام بإبرام عقد البيع عند إتمام الأشغال ، و لا ينقل العقد ملكية البناية للمستفيد التي تظل للمرقى العقاري و لا يضمن سوى حجز العقار إلى حين إتمام الانجاز و تحرير عقد البيع⁽¹⁹⁾ ، و نظرا لكون أن العقار يبقى ملك للمرقى العقاري و لا يخضع للشهر ، الأمر الذي يسمح للمرقى العقاري بالعدول عن الحجز لصالح شخص آخر ، ما يؤثر على صاحب الحق ، إلا أنه قد يفهم من ذلك أن عدم شهر العقد يوفر حماية للحاجز الذي يمكنه من التراجع عن العقد .

و لقد نظم المشرع حالات الفسخ في نص المادة 32 من القانون رقم 11 - 04 ، و عليه إذا فسخ صاحب الحق ،اقتطع المرقى العقاري 15 بالمائة من التسبيق المدفوع نتيجة استعمال حق الفسخ وذلك بهدف تعويض المرقى العقاري عن ضرر البحث عن متعاقد آخر . و إذا كان الفسخ باتفاق بينهما ، كان لصاحب الحق استرجاع مبلغ التسبيق كاملا .

و تجدر الإشارة إلى أنه قد تكون أسباب الفسخ بطلب من المقتني مشروعة مثلا حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ التزامه بإتمام الانجاز خلال الأجل أو تعديل شروط عقد البيع أو تعديل الثمن التقديري بصفة مبالغ فيها ، و رغم ذلك لا تكون له الحماية القانونية كتلك التي للمقتني في عقد البيع على التصاميم . فالمرقى العقاري في عقد حفظ الحق يلتزم بحجز العقار لفائدة صاحب حفظ الحق في مقابل دفع التسبيق ، و لهذا عليه أن يحرص على إتمام البناء خلال الأجل المتفق عليه في العقد .

ثانيا: الالتزام بتشييد العقار خلال الأجل المتفق عليه:

على المرقى العقاري إتمام الانجاز لتسليم البناية، إذا لا يعقد تسلم البناية دون إتمامها بصفة نهائية، كما لا يمكن للمرقى العقاري المطالبة بالثمن المستحق و لا يمكن احتساب مدة الضمان و يتكون هذا الالتزام من شقين:

تشديد العقار خلال أجل معين.

مطابقة الانجاز للمواصفات المطلوبة و المحددة سلفا.

الالتزام بمواصلة الانجاز يعتبر قد تم و لو ظهرت على البناية عيوب ذلك أنه يختلف عن الالتزام بحسن الانجاز⁽²⁰⁾ .

و الالتزام بالبناء و مواصلته هو التزام بتحقيق نتيجة و الإخلال به يثبت بمجرد عدم تحقق النتيجة دون حاجة لإثبات الخطأ كون عدم الانجاز بحد ذاته يعتبر خطأ، لذلك إذا عجز المرقى العقاري عن تمويل عملية البناء أو عجز عن حصوله على ملكية الوعاء العقاري من الغير اعتبر مسئولا .

و عليه فان إنهاء الانجاز مرتبط باحتساب أجل التسليم بوضع العقار محل البيع في حيازة المقتني مع عدم تجاوز المدة القانونية المتفق عليها في العقد منعا من ماطلة البائع في تنفيذ التزامه، فبمجرد التسلم المؤقت للعقار المنجز من المقاول بتسليمه للمقتني حتى مع وجود تحفظات عليه يعتبر المرقى العقاري قد احترم التزامه بالانجاز في الأجل. لذلك لن يستطيع المرقى العقاري تسليم العقار للمقتني إذا لم يتسلمه هو من المقاول.

الفرع الثاني : الالتزام بتحرير عقد البيع و نقل الملكية لفائدة الحاجز

عملا بنص المادة 33 من القانون رقم 11 - 04 ، يلتزم المرقى العقاري بتحرير عقد البيع بمجرد التسليم المؤقت ، و لم يشترط المشرع معاينة إنهاء الانجاز قبل تحرير العقد ، كما اعتبر البناية منتهية بمجرد التسليم المؤقت بغض النظر عن العيوب الظاهرة أو عدم المطابقة .

و بمجرد تحرير عقد البيع و طبقا لنص المادة 31 من القانون رقم 11-04 يستفيد المرقى العقاري من تحرير التسبيق و تكملة السعر النهائي للبيع ، غير أن نقل الملكية العقارية طبقا للقواعد العامة تنتقل بالشهر و ليس كما قال المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فيما يخص نقل الملكية و إعداد عقد البيع . و ما دام صاحب حفظ الحق لم يخل بالتزاماته القانونية ، و ما دام أن صاحب حفظ الحق لم يخل بالتزاماته

القانونية، فالبائع ملزم بتحرير عقد البيع ، و إذا رفض ذلك أمكنه من إلزام المرقى العقاري بذلك بتقديم طلب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة أو بتقديم شكوى للمجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري بصفته مراقب للمرقى العقاري أو لوزارة السكن و العمران ، و إذا تعذر ذلك ، جاز لصاحب الحق اللجوء للقضاء طبقا لنص المادة 17 من القانون رقم 11 - 04 باعتبار المرقى العقاري هو المسؤول عن عملية الانجاز .

و في حال التراضي يبرم البيع في عقد رسمي يحرره الموثق ليتم تسجيله ثم شهره لتنتقل الملكية لفائدة المقتني و تترتب كل الآثار القانونية التي يترتبها عقد البيع بعد الانجاز طبقا للقواعد العامة و الخاصة المحددة في المادة 26 من القانون رقم 11 - 04 .

