

أهمية شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البيع على التصاميم The Importance of the Certificate of Conformity in Off-Plan Real Estate

تاريخ الإرسال: 20../../..

تاريخ القبول: 20../../..



Full name of Author1	د. بومعروف العربي *
مخبر الأمن الإنساني	
جامعة باتنة 1 – الحاج لخضر	
University of Batna	
Larbi.boumaraf@univ-batna.dz	

ولتفادي هذه المخاطر ودفع المواطنين إلى اقتناء مباني سواء مساكن أو محلات تجارية ستنتج في المستقبل، أوجب المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 39 من القانون 04/11 على المرقى العقاري ضرورة استصدار شهادة مطابقة البناءات المنجزة لدفع الشروط قبل تسليمها للمقنين، وذلك وفقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونصوصه التطبيقية خاصة المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذا القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الكلمات المفتاحية: شهادة المطابقة؛ البيع على التصاميم؛ الترقية العقارية؛ شهادات التعمير.

ملخص: تعتبر تقنية البيع بناء على التصاميم من أحدث التقنيات التي سنها المشرع الجزائري والتي تعتبر تطبيقا مباشرا لنص المادة 92 من القانون المدني الجزائري والتي جاء في فقرتها الأولى "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا". وذلك إقتداء بالتشريع الفرنسي- الذي اعتد صيغة البيع الآجل ثم صيغة البيع في حالة الإنهاء المستقبلي.

فموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ظهر لأول مرة بالجزائر البيع على التصاميم، والذي تم الإبقاء عليه بموجب القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هذه الصيغة التي فرضتها أزمة السكن، والتي يكون محلها غير موجود وقت التعاقد، وتعتبر مجازفة نظرا لكثرة الأخطار التي تحيط بها، كإمكانية عدم إنجاز المسكن المتعاقد عليه نهائيا، أو إنجازه بعيوب سواء ظاهرة أو خفية، فيكون بذلك المبنى المنجز مختلفا عما هو متفق عليه في دفتر الشروط.

Abstract: The technique of off-plan sale (sale on plans) is considered one of the latest mechanisms enacted by the Algerian legislator, serving as a direct application of the provisions of Paragraph 1 of Article 92 of the Algerian Civil Code, which states: "Future and certain objects may

constitute the subject matter of an obligation." This was modeled after French legislation, which initially adopted the deferred sale formula and subsequently the sale in a future state of completion (VEFA). Pursuant to Legislative Decree No. 93-03 relating to real estate activity,

off-plan sales emerged for the first time in Algeria and were retained under Law No. 11-04, which defines the rules governing real estate promotion activity. This formula—prompted by the housing crisis—involves a subject matter that does not exist at the time of contracting, presenting a speculative nature due to the multitude of surrounding risks. These risks include the potential non-completion of the contracted housing unit altogether, or its construction with patent or latent defects, resulting in a completed building that differs from what was agreed upon in the specifications book.

To mitigate these risks and encourage citizens to acquire buildings—whether residential units or commercial premises—to be constructed in the future, the Algerian legislator, in accordance

with Article 39 of Law No. 11-04, mandated real estate developers to secure a certificate of conformity of completed buildings with the specifications book prior to their delivery to acquirers. This requirement is enforced pursuant to Law No. 90-29 relating to town planning and urban development and its implementing texts, notably Executive Decree No. 15-19 determining the procedures for preparing and issuing urban planning documents, as well as Law No. 08-15 setting the rules for the conformity of buildings and the completion of their construction.

Keywords: Certificate of Conformity, Off-Plan Sale, Real Estate Promotion, Urban Planning Certificates.

مقدمة:

ساهمت مشاريع الترقية العقارية وخاصة تلك التي تعتمد على تقنية البيع على التصاميم لمباني هي في طور الإنجاز في القضاء ولو نسبيا على أزمة السكن الحاققة، لكن في المقابل هذه التقنية خلقت أزمة أخرى وجعلت المحاكم تكتظ بالقضايا التي تأسست على أمر محم وهو عدم مطابقة البناء الذي تم استلامه من المرقى العقاري مع دفتر الشروط أو مع الجدول الوصفي للمشروع الذي تم الإشارة عليه في عقد البيع على التصاميم، لذلك فإن لشهادة المطابقة التي هي من اختصاص الإدارة دور محم في القضاء على هذه الخلافات والمنازعات، خاصة إذا كانت الإدارة صارمة مع المرقى العقاري في معاينة مشاريعه قبل أن تمنحه هذه الشهادة الفيصلية وفقا لدفتر الشروط والتصاميم الهندسية المودعة في ملف الحصول على رخصة البناء، لأن المشتري هو الآخر قد ساهم بأقساط من المال في تمويل عملية البناء وظهور أي خلل في الإنجاز لا يعني ظهور مشكل قانوني واحد يخص صاحب المشروع بل تتفرع عنه العديد من المشاكل الأخرى خاصة تلك التي ستكون بين المرقى العقاري والمقتنين.

ولذلك يمكن أن نطرح الإشكالية التالية: ما هي المكانة الحقيقية لشهادة المطابقة في مشاريع الترقية العقارية التي كانت محل بيع على التصاميم في التشريع الجزائري؟

والإجابة على هذه الإشكالية يتطلب منا الإجابة أولا على العديد من الأسئلة الفرعية نذكر منها ما المقصود بالمشاريع العقارية؟ وما هي ماهية البيع على التصاميم؟ وكيف يتم الحصول على شهادة المطابقة، وما العلاقة بين شهادة المطابقة ومشروع البيع على التصاميم؟ وستكون خطتنا للإجابة على كل هذه الأسئلة مقسمة إلى ثلاث محاور أساسية على النحو التالي:

المحور الأول: ماهية مشاريع البيع على التصاميم.

قبل التطرق إلى ماهية مشاريع الترقية العقارية يجب التذكير أن نشاط الترقية العقارية بصفة عامة حسب نص المادة 14 من القانون 04/11⁽¹⁾ الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني، كما يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري، وكل هذه المشاريع يمكنها أن تكون محل بيع على التصاميم مهما كانت وجهتها الاستغلالية.

1- مجال نشاط الترقية العقارية: ويمكن الإشارة إلى أن مجال نشاط الترقية العقارية يشمل العديد من العمليات أهمها مجال إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية لتسيير هذه المجمعات⁽²⁾. ولقد عرف المشرع الجزائري المشروع العقاري في النقطة التاسعة من المادة الثالثة للقانون 04/11 بالقول هو: "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات".