والملاحظ أن المشرع لم يشترط في عقد حفظ الحق وعند تحرير العقد ضرورة شهادة المطابقة مثل ما فعل بالنسبة للبيع على التصاميم عملا بنص المادة 39 من القانون رقم 11-04 ، و هكذا فعقد حفظ الحق لا يمنح لصاحبه سوى حق التراجع و لا يمنحه الحماية القانونية الكافية .

المطلب الثاني : الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم :

يمكن أن نستخلص الالتزامات التي يترتبها هذا العقد على المرقى العقاري من خلال نص المادة 28 من القانون رقم 11-04 التي تعرف عقد البيع على التصاميم و التي هي كالآتي :

الفرع الأول : الالتزامات المترتبة قبل إتمام انجاز المشروع العقاري :

أولا : الالتزام بالشكلية :

بموجب المادة 34 من القانون رقم 11 - 04 ، أكد المشرع على اشتراط الشكلية في تحرير العقد وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 و يجب أن يتضمن بالإضافة للأحكام العامة بيان مراجع الشهادات الإدارية التي تثبت القابلية للسكن أو للاستعمال في الوجهات المعد لها البناء ، البيانات المحددة في المادتين 30 و 37 من القانون رقم 11 - 04 ، إضافة إلى بيانات أخرى تناولها بالتنظيم المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 وفق نموذج عقد البيع على التصاميم .

و عقد البيع على التصاميم يبرم في شكل رسمي منذ نشأته ، و يلتزم المرقى العقاري بعدم قبول أي تسويق أو دفعة قبل التوقيع على العقد تحت طائلة توقيع جزاءات في حالة المخالفة⁽²¹⁾. فالشكلية ضرورية ما دام أن الملكية تنتقل تبعا لتقدم الأشغال.

و بعد تحرير العقد يقوم الموثق بتسجيله و شهره لكي يمكن الاحتجاج به سواء بين المتعاقدين أو تجاه الغير.

ثانيا : الالتزام بضبط تسعير الثمن التقديري و مدى قابليته للمراجعة :

يجب تحديد ثمن البيع عند التعاقد و كذا طريقة دفعه التي تكون مجزأة تبعا لمراحل تقدم الأشغال بما يقابل انتقال الملكية لكل جزء منجز مع إمكانية تحديد الزيادة في حالة المراجعة . و لقد اشترطت المادتين 37 و 38 من القانون رقم 11 - 04 ضرورة أن يتضمن عقد البيع تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع المجزأ حسب مراحل الانجاز و آجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، ذلك أن مسألة التقسيط إلزامية⁽²²⁾ ، حيث تدفع العشرين بالمائة الأولى عند التوقيع و الخمسة بالمائة الأخيرة (القسط الأخير) تدفع عند إعداد محضر الحيازة الذي يوقع أمام نفس الموثق الذي حرر العقد ، وهذه المسألة تعد ضمانا قانونية حيث تتيح هذه الدفعات المساهمة في التمويل بالتقسيط المريح بالنسبة للمقتني ، كما تتيح له التأكد بأن البناء يتم حسبما اتفق عليه من حيث الثمن و الآجال التي سيتم فيها التسليم و انتقال الملكية حتى و إن تخلف المرقى العقاري و أوكلت مسألة مواصلة الانجاز إلى مرقى عقاري آخر . كما أن مسألة التقسيط تحقق ضمانا للمرقى العقاري حيث تسمح له

هذه الدفعات بتمويل مشروعه و الوفاء بمستحقات المقاولين المتدخلين في عملية الانجاز . فهذه القاعدة تخلق توازن قانوني – مالي بين المرقى العقاري و المقتني .

فالملكية في البيع على التصاميم تنتقل بطريقة مخالفة للقواعد العامة المعروفة في نقل الملكية العقارية التي تكون دفعة واحدة بمجرد شهر العقد بقوة القانون و ليس بالتدرج . كما أن الثمن يعتبر قابلا للمراجعة حالة تغير المؤشرات الرسمية لسعر تكلفة المواد و العتاد و اليد العاملة بما لا يجاوز 20 بالمائة من السعر المتفق عليه في البداية .

إن تحديد الثمن بطريقة تقديرية ، يؤدي حتما إلى مراجعته في الحدود المسموح بها ، مع الإشارة بأن المشرع منح المرقى العقاري حق المراجعة لكن قيده بضرورة تبريرها حتى يضمن عدم تعسفه في تحديدها ، ومثل هذه الحالة تؤدي إلى الاختلال في التوازن الاقتصادي للمشروع و يصبح الجانب المالي مرهقا للمقتني . كما أن ترك مسألة المراجعة للمرقى العقاري تسهل له التعسف في استعمال حقه ، حيث و بعد المراجعة قد يعجز المقتني عن الدفع ، فيفسخ العقد و يضيع انتظاره . لذلك كان الأجدر على المشرع إخضاعها لخبرة أهل الاختصاص وأن تتم تحت رقابة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة أو المجلس الأعلى لمهنة المرقين العقاريين أو ترك الأمر للقاضي الذي له حق تعديل الثمن إلى الحد المعقول طبقا للقواعد العامة .

الفرع الثاني : الالتزام بالمطابقة قبل التسليم و الالتزام بالضمان بعد التسليم :

أولا : الالتزام بالمطابقة :

إن الالتزام بمواصلة الانجاز و إتمامه لا يعد كافيا ، بل يجب أن يكون الانجاز مطابقا لما تم الاتفاق عليه في العقد من شروط ، إضافة إلى مطابقته لقواعد البناء و التعمير و للتصميم المبرمج من طرف المهندس المعماري و لرخصة البناء ، و ذلك إعمالا لنص المادة 26 من القانون رقم 11 – 04 ، خاصة و أن محل العقد غير موجود وقت العقد ، لهذا وجب عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به في عقد البيع طبقا لنص المادة 39 من ذات القانون . و عملا بالمادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 اشترط المشرع استخراج شهادة المطابقة بما يسمح باستغلال البناية قبل حيازتها ، حيث تعد بمثابة رخصة السكن . و عليه لا يكفي تحرير العقد في الشكل الرسمي و تسجيله و شهره دون استخراج هذه الشهادة .

و تثبت المطابقة بواسطة شهادة المطابقة التي تسلم عند الانتهاء من أشغال البناء اعتمادا على نص المادة 56 من القانون رقم 90 – 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير . مع الإشارة بأنه لا تنتقل الملكية إلا بعد استخراج هذه الشهادة و التوقيع على محضر التسليم .

و يحق للمقتني التحفظ عند التسليم غير المطابق⁽²³⁾ و مطالبة المرقى العقاري بالتنفيذ العيني لالتزامه بالمطابقة ، و في حالة تخلفه تقوم مسؤوليته العقدية . و للمقتني في هذه الحالة حق طلب الفسخ مع استرجاع المبالغ المدفوعة إضافة إلى حق طلب تعويض عما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب (طبقا للقواعد العامة) .

إن تعليق انتقال الملكية على ضرورة دفع كل الأقساط وتعليق استلام البائع للقسط الأخير بالتسليم و توقيع المقتني على محضر الحيازة و تعليق التسليم للمقتني بضرورة الحصول على شهادة المطابقة معادلة صعبة ، لكنها معادلة ضرورية يضمن بها المقتني تسلم البناء خلال الأجل المحدد في العقد و بصفة مطابقة لرخصة البناء و التصميم .

ثانيا : الالتزام بالتسليم خلال الأجل المحددة :

يكون التسليم في الترقية العقارية و على الخصوص في عقد البيع على التصاميم كالتالي:

1- إتمام الانجاز خلال الأجل المحدد في العقد.

2- مطابقة الانجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة.

3- وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول و المهندس المعماري.

4- إثبات التسليم بمحضر محرر لدى نفس الموثق الذي حرر العقد الرسمي و هذا ما يعرف بالتسليم المؤقت.

و في حالة مطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها و عدم ظهور عيوب ظاهرة متحفظ عليها بعد إصلاحها، فانه يتم تحرير محضر بالتسليم النهائي، و بهذا الأخير تبرأ ذمة المرقى العقاري من المسؤولية عن العيوب الظاهرة تجاه المشتري.

و تبدأ مسؤوليته عن العيوب الخفية و التي تظهر خلال عشر سنوات من تحرير هذا المحضر و هو ما يعرف بالضمان العشري و مختلف الضمانات القانونية (حسن الانتهاء...) و يترتب على التسليم النهائي و بدون لأي تحفظ أو بعد رفع التحفظات :

- نهاية العقد
- دفع باقي الثمن
- نهاية ضمان التسليم
- نقطة بداية الضمانات و مختلف المسؤوليات المترتبة على المرقى العقاري⁽²⁴⁾.

و لقد أخذ المشرع الجزائري بنظام ازدواجية التسليم كما فعل قانون الصفقات العمومية و دفاتر الشروط العامة المطبقة على صفقات الأشغال و ربط كل مرحلة من التسليم بالضمانات المفروضة على المرقى العقاري.

أما إثبات حيازة المقتني للملكية محل البيع، فيثبتها محضر التسليم المحرر حضوريا أمام الموثق الذي حرر العقد و ذلك طبقا للمادة 34 من القانون رقم 04-11 مع الإشارة بأنه يجب ذكر آجال التسليم في العقد تحت طائلة البطلان، و في حالة عدم احترامها يتعرض المرقى العقاري لعقوبات مالية إلا إذا نفى المسؤولية عن نفسه لسبب أجنبي أو قوة قاهرة أو خطأ الغير، و في هذه الحالة يحق للمشتري طلب فسخ العقد. و تجدر الملاحظة بأنه و عملا بنصوص المواد 4، 5، و6 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 تتم معاينة التأخير في التسليم من طرف محضر قضائي. و طبقا للمادة 43 من القانون رقم 04-11 يتحمل المرقى العقاري عقوبات التأخير في حالة التسليم المتأخر هي 10 بالمائة من الثمن التقديري للبيع، و هذا من أجل الضغط على المرقى العقاري و إجباره على تنفيذ التزامه بالتسليم في الأجل المتفق عليه، اللهم إلا إذا أرجع ذلك إلى سبب أجنبي أو قوة قاهرة أو خطأ الغير.

و إذا عجز المرقى العقاري عن مواصلة الانجاز و إتمامه بما يوافق آجال التسليم، عين صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة مرقى عقاري ثاني يواصل الانجاز بدل المرقى العقاري المتخلف في حدود الأموال المدفوعة عملا بنص المادة 57 من القانون رقم 04-11. لكن قد يكون التوقف خارج عن إرادة المرقى العقاري، هنا تضمن المادة 54 من القانون رقم 04-11 انتهاء الانجاز ما دام ممكن تنفيذه ما لم يستحيل ذلك، لأن في هذه الحالة يفسخ العقد بقوة القانون و يحق للمقتني استرداد ما دفعه من أموال من قبل الصندوق.