وجاء في القانون 04/11 وبالحصوص في الفقرة الثانية من المادة 4 أنه لا يمكن لأي كان أن يمارس نشاط الترقية العقارية، ثم بملاحظة المادة 29 من نفس القانون والتي جاء فيها أنه لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء إلا من طرف المرقى العقاري⁽³⁾

غير أن مشروع البيع على التصاميم يمكن تعريفه على أنه مشروع إنجاز البنايات أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء خلال مدة زمنية معينة لصالح المشتري، مع تحويل ملكية الأرض وما تم من بناء لفائدة الأخير بالموازاة مع تقدم أشغال البناء، وفي المقابل يلتزم المشتري أو المقتني بدفع الثمن مع تقدم أشغال البناء عملا بنص المادة 28 من القانون 04/11⁽⁴⁾

ومنه فإن مشاريع البيع على التصاميم ترد على عقارات غير موجودة، ولكنها قابلة للوجود مستقبلا، أو عقارات ما تزال في طور الانجاز، وقد أجازت المادة 92 من القانون المدني الجزائري التعامل في الأشياء المستقبلية. ونظرا لخطورة مثل هذه البرامج ولإضفاء الحماية للأطراف المتعاقدة بتوفير نوع من التوازن العقدي للطرف الضعيف في هذه الحالة هو المقتني، سن المشرع الجزائري ما يعرف بعقود البيع على التصاميم.

والذي يمكن تعريفه على أنه عقد بيع لعقار يشترط فيه عدم الوجود ولكنه قابل للوجود مستقبلا أو عقار مازال في طور الانجاز، وأن يقوم به المرقى العقاري دون سواه. فيلتزم البائع بالبناء وفق المواصفات المطلوبة والآجال المحددة في الاتفاق مع تقديم ضمانات تقنية ومالية وتحمله المسؤولية العشرية⁽⁵⁾، بعد التسليم النهائي للمشتري وهذا الأخير يلتزم بدفع الثمن وفق الآجال والطريقة المحددة في العقد وتسلم العقار محل الانجاز.

2- الضمانات القانونية في مشاريع البيع على التصاميم: تنص المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93⁽⁶⁾ الملغى على: "يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل تمام الانجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية الالتزام بنقل الملكية"، صحيح أن هذه المادة تبدو أكثر وضوحاً مما جاء في القانون 04/11 إلا أن المادة 25 من هذا القانون أعطت ضماناً قانونياً صارماً، إذ أوجبت على المرقى العقاري أن يرم عقوداً في الشكل الرسمي قبل استلام أي تسبيق من طرف المقتني، سواء تعلق الأمر بعقار مبني أو بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، ذلك لأن عقد البيع على التصاميم هو عقد ناقل للملكية وبالتالي يعد أكبر ضمان قانوني لحقوق المقتني.

لقد ألزم المشرع الجزائري كل من المرقى والمقتني بتنفيذ الالتزامات الواقعة عليهم تجاه الطرف الآخر، وفق مبدأ الحماية المتكافئة بين الأطراف المتعاقدة في المعاملات العقارية، وذلك لضمان استفاء الحقوق الثابتة بمقتضى العقد المبرم بينهما أو بموجب النص القانوني الذي يكفل لكل طرف هذه الحقوق.

تم المعاملات في إطار الترقية العقارية بتقنيات وخصوصيات مختلفة عن باقي الأنشطة العقارية الأخرى⁽⁷⁾، إلا أنها لا تختلف عنها في طرق تحصيل الضمانات المنصوص عليها في القواعد العامة باعتبارها التزامات وضمانات تعاقدية أو ضمانات تكون بحكم القانون أي ما يعرف بالضمانات القانونية.

في حقيقة الأمر المشرع تطرق إلى نوعين من الضمانات الأولى تتعلق بضمانات المرقى العقاري والثانية تتعلق بضمانات المقتني، غير أن دراستنا هذه تجعلنا نركز فقط على ضمانات المرقى العقاري وخاصة تلك الضمانات التي لها علاقة بحسن الإنجاز والتي تؤدي إلى حصول المرقى العقاري على شهادة مطابقة مشروعه لدقتر الشروط الذي انطلق منه.

إذ أقر المشرع الجزائري ضمانات حماية للمقتني من الطرق الغير مشروعة وإفلاس المرفق، فمن الواجب على المرقى العقاري أن يلتزم بتوفير الضمانات اللازمة في تعاقله مع المقتني⁽⁸⁾.

أ- ضمان نقل الملكية: يرتب عقد البيع بصفة عامة التزاماً على عاتق البائع وهو ضمان نقل الملكية إلى المشتري وفقاً للمادة 351 من القانون المدني الجزائري، على غرار نقل الملكية في عقد البيع على التصاميم الذي يستند إلى أحكام القانون المدني بالإضافة إلى أحكام القانون 04/11⁽⁹⁾، حيث نص قانون الترقية العقارية الجديد في المادة 40 على ضمان نقل الملكية في عقد البيع، وهذا إخضاعه للشكل الرسمي، ويشترط على المرقى العقاري ضمان إنجاز البناء ويثبت بتوفير ضمانات تقنية⁽¹⁰⁾ ومالية وضمانات تأمينية كافية لهذا الإنجاز (المادة 54 من القانون 04/11)، وهو ما أشار إليه المشرع في المادة 6 من المرسوم 85/12 المتضمن دقتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري⁽¹¹⁾، هذا من أجل ضمان نقل الملكية المرتبط بضمان الإنجاز، لأن المرقى ملزم بإتمام الإنجاز في الآجال المحددة في العقد وبالتالي نقل الملكية للمقتني.

ب- ضمان التسليم: تنص المادة 367 من القانون المدني الجزائري على أن التسليم يتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون وجود أي عائق يحول دون ذلك، ولا يشترط الاستلام الفعلي للعقار من طرف المشتري إذا كان البائع قد أعلمه بذلك، كما أن المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13⁽¹²⁾ تحدثت عن حيازة المقتني وتسليم المرقى للعقار محل العقد.

عملية التسليم من طرف المرقى العقاري تتم وفق محضر يتم تحريره أمام نفس مكتب الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم، بحضور المرقى والمقتني طبقاً لنص المادة 34 من القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، هذا المحضر الذي لا يمكن تحريره إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة التي يجب صلب محتواها في محضر الحياة، ونشير إلى أن كل تأخير في التسليم من طرف المرقى يعرضه إلى دفع مبالغ عقابية للمشتري تحسب وفق نسب محددة في العقد⁽¹³⁾.

يمكن الإشارة إلى أن عملية تسليم الشيء المبيع الذي يكون موجوداً ومنجزاً وقت التعاقد، أما إذا كان العقار لازال في طور الإنجاز، فإن عملية تسليمه بطبيعة الحال تقتضي مراعاة هذه الخصوصية، فكيف يمكن الحديث عن التسليم في غياب إنجاز العقار، وهذا ما يجعل وجه التسليم في بيع العقار في طور الإنجاز خاضعاً لتسلسل منطقي استلزمته طبيعة المبيع، فلا بد من أن يتحقق إنجاز العقار كمرحلة أولى، قبل الانتقال إلى مرحلة تسليمه⁽¹⁴⁾.

ج- ضمان العيوب: إن البائع ملزم بضمان انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعاً كاملاً من خلال ضمان العيوب⁽¹⁵⁾ التي تستهدف هذا المبيع، صحيح أن القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية لم يتطرق إلى ضمان العيوب مثلاً كان عليه الحال في القانونين السابقين⁽¹⁶⁾. 07/86 (17) المواد 39 و40 و41، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي أشار إلى ضمان هذه العيوب بنص المادة 15، ومع ذلك نجد أن المشرع تدارك الأمر في المرسوم التنفيذي 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم أين تحدث عن ضمان العيوب في فقرة ضمان حسن التنفيذ في نموذج عقد البيع على التصاميم. المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري بالمسؤولية عن العيوب الظاهرة باعتباره بائع، وألزمه بضمان العيوب الخفية باعتباره مشيداً.

***- ضمان العيوب الظاهرة:** تتمثل هذه العيوب بكل نقص مما كانت خطورته والتي تجعل الشيء محل التعامل غير صالح للاستعمال بحسب الغرض الذي أعد له⁽¹⁸⁾، وهو ما يؤثر على مطابقة البناء لدفتر الشروط المعد قبل انطلاق الأشغال.

لقد فصل القانون 07/86 في مدة ضمان العيوب الظاهرة⁽¹⁹⁾ وأجال إصلاحها، بينما القانون 04/11 لم يتطرق إلى ذلك وترك مدة صلاحيتها وتحديد مدة تنفيذ أشغال الإصلاح لإرادة المتعاقدين بالاتفاق على ذلك في عقد بيع بناء على التصاميم.

***- ضمان العيوب الخفية:** العيب الخفي هو العيب الذي لا يمكن كشفه بالفحص العادي وقت تسلم المبيع، أو لا يمكن تبيانه حتى ولو تم الفحص للمبنى بعناية⁽²⁰⁾، ولقد نص القانون 07/86 على هذه العيوب صراحة وألزم المرقى العقاري بضمانها لمدة 10 سنوات⁽²¹⁾، وهو ما يعني أن ضمان العيوب الخفية يدخل ضمن نطاق الضمان العشري الذي يستوجب تدخل كل من المهندس المعماري والمقاول في تحمل هذه العيوب وهذا نتيجة ما يترتب على هذه العيوب من تهديد متانة البناء وسلامته⁽²²⁾، وهذا ما تنبأه المشرع في القانون 04/11 وبالأخص المادة 26 الفقرة الثالثة التي جاء فيها أن الحصول على شهادة المطابقة لا يعني المرقى العقاري من المسؤولية العشرية.

3-التزامات المرقى العقاري السابقة للتعاقد المساعدة على الحصول على شهادة المطابقة: إن الحديث عن المطابقة يعني سعي المرقى العقاري من أجل الحصول على هذه الشهادة عند الانتهاء من كل الأشغال، لكن هذه الثمرة إن صح التعبير التي سيتحصل عليها المرقى في الأخير تسبقها العديد من الالتزامات الواجب على المرقى العقاري العمل بها، قصد تفادي أي تصادم أو تعارض مع القوانين المنظمة لعملية التشييد والبناء. هذه الالتزامات مهمة جداً لأنها تؤكد على ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير، وذلك حفاظاً على النظام العام العمراني⁽²³⁾ وعلى هذا فإن المرقى يلتزم باحترام كل القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير إذا أراد الحصول طبعاً على شهادة المطابقة، وتمثل هذه الالتزامات أساساً فيما يلي :

أولاً: التزام المرقى العقاري بضرورة مطابقة المشروع مع مخططات التهيئة والتعمير: بالنظر إلى المادة 5 من القانون 04/11 نجد أن المشرع أكد على ضرورة مطابقة مشاريع الترقية العقارية لمخططات التهيئة والتعمير، ووضح من خلال نص هذه المادة إخضاع جميع أوجه نشاط الترقية العقارية من بناء، تهيئة، إصلاح، ترميم، تجديد عمراني، أو إعادة التأهيل، سواء في مجال التصميم أو التهيئة أو البناء إلى القواعد المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير المقررة في القانون⁽²⁴⁾، والمرقى العقاري أيضاً ملزم باحترام ومطابقة مشاريعه للمخططات المثبتة في:

أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽²⁵⁾: والذي نظمته المشرع بالمواد من 16 إلى 30 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁶⁾، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعمل على ضرورة تحقيق الموازنة بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة وكذا الصناعة، وحماية المحيط و الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث، مع الأخذ أيضاً بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديمغرافي و التوزيع السكاني⁽²⁷⁾، والمرقى العقاري بموجب المادة 9 من القانون 04/11.

ب- مخطط شغل الأراضي⁽²⁸⁾: أحكامه وردت في المواد من 31 إلى 38 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يحدد بصفة دقيقة حقوق استخدام الأراضي وحدود استعمالها والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات، وتحديد المساحات العمومية والخضراء، والارتفاعات والشوارع، وهذا ما يجسد فعلاً مضمون المادة 10 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهو ما جعله يرتب لنا أثر الانسجام العمراني والطابع الجمالي.

ثانياً: التزام المرقى بالحصول على الشهادات والرخص الإدارية: نشاطات الترقية العقارية تستوجب استخراج بعض الرخص والشهادات قبل الشروع في عملية البناء وهي:

أ- شهادة التعمير: هي وثيقة تسلم بناءً على طلب كل شخص معني⁽²⁹⁾ بما في ذلك المرقى العقاري الذي يمكنه استخراجها.

ب- رخصة التجزئة: بالرجوع إلى المادة 30 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، نجد أن المشرع أكد على ضرورة أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم مرجعيات رخصة التجزئة⁽³⁰⁾، فهي من التزامات المرقى العقاري قبل إنجاز المشاريع العقارية.

ج- رخصة البناء: المشرع ألزم المرقى العقاري تدوين البيانات المتعلقة برخصة البناء⁽³¹⁾ في عقد حفظ الحق أو في عقد البيع على التصاميم، تطبيقاً لنص المادة 30 من القانون 04/11، الإلتزام بمضمون مخططات التعمير يترجم في حصول المرقى العقاري على رخصة البناء وهو ما يعني أن مشروعه مطابق للقانون تطبيقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

د- التزام المرقى العقاري بالمطابقة: بعد استكمال أشغال إنجاز المبنى محل عقد البيع على التصاميم المطابق لقواعد البناء والتعمير، فإن إثبات مدى مطابقة البناء لهذه القواعد يستوجب على المرقى العقاري استخراج شهادة المطابقة وفقاً للمادة 39 من القانون 04/11 التي جاء فيها "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكورين أعلاه"، وهدف شهادة المطابقة هو الرقابة اللاحقة على المباني المشيدة، وتحقيق التزام المرقى العقاري بما تعهد به في عقد البيع على التصاميم وفقاً لدفتر الشروط الخاص بالمشروع، لكن بالرغم من أن شهادة المطابقة تؤكد أن البناء تم حسب التصاميم المتفق عليها، ومراعاة لقواعد التعمير والبناء، إلا أنها لا تعفي المرقى العقاري من المسؤولية العشرية، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم به المرقى العقاري طيلة سنة واحدة⁽³²⁾.