ولمنح ضمان أكثر بعد التسليم أعطى القانون للمقنتي حق التحفظ على عيوب البناء من خلال ضمان حسن التنفيذ و ضمان عناصر التجهيز ، و في حالة تهدم البناء لعيوب في الانجاز أو الأرض يتحمل المرقى العقاري و المتدخلين المسؤولية العشرية ، و هذا ما سنتناوله على التوالي في الالتزام بالضمان .

ثالثا: الالتزام بالضمان بعد التسليم :

تكمن أهمية الضمان في تأمين السلامة العامة، لهذا حرص المشرع على توفير حماية قانونية للمباني والمنشآت ضد المخاطر المترتبة على عيوب البناء.

إن عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود الناقلة للملكية، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بالضمان، فيلتزم ب:

1- الضمانات العامة:

أ- ضمان التعرض الشخصي:

عملا بالمادة 371 من القانون المدني الجزائري، يلتزم المرقى العقاري بصفته بائعا بضمان تعرضه الشخصي سواء كان ماديا أو قانونيا.

و يجب استبعاد التعرض القانوني القائم على عدم ملكية المرقى العقاري للوعاء العقاري.

ب - ضمان التعرض الصادر من الغير:

إذا حدث التعرض من الغير (قانوني)، التزم المرقى العقاري بدفعه و التزم بضمان استحقاق بتعويض المقنتي إذا ما أثبت الغير صحة ما يدعيه.

والمرقى العقاري ملزم بضمان التعرض و الاستحقاق للمشتري وفقا للقواعد العامة و طبقا لنموذج عقد البيع على التصاميم المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، فان البائع يصرح بأن البناية أو جزء من البناية موضوع البيع ملكية كاملة و ليست موضوع أي إجراء قانوني يحدد حق الملكية و ليست مثقلة بأي رهن.

و عليه إذا لم يحترم المرقى العقاري تصريحه، وجب عليه الضمان و قامت مسؤوليته العقدية، كما يعتبر مخلا بأخلاقيات المهنة. كما أنه ملزم بضمان كافة العيوب الظاهرة خلال سنة بعد التسليم المؤقت، بالإضافة إلى العيوب الخفية المعروفة في القواعد العامة حتى و لو لم تؤدي هذه العيوب إلى تهدم البناء أو إخلال بصلابته و متانته، إذ يكفي أن تنقص من قيمة المبيع أو من نفعه.

2- الضمانات الخاصة:

ينفرد عقد البيع على التصاميم بضمانات خاصة فرضها المشرع على المرقى العقاري بصفته بائعا، و تتمثل هذه الضمانات في:

أولا: التزام المرقى العقاري باكتتاب ضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة⁽²⁵⁾

الذي هو هيئة ضمان متخصصة في مجال الترقية العقارية و له طابع تعاوني و لا يسعى إلى تحقيق الربح. و عملا بنص المادة 55 من القانون رقم 11-04، يجب على كل مرقى عقاري الانخراط لهذا الصندوق،

إضافة إلى إلزامية اكتتاب ضمان على المشاريع التي تهدف إلى البيع قبل الانجاز من أجل ضمانها وفقا لنص المادة 54 من ذات القانون.

إن الهدف من وراء الانتساب إلى هذا الصندوق هو منح المنخرطين ضمانات إضافية منها ضمان إنهاء الانجاز و استرداد التسبيقات المدفوعة من قبل المقتني . و الانخراط في الصندوق مفروض على كل مرقى عقاري لدعم موارد الصندوق و تكوينه و فرض الرقابة على مشاريع المرقى العقاري المنخرط، حيث على كل مرقى عقاري دفع مبلغ الاشتراك و الدفعات الإلزامية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

ثانيا: الالتزام بضمان العيوب الظاهرة في البناء:

طبقا لنص المادة 44 من القانون رقم 04-11، إن هذا الضمان صالح لمدة سنة ابتداء من تاريخ الحيازة، يضمن بموجبه المرقى العقاري التنفيذ الجيد للأشغال.

ويقصد بضمان البائع للتنفيذ الجيد للأشغال الالتزام بإصلاح كل عيب يتحفظ عليه المقتني و يخطر به، و يتمثل هذا الضمان أيضا في :

1-الالتزام بضمان حسن سير عناصر التجهيز:

يلتزم المرقى العقاري بضمان حسن سير عناصر التجهيز و مطابقتها للنوعية و الجودة المتفق عليها عليها و ذلك ما نظمته المشرع في نص المادة 44 من القانون رقم 04-11 .

ويقصد بعناصر التجهيز تلك الأدوات و المواد التي يمكن نزاعها و تفكيكها بدون تلف و القابلة للانفصال عن البناية مثل الأبواب و النوافذ...

وإذا لم تكن هذه العناصر منفصلة، أي إذا شكلت جسما واحدا غير قابل للانفصال مع منجزات التهيئة و وضع الأساس و الهيكل و الإحاطة و التغطية، و كذا عناصر التجهيز التي تعتبر جزءا لا يمكن فصله عن الأجزاء المنجزة، فإن ما يترتب بسببها من أضرار يخضع للضمان العشري.