المحور الثاني: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري.

جاء في نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽³³⁾ أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية و تربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وتنطبق هذه الأحكام على المرقى العقاري وتكون هذه الأحكام أكثر حزمًا عندما يتعلق الأمر بمشروع سيتم تشييده و بيعه أيضاً وفقاً للتصاميم.

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد اخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها، كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناء، وهي عبارة عن وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية وقد نظمها المشرع في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة و التعمير من بينها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من 73 إلى 78 تحت عنوان: "المراقبة و المخالفات و العقوبات" والرسوم التنفيذية 19/15 المتضمن تحديد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 63 إلى 69 في

القسم الثاني منه تحت عنوان : "دراسة شهادة المطابقة" وكذلك القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة
البنائات وإتمام إنجازها⁽³⁴⁾.

1- مفهوم شهادة المطابقة ومجال تطبيقها: لم يحدد المشرع الجزائري مفهوما لشهادة المطابقة ولكن من خلال
استقراءنا للنصوص القانونية المتضمنة شهادة المطابقة في قوانين التهيئة والتعمير نجده قد أشار إلى طبيعتها
القانونية.

تعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج كمال أو إتمام العلاقة بين الجهة مانحة رخصة
البناء والمستفيد منها، إذ تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص
له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق
بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة⁽³⁵⁾، فهي تقوم مقام رخصة
السكن حسب المادة 65 من المرسوم 19/15.

وهي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود
و أحكام رخصة البناء و يرخّص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء⁽³⁶⁾، وتمنح الحق
للمرقي العقاري بالانتقال للخطوة الأخيرة بالتوجه إلى الموثق لاستصدار محاضر تسليم المباني للمقتنين أصحاب
عقود البيع على التصاميم.

وعليه سنبدأ بتحديد بعض النقاط المهمة المتعلقة بشهادة المطابقة.

***طالب شهادة المطابقة:** يمكن لكل مستفيد من رخصة البناء، أن يطلب شهادة مطابقة مشروعه للتصاميم
التي أوردها في ملف رخصة البناء، وقد يكون الطالب المرقى العقاري أو ممثلا قانونيا لشركة الترقية العقارية.
وعندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال من طرق صاحب رخصة البناء، حسب الشروط وفي الآجال
المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء،
تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁷⁾.

***الوثائق المطلوبة في ملف شهادة المطابقة:** حسب نص المادة 66 من المرسوم 19/15 يودع المستفيد
من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين
(2) ، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال
معا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ، بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال
السكني الجماعي أو البنائات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل
إيداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

***مكان الإيداع:** يودع طلب شهادة المطابقة والملف المرافق له لدى مصالح التعمير، البناء والسكن لدى
الشباك الوحيد للبلدية.

***مدة معالجة الملف:** تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.
يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا يبين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله، ويطبق هذا الإجراء خاصة على المشاريع الكبيرة وخاصة السكنية التي ينجزها المرقون العقاريون ويتم تسليمها على دفعات⁽³⁸⁾.

***طرق الطعن:** يقوم صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة بإيداع الطعن⁽³⁹⁾ لدى اللجنة المكلفة بدراسة الطعون سواء على مستوى الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران، وتعد تشكيلة هذه اللجنة بمقرر من الوزير أو الوالي حسب الحالة وتفصل هذه اللجان في الطعون في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الإيداع وذلك بإصدار قرار نهائي يبلغ للمعني و لرئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 5 أيام⁽⁴⁰⁾.

2- خصائص شهادة المطابقة: تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة من الخصائص يمكن إيجازها في:

***- شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي:** رغم أن نص المادة 75 من قانون التهيئة والتعمير جاء كجملة خبرية غير أمرة "... يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة..." إلا أن هذه المادة وردت في الفصل الخاص بالعقوبات مما يمنحها صفة الإلزامية، إذ تعتبر شهادة المطابقة إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة وطلب حائز البناء، وهو ما أكدته المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي جعلت شهادة المطابقة بمثابة رخصة السكن أي بدوننا يعتبر استغلال البناية للسكن أو لغير ذلك فعلا غير قانوني، وهو ما أكدته أيضا المادة 39 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي أكدت على ضرورة حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة قبل تمكين المقتنين من المباني التي اقتنوها عليه في إطار البيع على التصاميم وهو ما ذهب إليه أيضا المادتين 10 و 61 من القانون 15/08⁽⁴¹⁾.

***- شهادة المطابقة وثيقة إدارية:** ذلك إن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة والا تعرضت لعيب عدم الاختصاص، وهي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴²⁾، لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع، فشهادة المطابقة التي تمنحها مثلا مديرية السكن أو ديوان الترقية والتسيير العقاري تعتبر لاجية ولا أثر قانوني لها.

*- **شهادة المطابقة عبارة عن رخصة:** ذلك أنها تسمح للباني المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله، سواء تمثل في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا، فمثلا في حالة مشاريع الترقية العقارية فالحصول على شهادة المطابقة من طرف المرقى يمكن المقتنين من استغلال مبانيهم.

*- **شهادة المطابقة وسيلة رقابية:** إذ تعتبر آلية من آليات الإدارة في الرقابة البعدية، التي تمكن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال، المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق المعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة⁽⁴³⁾.

المحور الثالث: دور شهادة المطابقة في مشاريع الترقية العقارية.

مثلا ذكرنا سابقا مشاريع الترقية العقارية بصفة عامة و المشاريع التي وخصصها المرقون العقاريون للبيع وهي في طور البناء لها صفة خاصة ولها خصوصية أيضا إذ تجعل من شهادة المطابقة أمرا ضروريا لضمان الحقوق سواء للمرقى العقاري أو للمقتني.

1- **معاينة الإنجاز:** لقد أبانت التجربة العملية أن البائع يستعجل إعلان خبر إنجاز البناء رغبة منه في الاستفادة من باقي الثمن، في حين يسعى المشتري إلى تأخير هذه اللحظة إلى غاية إنجاز المكاوول لكافة الأشغال بما فيها الأشغال البسيطة.

ومن أجل تفادي كافة النزاعات التي قد تنشأ بمناسبة الاختلاف بين البائع والمشتري حول تحديد اللحظة التي يعتبر فيها العقار أصبح في حكم المنجز، أناط المشرع أمر تحديد هذه اللحظة إلى معاينة بعض جهات معينة والتي يفترض فيها التزامها بالنزاهة والحياد والخبرة، قصد تمكين المرقى العقاري من شهادة المطابقة التي مفادها الانتقال إلى مرحلة التسليم⁽⁴⁴⁾.

أ- **المعاينة الإدارية:** بالنظر إلى مضمون المادة 39 من القانون 04/11 نجد أنه لا يمكن وتحت أي ظرف من الظروف للمرقى العقاري أن يسلم السكن المنجز في إطار البيع على التصاميم للمستفيد من البناء قبل الحصول على شهادة المطابقة، و بالعودة إلى المادة 65 للمرسوم التنفيذي 19/15 نجد أنها جعلت شهادة المطابقة تقوم مقال رخصة السكن أو رخصة الاستغلال للعقار المبنى، كما أن المادة 9 من القانون 15/08 جاء فيها أنه يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها والحصول على شهادة المطابقة.

لذلك فإن هذا الاستغلال لهذا العقار المبنى والجهاز حسب رأي المرقى العقاري يجب أن يكون محل معاينة من طرف المقتني شخصيا وإثبات ذلك بمحضر معاينة⁽⁴⁵⁾، ومن طرف الإدارة أيضا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة المصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة محل البناية موضوع المعاينة.

ومنه نجد أن المشرع لا يعتبر العقار محل البيع على التصاميم منجزا بالمعنى الذي يجعله قابلا للاستغلال، ولو تم الانتهاء من بنائه، إلا بعد الحصول على رخصة السكني والتي سهاها ذات المشرع بشهادة المطابقة⁽⁴⁶⁾.

هذه المعاينة تنصب بالأساس على مراقبة مطابقة أشغال البناء المنجزة مع التصاميم الهندسية وبيانات رخصة البناء ومع دفتر الشروط الخاص بالمشاريع التي تم توجيهها للبيع على التصاميم. وهي بذلك تستهدف التأكد من كون المنشآت المقامة قد أنجزت وفق ما تقتضيه ضوابط البناء العامة⁽⁴⁷⁾.

ب- المعاينة التقنية: وهذه الشهادة يتم إنجازها من طرف شخص مؤهل إما من طرف مهندس معماري أو من مكتب دراسات بناء على طلب البائع. ويكون موضوعها التأكد من مدى مطابقة ما تم إنجازها من أشغال مع وصف العقار كما ورد ذكره في دفتر الشروط⁽⁴⁸⁾، وهو نفس العمل الذي تقوم به أيضا مديرية السكن للولاية عن طريق مهندسين بمكلفين بمهمة المعاينة. فإذا تحققت المطابقة كان العقار في حكم المنجز، أما إذا أسفرت المقارنة عن وجود إختلالات أو بعض الاختلافات بين المبنى بعد إنجازها، والمواصفات المطلوبة فيه قبل إنجازها، يكون العقار غير منجز، ولا يتم تسليم شهادة المطابقة لصاحب المشروع.

ومما تجب الإشارة إليه هو أن هذه الشهادة أو على الأصح الخبرة يتم إنجازها في غياب المشتري، غير أنه لا مانع يمنع البائع أو من أسندت إليه المهمة من استدعاء المشتري لحضور إجراء المعاينة، وذلك للاستماع إلى ملاحظاته وتحفظاته على المبنى موضوع المعاينة. غير أن هناك مجموعة من الاعتبارات الوجيية التي تقتضي الاستغناء عن إجراء معاينة حضورية منها متطلبات السرعة التي يتعذر تحقيقها في حالة استدعاء الطرف المشتري خاصة عند تعددهم، مع صعوبة جمعهم في يوم محدد، كما أن حضور الطرف المشتري أثناء المعاينة قد يكون غير مرغوب فيه، تجنباً للإثارة مجموعة من النزاعات الناتجة أساساً عن الاختلاف بين المشتري والبائع أو بين المشتري أنفسهم في حالة تعددهم حول مفهوم الإنجاز، وهناك من يرى أن المعاينة في هذا المجال تكتسي صبغة تقنية محضة، وبالتالي لا ضرورة لحضور المشتري، مادام أن بإمكان هذا الأخير، ومع وجود المعاينة إثبات أن العقار الذي تم تشييده مخالف لدفتر الشروط، وللشروط التعاقدية المتضمنة بعقد البيع على التصاميم⁽⁴⁹⁾.
بقي أن نشير إلى أن هذه المعاينة هي ذات طبيعة اتفاقية تتم بمبادرة من البائع، بناء على طلب المشتري، وبالتالي فمن المتوقع ألا يستجيب البائع لطلب المشتري، فما العمل في هذه الحالة ؟

2- الإخلال بتسليم المبنى المنجز في إطار البيع على التصاميم: إن إخلال المرفق بالتزامه بتسليم المبيع (المبنى المنجز في إطار البيع على التصاميم) يتحقق في صورتين اثنتين⁽⁵⁰⁾:

الصورة الأولى: تتحقق بقيام البائع بتسليم المبيع إلى المشتري دون مراعاة مواصفات العقار التي اشترطها هذا الأخير عند التعاقد، وهذا ما يعرف بالتسليم غير المطابق.

أما الصورة الثانية: فتتعلق بتأخر البائع في تسليم المبيع ضمن الآجال المتفق عليها سلفاً مع المشتري. إن أول ملاحظة تستدعي الانتباه في موضوع التسليم غير المطابق، في ظل الأحكام المنظمة للبيع الواردة على شيء موجود لحظة التعاقد، هو أن نظام عدم المطابقة يكاد يختفي ويختزل لفائدة نظام العيوب. لكن نظام عدم المطابقة له قوته وأهميته كلما انصب عقد البيع على بيع سيتم وفقاً للتصاميم.

ففي هذا النوع من البيوع لا يكون باستطاعة المشتري معاينة العقار والطواف به لحظة التوقيع على العقد ، مما دفع المشرع الجزائري إدراج مجموعة من الصفات يشترط على البائع (المرفق العقاري) ضمانها فيما سيتم إنجازها من أبنية ومنشآت محل عقد بيع على التصاميم جعل له المشرع أيضاً نموذجاً محدداً بالمرسوم التنفيذي 431/13

الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، كما يضمن البائع أيضا الصفات التي صرح بوجودها من خلال دفتر الشروط، بالإضافة إلى الصفات التي قد تقتضيها طبيعة المعاملة كالحالة التي يقع فيها البيع وفق نموذج معين، إن عدم مطابقة المبنى لما تم الاتفاق عليه يبقى مفهوما واسعا يحتاج إلى ما يضبطه، علاوة على كون عدم الوفاء بهذا الالتزام لا يكون مرده في جميع الأحوال إلى إرادة المرقى، فقد يضطر هذا الأخير إلى الإخلال بتعهداته إما بسبب نفاذ المواد الأولية أو من أجل ملاءمة البناء للضوابط الجديدة للبناء والتعمير التي لم تكن سارية وقت التوقيع على العقد عقد البيع على التصاميم.