وعليه فالمرقى العقاري يلتزم بصفة شخصية و منفردة بأي عيب يصيب هذه التجهيزات و ذلك خلال سنة من تاريخ اقتناء البناية. و على الرغم من أن المسئول عن هذه المسألة هو المقاول لأنه هو الذي يقتني هذه التجهيزات، لكن باعتبار المرقى العقاري أهم متدخل في عملية المشروع العقاري و هو المنسق في جميع العمليات المرتبطة بالدراسات و الأبحاث و تنفيذ أشغال الانجاز ، لذلك حمله المشرع وحده الضرر، حيث عليه واجب التأكد من جودة و صلاحية التجهيزات المقنتاة من طرف المقاول ، و إذا لم يقم المرقى العقاري بذلك، تولى المشتري الإصلاح على نفقة البائع . و لما كانت مدة ضمان عناصر التجهيز هي سنة من تاريخ استلام البناية، على المشتري حالة وجود عيب اعذر البائع بعدم كفاءة التجهيز حتى يقوم المرقى العقاري بإصلاحه أو ترميمه أو استبداله. و في حالة تقاعس المرقى العقاري، جاز للمقتني المطالبة بذلك عن طريق القضاء.

مع الإشارة بأن المشرع لم ينظم هذا الالتزام بشكل واضح و دقيق، و لم يفصل في السبب الموجب للضمان، كما أنه لم يحدد مدة سقوط حق المشتري في رفع دعوى ضمان حسن سير عناصر التجهيز، و يخضع ضمان حسن سير عناصر التجهيز لنفس مدة العيوب الظاهرة و بنفس المدة المخصصة للإصلاح. مع

الإشارة بأنه و طبقا للمادة 131 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن الصفقات العمومية التي تقضي بأن " تحول كفالة حسن التنفيذ إلى كفالة الضمان و هذا ما ينطبق على البيع على التصاميم الذي يحدد هذه المدة بنسبة سنة واحدة ابتداء من تاريخ تحرير المحضر المؤقت بتسلم الأعمال مع الاحتياط. و عليه و بموجب قانون الصفقات العمومية تقتطع نسبة من الضمان تقدر ب 5 بالمائة من تكلفة المشروع على سبيل الضمان عند التسليم المؤقت على أن تبقى المبالغ المخصصة في يد رب العمل خلال مدة سنة كاملة تحسبا لظهور أي عيب أو خلل في البناء، وعند انتهاء هذه المدة يسترجع المبلغ المدفوع على سبيل الضمان بعد تحرير محضر التسليم النهائي للأعمال و ذلك طبقا لنص المادة 133 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 .

2-الالتزام بضمان حسن الانتهاء:

لمواجهة ظاهرة الغش في انجاز المباني و ضمان مطابقة العقار المشيد للمواصفات التعاقدية و لقواعد الفن (التي تثبت عدم تهاونه و تقصيره) من جهة و لمواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية (احترام المعايير و التقنيات الحديثة في مجال البناء و التعمير بدءا من اختيار الموقع إلى دراسة التربة إلى التصميم الهندسي إلى اختيار المواد المستعملة في البناء إلى غير ذلك من الشروط -القيام بدراسة جيوتقنية و زلزالية -) من جهة أخرى، ألزم المشرع المرقى العقاري بضمان جودة الأشغال التي يكلف بتنفيذها فترة من الوقت بعد الاستلام النهائي، لذلك اشترط المشرع التزام آخر و هو " ضمان حسن الانتهاء la garantie de parfait achèvement". و هذا الالتزام أثر من آثار المسؤولية العقدية لعلاج مختلف النقائص التي تظهر في البناء خلال أجل سنة، و هو التزام قانوني لاحق لانجاز البناية .

والمرقى العقاري هو المسئول الوحيد بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز دون غيره من المشاركين في عملية البناء، و يجوز للمقتني حالة امتناع المرقى العقاري عن تنفيذ أشغال الإصلاح خلال الأجل المحدد بواسطة مقاول آخر و يعتبر باطلا كل اتفاق من شأنه إعفاء المرقى العقاري أو التخفيف من مسؤوليته.

و يقصد بضمان حسن الانتهاء الالتزام بضمان إصلاح الخلل الوارد في البناية المنجزة لمدة سنة من تاريخ التسليم أو ما يطلق عليه بالضمان السنوي، و ينقسم هذا الضمان السنوي إلى:

- ضمان الإنهاء الكامل للأشغال.
- ضمان حسن الانجاز .

ان الالتزام بحسن الانتهاء ، خصه المشرع الجزائري بمادتين فقط (26 و 44 من القانون رقم 11-04) و اكتفى بالنص عليه في القانون رقم 11-04 دون تنظيم و تبيان كيفية أعماله ، حيث يؤخذ على المشرع المسائل الآتية:

-أغفل الجانب الإجرائي مثلا.

- لم يبين كيفية مباشرة الأشغال الضرورية لإزالة العيب.
- لم يبين الجزاء المترتب حالة امتناع المرقى العقاري عن مباشرة تلك الأشغال.
- لم يبين كيفية معاينة حسن التنفيذ حالة تنفيذ أشغال الإصلاح من طرف المرقى العقاري.

إن المرقى العقاري لا يلتزم بتنفيذ أشغال الإصلاح من تلقاء نفسه، بل يجب إخطاره من طرف المقتني بالخلل الذي ظهر في البناء حتى يتمكن من إصلاحه خاصة وأن حيازة البناء لم تعد بيد المرقى العقاري.