أ- مفهوم عدم المطابقة: ينصرف مفهوم عدم المطابقة إلى أن العقار المبيع، لا يستجيب للمواصفات التعاقدية، ويتحقق من ذلك بمجرد عقد مقارنة بين مواصفات المبنى في عقد البيع على التصاميم (الجدول الوصفي للمشروع) أو المواصفات الموجودة في دفتر الشروط، ومواصفات المبنى الذي تم إنجازه ككيان مادي مجسد واقعيًا، وتبعا لذلك لا تبرأ ذمة البائع - المرقى العقاري- من الالتزام بتسليم المبيع بمجرد وضع المبنى تحت حيازة المقتني فحسب، بل عليه أن يهيئ للمشتري حيازة مفيدة تستجيب للغرض الذي أعد له المشروع المشيد، وتحترم الشروط والمواصفات المحددة في عقد البيع على التصاميم، سواء كانت هذه الشروط والمواصفات تتعلق بالجانب الكمي أو الكيفي (مساحة المبنى، قيمة المواد الأولية المستعملة، وسائل التجهيز المركبة...).

وهكذا، فقد يبدو لنا أن مفهوم عدم المطابقة يبقى مفهوما بسيطا، لكن تطبيقه من الناحية العملية تكتنفه مجموعة من الصعوبات التابعة أساسا من اختلاط هذا النظام ببعض الأنظمة المشابهة خاصة نظام العيوب ونظام عيوب الرضا وعلى وجه الخصوص الغلط والتدليس، كما يثير أيضا بعض الإشكاليات المرتبطة بما يسمى الإعلان الكاذب.

ب- عدم المطابقة والغلط: عدم المطابقة ينشأ بمناسبة تخلف الصفات المشترطة في العقد عن المبنى المنجز، بينما الغلط ينشأ نتيجة توهم بصور للمتعاقد الواقع على غير حقيقته ويدفعه إلى التعاقد⁽⁵¹⁾. فعلى الرغم من التداخل النظري بين مفهومي عدم المطابقة والغلط، فإنه لا يجب أن يحجب ذلك عن أظنارنا حقيقة جوهرية مفادها أن لكل مفهوم ذاتيته ومجال تطبيقه الذي يميزه عن غيره.

ولعل أهم الفوارق التي تميز كل مفهوم عن الآخر تتجلى في أن المقتني في حالة الغلط لم يحصل على الشيء الذي انصرفت إليه إرادته الحقيقية، بينما في حالة عدم المطابقة فهو قد يحصل على الشيء محل التعاقد، إلا أن هذا الأخير تنقصه الصفات التي اشترطها عند التعاقد.

ج- عدم المطابقة والتدليس: يمكن تعريف التدليس بأنه مجموعة من الوسائل الاحتيالية التي يمارسها أحد المتعاقدين قصد إيقاع المتعاقد الآخر في غلط يدفعه إلى التعاقد.

ففي بعض الحالات يكونه مفهوم التدليس مقتربا من مفهوم عدم المطابقة، كأن يعتمد البائع (المرقى العقاري) إلى استعمال بعض مواد البناء أو تركيب بعض التجهيزات ذات قيمة أقل من تلك المشترطة في العقد، أو أن يلجأ إلى خلط المواد الأولية المشترطة بمواد أخرى من صنف أقل، أو يقتصر على كتمان عدم وجود الصفات المذكورة في العقد مستغلا غلطا وقع فيه المشتري دفعه إلى الاعتقاد بوجودها. ففي هذه الحالات جميعها قد يذهب البعض إلى اعتبار هذه الأفعال من باب التدليس الخول لإبطال الالتزام، مع أن الحقيقة خلاف ذلك:

فالتدليس كما هو معلوم يعد عيباً من عيوب الإرادة قبل التعاقد، أما عدم المطابقة باعتباره نقیصة فلا يمكن الحديث عنه إلا بمناسبة تنفيذ العقد أي بعد الانتهاء من الأشغال مثلاً هو الحال في البيع بناءً على التصاميم، وبالتالي فالوسائل الاحتياطية المذكورة آنفاً وأمثالها لا يمكن تصنيفها سوى في إطار عدم المطابقة الناتج عن الغش.

د- عدم المطابقة وضمان العيوب: العيب هو الآفة التي يخلو منها أصل الفطرة السليمة للشيء⁽⁵²⁾، وهو نفس التعريف الذي قالت به محكمة النقض المصرية في قرار لها⁽⁵³⁾، وسواء اعتبرنا مفهوم عدم المطابقة عيباً أم لا، فإنه يختلف عن العيب بمعنى الآفة الطارئة من عدة وجوه على سبيل المثال نجد أن عدم المطابقة يجد أساسه في التزام البائع بتسليم المبيع مطابقة للمواصفات، بينما ضمان العيوب يجد أساسه في الالتزام بالضمان، وقد تعرض المشرع لكل التزام من الالتزامين السابقين على حدة، وفرق بين الالتزام بالضمان والالتزام بالمطابقة مثلاً جاء في المحور الأول لهذه المداخلة، كما أن عدم المطابقة يجد مصدره في سلطان إرادة الأطراف الذي يتمثل في البنود التعاقدية المتضمنة لبعض الشروط المحددة لصفات المبيع، في حين تجد العيوب أساسها القانوني في نص القانون، وبالتالي يحتاج الأطراف إلى اشتراط ضمان العيوب في صلب العقد⁽⁵⁴⁾، إذ يعتبر من مستلزمات العقد، فهو التزام فرضه القانون جبراً. مما يعني أن العيب يكون عادة خفي أما عدم المطابقة فيكون لغياب صفة ما ويكون هذا الغياب ظاهراً.

3- مظاهر عدم المطابقة: يلخص مفهوم عدم المطابقة في حالة البيع على التصاميم لعقار في طور الإنجاز إخلال المرقى العقاري بواجباته التعاقدية المتعلقة بتسليم عقار مبني يتمثل للمواصفات المذكورة سواء في العقد أو في دفتر الشروط الخاص بالمشروع، وهو لذلك فإن مفهوم عدم المطابقة يبقى مفهوماً مركباً ذو طبيعة تقنية من جهة، ووظيفية من جهة أخرى.

أ- المعنى التقني لعدم المطابقة: إن المعنى التقني لعدم المطابقة يرتبط بالإخلال بالبنود التعاقدية ذات الطابع الكمي والكيفي وبصفة عامة يمكن التمثيل لهذا النوع من عدم المطابقة بإخلال الما قول بالشكل الهندسي للمبنى وفق ما هو مبين في التصاميم المعيارية، سواء أكانت هذه الإخلالات قد شابت واجهة العقار أو طالت الفضاء الداخلي للبنية، أو كانت هذه النقائص تتعلق باستخدام مواد أولية غير تلك المتفق عليها، أو تتعلق بتركيب بعض التجهيزات ذات جودة أقل من تلك المصرح بها في العقد الذي يربط البائع بالمشتري. ويعد مفهوم عدم المطابقة في هذا الجانب واسعاً يشمل أشغال البناء الكبرى كبنية وقية مواد البناء المستعملة في إنجاز الأساسات، كما يشمل أيضاً الأشغال التحسينية أو المرتبطة بالجانب الجمالي كالدهانات ونوعها⁽⁵⁵⁾...

ومما تجب الإشارة إليه إلى أن هذا النوع من أنواع المخالفات قد تكون راجعة لأسباب تدعو البائع إلى إدخال بعض التعديلات على الأشغال المنجزة خلافاً لما سبق الاتفاق بشأنه مع المشتري، وخرقاً لما هو منصوص عليه في دفتر الشروط.

ب- المعنى الوظيفي لعدم المطابقة : يقصد بعدم مطابقة المبيع لما تم الاتفاق عليه من الناحية الوظيفية، تسليم البائع للمشتري المبنى المبني وفق عقد بيع على التصاميم مع إخلاله بوجه الاستعمال المخصص له وفق ما أعد له المبنى من وجه استعمال خاص طبقاً لما هو مبين في اتفاق الطرفين الصريح أو .

ويثار هذا النوع من عدم المطابقة على الرغم من سلامة المبنى المنجز من العيوب الظاهرة والخفية، شريطة أن يكون المرقى العقاري على علم بوجه استعمال المبنى الذي سيخصصه للمقتني، أو على الأقل كان عليه أن يعلم ذلك، متى كان هذا التخصيص تقتضيه طبيعة هذا المبيع. ولعل الصورة المثلى لعدم مطابقة العقار لما أعد له من وجه استعمال، ما يحدث عمليا من إعلان صريح بمقتضى نظام الملكية المشتركة من أن المبنى مخصص للاستعمال السكني فقط، فيقدم المرقى العقاري رغبة منه في تسويق منتج العقاري بأعلى سعر في أقل مدة، على تغيير وجه استعمال بعض الشقق وتخصيصها للاستعمال التجاري أو المهني، بالإضافة إلى السكن.

ويكون من نتائج هذا التغيير الإضرار بمصالح فئة المشتريين الذين أقدموا على شراء هذه الشقق نظرا لكونها مخصصة في مجموعها للسكن، وذلك هروبا من العمارات ذات الاستعمال المتعدد (سكني وتجاري ومهني)، وما يترتب عن ذلك من مشاكل ترتبط أساسا بتخصيص بعض هذه المحلات لممارسة بعض الأنشطة المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة، أو ما يسفر عليه هذا الاستخدام من سرعة اهتلاك المصاعد وسوء استغلال المرافق المشتركة من ذلك استحواذ بعض أرباب المحلات على مرائب العمارات واستخدامها كمستودعات، أو مواقف للسيارات والشاحنات على نحو يحرم باقي الملاك من حقهم في الاستفادة من المرافق المشتركة.

ج: عدم المطابقة المستندية: لقد سبقت الإشارة إلى أن وثائق التعاقد (الجدول الوصفي للمشروع + عقد البيع على التصاميم) تلعب دورا مهما في سلامة عملية المقارنة وتطبيق الحجج بين وصف المبنى كما ورد فيها، وشكل المبنى كما هو مجسد فعليا.

وهكذا فإن صياغة العقود بكيفية واضحة، من شأنها أن تساهم في حسم ما قد يثار من نزاعات تتخذ مناسبا لها مدى مطابقة المنشأة المبنية لما تم التعاقد عليه بموجب بنود عقد البيع على التصاميم.

ففي هذه الحالة المرجع في تحديد عدم مطابقة البناء هو عقد البيع على التصاميم بما تضمنه بنوده من جهة، وما فصلته ملاحظاته ومرفقاته المحتملة بصورة رئيسة في التصاميم الهندسية والمعمارية، والجدول الوصفي وكذلك دفتر الشروط.

كما أن عقد البيع على التصاميم يجب أن يتضمن تاريخ ورخصة البناء⁽⁵⁶⁾ والتي تشكل أحد البيانات الإلزامية الواجب ذكرها بصلب العقد، كما أنه يجوز للمقتني الحصول على نسخة من رخصة البناء. وبالتالي فإنه من حق المقتني الاحتجاج تجاه المرقى العقاري بعدم مراعاة المبنى لضوابط البناء العامة أو الجمعية المنصوص عليها برخصة البناء، بمعنى أن رخصة البناء يمكن استخدامها في إثبات عدم المطابقة المستندية بينما لا يمكن الاستعانة مثلا بالعقد الذي يربط بين المرقى العقاري و المفاوض الذي أوكل له مهمة البناء.

الخاتمة:

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة، إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية واستغلالها، ولذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور، حيث تنص المادة 61 من القانون 08/15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات على أن يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية، ويقصد

شبكات الانتفاع شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز و الاتصالات التي تزود البنايات.

وباعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البنايات المنجزة برخصة البناء، فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو ب صحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية، وتزداد أهميتها إذا كنا بصدد مشروع بيع على التصاميم، لأن المقتني يقدم على التعاقد مع المربي العقاري حول بناية لا توجد على أرض الواقع بل أمله أن تكون في المستقبل مطابقة لما هو موجود أمامه على التصاميم الخاصة بالمشروع.

كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته هذا من جهة والحفاظ على المصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان ومؤسسات الترقية العقارية، وذلك من خلال احترام الأفراد لقواعد وأحكام قانون البناء بصفة عامة واحترام رخصة البناء بصفة خاصة لأنها تعتبر كمرحلة أولية لشهادة المطابقة فعدم الحصول على رخصة البناء لا يمكن المربي من الحصول على شهادة المطابقة والتي يحرم منها في حالة عدم احترام مواصفات البناء.

ومن بين أهم النتائج المتوصل لها أنه الحصول على شهادة المطابقة يعد أمراً وجوبياً كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 63 منه و أكدته المادة 39 من القانون 04/11 إذ لا يمكن استغلال العقار المنجز وفقاً للتصاميم إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة وفق الشروط التي تم التطرق لها.