فالمفروض أن دعوى ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز ترفع خلال سنة واحدة و يبدأ سريانها من تاريخ حيازة البناية المرتبطة بتسليم شهادة المطابقة⁽²⁶⁾ و لا يلتزم المقتني بإثبات أي شيء سوى وجود العيب ، و لا يعفى المرقى العقاري من هذا الالتزام إلا بإثبات السبب الأجنبي .

وعلى المرقى العقاري ضمان كل عيب يظهر في البناية خلال سنة من تسلمه و يلتزم بإصلاحه خلال مدة ترك المشرع الحرية لطرفي العقد لتحديد آجال إصلاح العيب في البناء و ذلك ما نظمته المشرع في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 ، و مدة السنة تبدأ من تاريخ الإخطار.

الحقيقة أن التصريح بأن هناك احترام لحسن الانجاز لا يمكن تصوره إلا من رجل الفن المعين من قبل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة أو المجلس الأعلى للمرقين العقاريين أو من هيئة الرقابة التقنية⁽²⁷⁾.

إن فرض هذا الالتزام على المرقى العقاري يظهر جليا مدى رغبة و حرص المشرع إدخال وإضافة ضامن خارجي في الالتزام بضمان حسن الانتهاء و ذلك بهدف حماية مصالح المقتني .

مع الإشارة بأنه لا يمكن الجمع بين ضمان حسن الانتهاء و ضمان استرداد التسبيقات .

3-الالتزام بالضمان العشري

ضمانا لحماية أوسع للمقتني ، ألزم المشرع المرقى العقاري ليس فقط بالعيوب الظاهرة ، إنما يضمن أيضا العيوب الخفية و هو ما يطلق عليه الضمان العشري الذي تناوله المشرع بالتنظيم في المادة 46 من القانون رقم 11 - 04 . و يعتبر هذا التأمين من التأمينات الإلزامية المعروفة في عقود المقاولات بموجب المادة 554 من القانون المدني . لكن مسؤولية المرقى العقاري منظمة بمقتضى أحكام خاصة و أمرة و استثنائية تختلف عن القواعد العامة لكونها تعتبر من الالتزامات الخاصة الملقة على المرقى العقاري بائع السكن الترقوي و تعتبر من النظام العام و لا تخص المرقى العقاري فقط .

ولقد انطلق المشرع من فكرة أن مدة عشر سنوات من انجاز المشروع كفيلا و دليل على مطابقة البناء للشروط التقنية و الفنية ، و وفقا للفقرة الثالثة من المادة 26 من القانون رقم 11 - 04 و رغم تسليم شهادة المطابقة، إلا أن تعرض البناية لضرر في العشر سنوات الموالية لمحضر التسليم لا يعفي من الضمان العشري .

والأصل أن هذا الالتزام يقع على المقاولين و المهندسين بموجب عقد مقولة ، إلا أن هذا الضمان يمتد إلى المرقى العقاري طبقا لنص المادة 46 من ذات القانون الذي يحمل كل المتدخلين في عملية الانجاز ذات المسؤولية .

وعلا بنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 حمل المشرع صراحة المسؤولية العشرية للمرقى العقاري بالتضامن مع غيره من المتدخلين في المشروع العقاري خاصة و أن المادة 16 من القانون 11 - 04 تؤكد على ضرورة استعانة المرقى العقاري بخدمات مقول مؤهل قانونا تؤسس بينهما علاقة قائمة على عقد مقولة ، و عقد المقولة هو قوام المسؤولية العشرية . و عليه ، فقد وسع المشرع من النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية .

ومدة الضمان العشري يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ التسليم الفعلي للبناء المثبت بمحضر التسلي، و تسقط دعوى الضمان العشري خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو كشف العيب. و على غرار القواعد العامة لا يجوز الاتفاق على تعديل أحكام الضمان العشري بالإلتصاف منها أو الإعفاء لأنها متعلقة بالنظام العام، و هو ما أكدته المادة 45 من القانون رقم 11 - 04 التي منعت أي اتفاق من شأنه أن ينقص أو يعفي من تضامن المتدخلين مع المرقى العقاري .

4- الإلتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة و ضمان إدارة و تسيير الأملاك :

إن ندرة العقار خاصة في أماكن الضغط العمراني و الطلب المتزايد على السكن و ما لذلك من آثار على الأسعار و نتيجة انتهاج الجزائر في ميدان الإسكان صيغة السكن الاجتماعي من خلال مشاريع المناطق السكنية الحضرية الجديدة، لكن من خصائص هذا النمط ⁽²⁸⁾ من السكن تقاسم ساكنيه لمساحات مهمة تعد كمساحات حرة، إضافة إلى تقاسم بعض المكونات المعمارية في العمارة الواحدة في حد ذاتها. ولعل هذه الخاصية تتطلب وضع أطر لمراقبة و متابعة تسيير و تنظيم هذه الفضاءات ⁽²⁹⁾.

لذلك من الضروري توفير نظام الملكية المشتركة، وفي هذا الإطار ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري من خلال القانون رقم 11-04 و نصوصه التنظيمية بتحديد الملكية المشتركة في عقد البيع، ذلك أنه بمجرد توقيع المقتني على عقد البيع، فإن ذلك يفيد بأنه قبل الانضمام إلى جميع القواعد و الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون أي تحفظ، وبمجرد تسلم البناء و حيازته، يلتزم بكل ما تقرضه من قيود و أعباء.

ويتم إعداد نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية و يخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري بموجب عقد توثيق، و يعتبر هذا النظام إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم.