ومن المقترحات التي يمكن ذكرها بعد هذه الدراسة ما يلي:

- من المفروض أن شهادة المطابقة لا تكون بالنسبة للمشروع بل يجب أن تكون بالنسبة لكل شقة على حدا في حالة مشاريع السكن.
- من الأفضل أن لا توكل مهمة استصدار شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لأن هذه الشهادة لها من الأهمية ما يجعلها محل مساومة من طرف أصحاب المشاريع.
- ضرورة إضافة مادة قانونية للقانون 04/11 في الفرع الثالث الخاص بالعقوبات الجزائية، لمعاقبة المربين الذين يسلمون المباني للمقتنين قبل الحصول على شهادة المطابقة وما تنجر عن هذا التصرف من مخاطر.
- ضرورة تفعيل المادة 78 من القانون 90 / 29 التي تأمر الجهات المعنية إما بمطابقة البنايات والمنشآت لرخصة البناء، وإما بهدم هذه المنشآت وإعادة الموقع إلى ما كان عليه.

التهميش:

(1) القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/27، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.

(2) المادة 15 من القانون 04/11

- (3) أحمد دغيش، عقد البيع بناء على التصاميم في إطار الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد الرابع، مارس 2017، عدد خاص بالملتقى الدولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن: رهانات وتحديات يومي 1 و 2 مارس 2017، جامعة البليدة، ص 168.
- (4) أحمد دغيش، المرجع نفسه، ص 169.
- (5) المادة 26 من القانون 04/11
- (6) المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في 03/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993. (الملغى)
- (7) يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010، ص 16.
- (8) الشريف مجاوي، مدى فعالية عقد حفظ الحق في تطوير الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، العدد الرابع، مارس 2017، عدد خاص بالملتقى الدولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن: رهانات وتحديات يومي 1 و 2 مارس 2017، جامعة البليدة، ص 49.
- (9) عواطف زارة، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 04/11، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، 2013، ص 89.
- (10) ويقصد بالضمانات التقنية دفتر الشروط الخاص بكل نوع من أنواع المشاريع خاصة التي ستنتج وفقا للتصاميم وتسوق أيضا قبل إتمام الأشغال وفقا لتلك التصاميم المدعمة بدفتر الشروط الواجب إتباعه أثناء عملية الإنجاز.
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 85/12، المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، ج ر العدد 11 المؤرخة في 26/02/2012.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 431/13، مؤرخ في 18/12/2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها، ج ر العدد 66، مؤرخة في 25/12/2013.
- (13) المادة 6 المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها.
- (14) عبد الحفيظ مشاشي، بيع العقار في طور الإنجاز، مكتبة الرشاد المغرب، ط 1، 2012، ص 246.
- (15) المادة 379 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975..
- (16) مقارنة بين نص المادة 46 من القانون 04/11 والمادة 41 من القانون 07/86
- حسنية ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11، مذكرة ماجستير، عقود ومسؤولية مدنية، جامعة باتنة 1، 2014، ص 222.
- (17) القانون 07/86، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986. (الملغى)
- (18) Albert Caston, François-Xavier Ajaccio, Rémi Porte et Mario Tendeiro, Traité de la responsabilité des constructeurs, édition le Moniteur, 7^{eme} édition, 2013, P 270.
- (19) المادة 39 من القانون 07/86: "يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية العيوب الظاهرة التي تشمل عليها العمار، ولا يمكن أن تبرأ ذمته منها قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر على تسليم المترشح للملكية هذه العمار ولا داعي لفسخ العقد أو تخفيض الثمن إذا التزم المكتب نفسه بإصلاح العيب خلال آجال معقولة".
- (20) خليل أحمد حسن قدامة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري-عقد البيع-، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ر ط، 1996، ص 174.
- (21) المادة 41 من القانون 07/86: "يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية، طوال عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون المعاريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل، وذلك عملا بالمواد 140 الفقرة الأولى و 554 و 564 من القانون المدني"
- (22) المادة 554 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري.

عنوان المقال اسم المؤلف الأول - اسم المؤلف الثاني
(الخط: 1_arabswell، تباعد بين الأسطر: 1.0)

- (23) يقصد بالنظام العام العمراني أنه مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في بناء سكن ، حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر. -بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و 28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، 2012، ص25.
- (24) محمد حجاري، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة و العمرانية، كتاب المؤتمر، الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر -واقع وآفاق-، يومي 27 و 28/02/2012، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، 2012، ص122.
- (25) حسب المادة 16 من القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التهيئة ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.
- (26) القانون رقم 29/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 15 المؤرخة في 18/04/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004، ج ر العدد 51، المؤرخة في 15/08/2004.
- (27) وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2016، ص77.
- (28) مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية للتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأراضي والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هوم، الجزائر، 2006، ص107.
- (29) عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة، دار هوم، الجزائر، د ر ط، د س ط، ص130.
- (30) ويقصد بالتجزئة تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة أجزاء لاستعمالها في تشييد بناية.
- Djillali adja et Bernard drobenko, op-cit, p178.
- (31) هناك من عرف رخصة البناء على أنها "قرار إداري صادر عن جهات مختصة محددة قانونا، يكرس الموافقة على مشروع البناء مع إعمال عدة قوانين، كقانون الصحة وقانون البيئة وقانون البناء، والتعمير وقانون الغابات...إلخ".
- منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص63.
- (32) المادة 26 فقرة 3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.
- (33) المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج ر العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.
- (34) القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- (35) عبد الرحمن عزوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، سنة 2008، ص156.
- (36) الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005، ص67.
- (37) المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- (38) المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- (39) المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- (40) القرار الوزاري رقم 09 المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير. ج ر العدد 51 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 2015.

(41) Ahmed Belayat, recueil thématique des lois, règlement d'urbanisme. Ed les Alternatives urbaines,

1^{ere} ed. 2017, p 212.

(42) المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15.

(43) عبد الرحمن عزوي، المرجع سابق، ص189.

(44) المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- (45) هذا الإجراء معمول به خاصة في المشاريع السكنية التي تكون محل بيع على التصاميم.
- (46) المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- (47) عبد الحفيظ مشاشي، مرجع سابق، ص 249.
- (48) وهي تقنية جديدة تم الاعتماد عليها بمناسبة بعث مشاريع الترقوي المدعم برنامج 2018 وتعتبر مشاريع بيع على التصاميم.
- (49) عبد الحفيظ مشاشي، مرجع سابق، ص 249.
- (50) عبد الحفيظ مشاشي، مرجع سابق، ص 260.
- (51) عبد الحفيظ مشاشي، مرجع سابق، ص 262.
- (52) قاسم القوي، أئيس الفقهاء، دار الوفاء للنشر و التوزيع، ط1، الرياض، ص 207.
- (53) نقض مصري بتاريخ 8 أبريل 1948، منشور بمجموعة القواعد القانونية، الجزء الأول، ص 360.
- (54) أحمد عبد الرزاق السنهوري، : الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، نهضة مصر، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011، ص 731.
- (55) عبد الحفيظ مشاشي، مرجع سابق، ص 269.
- (56) المادة 30 من القانون 04/11.