و على المرقى العقاري تحرير هذا النظام وفقا للنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي السالف الإشارة إليه الذي يتضمن جميع البيانات الواجب ذكرها تحت مسؤولية الموثق المحرر لهذا العقد و التي تفصل في حقوق و التزامات الملاك و كفاءات الإدارة و التسيير و التصرف و تسوية النزاعات على الانتفاع بهذه الملكية، و يوضح نصيب كل مالك في هذه الأجزاء بما يوافق انتفاعه و الأعباء المترتبة عليه و تسليمها لصاحب حفظ الحق أو لمقتني العقار على التصاميم. و في انتظار تحول إدارة الملك كمرحلة انتقالية للشركاء، يلتزم المرقى العقاري طبقا للمادتين 60 و 62 من القانون 11-04 بكل ما تقرضه من التزامات مرتبطة بتسيير و إدارة هذه الملكية، و عليه فإنه يلتزم بإعداد و وضع أدوات و أجهزة تسيير الملك العقاري محل البيع و انجاز محلات ضرورية لإدارة الأملاك و كذا مسكن البواب عند الاقتضاء.

كما يلتزم المرقى العقاري بتسيير و إدارة الأملاك لمدة سنتين (بالرغم من خروج هذه الأملاك من ملكيته و تسلمها من المقتني بخلاف ما تقضي به القواعد العامة في عقد البيع حيث ينتهي دور البائع بمجرد التسلم)، بعد تسلم آخر جزء من البناء المقتني لتنظيم أمور التسيير و الإدارة و تشكيل الجمعية العامة و تعيين المتصرف، و يمكن للمرقى العقاري تعيين متصرف للفترة الانتقالية .

والحقيقة أن الهدف الذي ابتغاه المشرع من وراء هذا هو القضاء على تدهور الملكية العقارية لضمان حسن استخدامها و تسييرها و صيانتها و المحافظة عليها بعد تسليمها.

ويظل المرقى العقاري يدير الملكية المشتركة لحين انعقاد الجمعية العامة ليتم مباشرة هذه المهام من قبل الأجهزة المكلفة بذلك و وفقا لما تقرره هذه الجمعية .

بالإضافة إلى ضمان إدارة تسيير الملك العقاري في الفترة الانتقالية، على المرقى العقاري نقل هذا الالتزام للأجهزة المكلفة بتنظيم الملكية المشتركة ابتداء من بيع الجزء الأخير المكون للبناء أو مجموع البناءات في البيع على التصاميم أو بعد إبرام عقد البيع عند إنهاء الانجاز في إطار عقد حفظ الحق.

وعند انتهاء فترة التسيير الانتقالي و بعد طلب أغلبية الشركاء في الملك ، يعين المتصرف المكلف بالإدارة والتسيير والذي يتكفل بتبليغ المرقى العقاري بموجب رسالة موصى عليها بانتهاء هذه الفترة (30) .

خاتمة:

تلك هي الالتزامات الملقة على عاتق المرقى العقاري و التي حاول المشرع من خلالها تأطير مهنته وعلاقته بالمقتني بنصوص أمرة لتعلقها بالنظام العام و بقطاع محمي ، لذلك لم يترك الحرية التعاقدية أي مجال ، ما عدا ما تعلق بتعيين البناءة و الثمن ، أما باقي أركان العقد ، فكلها منظمة .

فكانت الالتزامات متنوعة ، و ذلك بسبب المهام المطالب المرقى العقاري بتحقيقها هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى خصوصية عقود الترقية العقارية التي تخرج أحكامها عن القواعد العامة ، لذلك جاء هذا القانون محاولا ضبط العلاقة غير المتكافئة بين طرفيها .

ولقد كانت وجهات النظر حول القانون رقم 04-11 المنظم للترقية العقارية مختلفة ، فهناك اتجاه يرى بأنه يتصف بنوع من التشديد على المرقى العقاري ، ما لا يشجع على الاستثمار في هذا القطاع الحساس . في حين يرى اتجاه آخر بأن الهدف من هذا التشديد هو حاجة هذا القطاع إلى الضمان و الحد من التجاوزات التي يعيشها المقتني (الذي ما زال يعاني الكثير من التجاوزات) .

والحقيقة أن المشرع أحدث هذا النص الجديد بهدف إضفاء الحماية اللازمة على هذا النوع من النشاط باعتبار أن قطاع السكن قطاعا محميا يحتاج إلى الصرامة في التنظيم .

وفي الختام نقول بأن التطبيق الميداني لهذا القانون ونصوصه التنظيمية التي ظهر جلها هو الكفيل بالكشف عن مدى نجاحه في توفير الحماية المنشودة التي لطالما انتظرها المقتني.

الهوامش:

1- المادتين 4 و 19 من القانون رقم 04 - 11 ، و المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، و المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن لدقتر الشروط النموذجي لمحدد للالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري .

2- المادتين 7 و 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 و المادة 41 من القانون رقم 04 - 11 .

3- غالبا ما تكون أثمانها مرتفعة ، ما يجعل تكلفة السكن الترقوي عالية .

4- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها ، ج ر العدد 66 المؤرخة في 25 - 12 - 2013 ، ص. 14 .

5- المادة 6 الفقرة الثالثة و المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 5 يونيو 2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك لعقارية المغطاة بضمان الترقية لعقارية و كيفيات ذلك .

- 6- المادة 17 من القانون رقم 04-11، و المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 .
- 7- مجلة " المشاريع الكبرى في الجزائر " مجلة صادرة عن وزارة الاتصال – المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام – قطاع السكن و العمران العدد الأول ، سنة 2010 ، ص. 69 و Elodie Gavin- Milan – Oosterlynck et Jean –claudé Lugant , Le financement dans les opérations de promotion immobilière , droit et patrimoine , n° 227 ; juillet –aout 2013 , p .38
- 8- عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية رقم 04-11 ، الملتقى الوطني للترقية العقارية – واقع و آفاق – يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة .
- 9-المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر العدد 07 ، المؤرخة في 12 فبراير 2015 .
- 10- أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .
- 11-المادتين 21 و 22 من القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25-12-2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج ر العدد 84 المؤرخة في 29-12-2004 .
- 12 - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق و محتوى و كيفيات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة ، ج ر العدد 34 المؤرخة في 22 ماي 2007 . et Marianne Faure –Abbad , la dimension environnementale de la responsabilité des constructeurs ,Droit et patrimoine n° 227 , juillet-aout , 2013,p.61
- 13- المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر العدد 43 المؤرخة في 20 جويلية 2003 .
- 14- Jean Philippe Tricoire , droit de la promotion immobilière: Nouveaux défis ,Nouveaux enjeux, droit et patrimoine , n° 227, juillet-aout 2013 , p . 33 à 35 .
- 15- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك الملغى ، و المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، المؤرخ في 25-01-2015 .
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 13-431، ص 14 و المادة 11 من القانون رقم 04-11 .
- 17- المادة 26 الفقرتين 3: و 4 من القانون رقم 04-11 .
- 18- المادتين 27 و 52 من القانون رقم 04-11 .
- 19- Jean- Louis Bergel , les contentieux immobiliers ,Lextenso éditions , Montchrestien , 2010 ,p. 447 et 448 : « avant la signature du contrat , le promoteur ne peut exiger ni même accepter d'aucun versement , aucun dépôt , aucune souscription , ni accepter d'effets de commerce » .
- 20- Jean- Bernard Auby ,Hugues Périnet –Marquet ,R .Noguellou , Droit de l'urbanisme et de la construction , 9^{eme} édition , Montchrestien , Lextenso , 2012 , p. 1077 : « Le promoteur doit mener son action de telle sorte que la construction promise soit édifiée à l'issue du contrat » , p. 1080 n° 1629 .
- 21- J. B. Auby ,H . P. Marquet ,R . Noguellou ,op. cit.,p. 1077 .
- 22- المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 التي تبين طريقة التسديد حسب تقدم الأشغال .
- 23- Cyrille Charbonneau,vices de construction , défauts de conformité : comment les qualifier et les sanctionner , DEFRENOIS , n° 12 du 30 – 6 – 2014 , p. 700 : « le maitre de l'ouvrage a le droit de formuler des réserves . »

- Patrick Melmoux , réception et livraison : qui ? comment ? pourquoi ? DEFRENOIS , op. cit ., p . 690 et s – 24
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 5-6-2014 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 97 – 06 المؤرخ في 3-11-1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014 .
- 26- J ean Philippe Tricoire , panorama des garanties de bonne fin dans les VEFA et dans les CCMI , petites affiches , du 2 juin 2014 , n0 109 , p. 15 .
- 27- Jean Louis Bergel , op. cit .,p. 225, ” ...la constatation résulte soit de la déclaration par un homme de l’art ..., une personne qualifiée ... , ex : un bureau de contrôle ... ”
- 28- ibid, p 235, n⁰ 428 : “La copropriété permet de réaliser un équilibre entre les intérêts privés de ses membres et-les intérêts collectifs de l’immeuble ”.
- 29- محمد بجرجي ،قراءة في مستجدات القانون الجديد المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ، مجلة القانون و الأعمال (المملكة المغربية) العدد التاسع ، سبتمبر 2014 ، ص 17 و ما يليها .
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 4 مارس 2014المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق مجال الترقية العقارية ، ج ر العدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014 ، ص 17 و ما يليها .

المراجع:

باللغة العربية:

- 1- عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية رقم 11-04 ، الملتقى الوطني للترقية العقارية – واقع و آفاق – يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة .
- 2- محمد بجرجي ،قراءة في مستجدات القانون الجديد المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ، مجلة القانون و الأعمال (المملكة المغربية) العدد التاسع ، سبتمبر 2014.
- 3- مجلة " المشاريع الكبرى في الجزائر " مجلة صادرة عن وزارة الاتصال – المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام – قطاع السكن و العمران العدد الأول ، سنة 2010.

باللغة الفرنسية :

- 4- Cyrile Charbonneau,vices de construction , défauts de conformité : comment les qualifier et les sanctionner , DEFRENOIS , n⁰ 12 , 30 – 6 – 2014.
- 5- Elodie Gavin- Milan – Oosterlynck et Jean –claudie Lugant , Le financement dans les opérations de promotion immobilière , droit et patrimoine , n° 227 ; juillet –aout 2013.
- 6- Jean- Bernard Auby ,Hugues Périnet –Marquet ,R .Noguellou , Droit de l’urbanisme et de la construction , 9^{eme} édition , Montchrestien , Lextenso , 2012.
- 7- Jean- Louis Bergel , les contentieux immobiliers ,Lextenso éditions , Montchrestien , 2010.
- 8- J ean Philippe Tricoire , panorama des garanties de bonne fin dans les VEFA et dans les CCMI , petites affiches , du 2 juin 2014.
- 9- Patrick Melmoux , réception et livraison : qui ? comment ? pourquoi ? DEFRENOIS , N12 du 30 Juin 2014.