جامعة محمد الصديق بن يحي-جيجل-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة:

حماية المستهلك في نشاط الترقية العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص: قانون الأعمال

إعداد الطالبتين:

بوقجوطة بشرى

علواش صباح

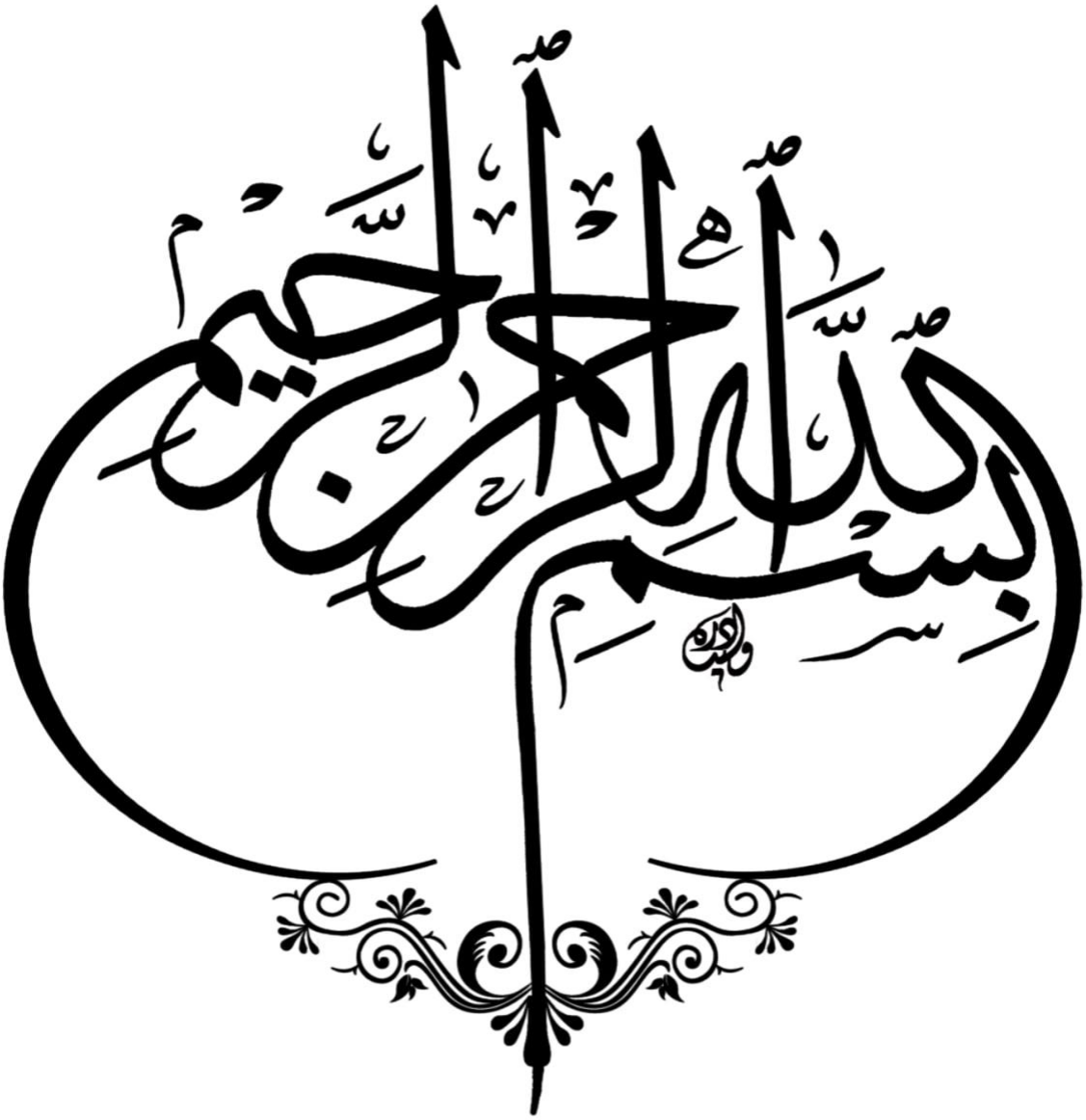
إشراف الأستاذة:

د. بشاطة زهية

لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
أ. لغريب ليلى	أستاذ مساعد – أ –	جيجل	رئيسا
د. بشاطة زهية	أستاذ محاضر – أ –	جيجل	مشرفا ومقررا
أ. عياد دلال	أستاذ مساعد – أ –	جيجل	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023-2024 م


بسم الله الرحمن الرحيم

كلمة شكر وتقدير

أود في البداية أن أشكر واحمد الله جل في علاه، فإليه ينسب الفضل كله في إتمام هذه المذكرة. وبعد الحمد لله أتقدم بالشكر والتقدير الذي لا توفيه أي كلمات حقه إلى التي بدلت أقصى جهدها في إيصال المعلومة وتقديم النصيحة والمساعدة التي أفادتنا بتوجيهاتها القيمة وآرائها السديدة لإتمام هذا العمل إلى الأستاذة الفاضلة "بشاطة زهية " حفظها الله ورعاها.

والتي كانت لنا سندا طيلة فترة عملنا. نتقدم إليها بأسمى عبارات الشكر والتقدير.

. كما نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد الصديق بن يحي بتوجيهاتهم القيمة لأجل إنجاز هذا العمل.

كما أشكر أيضا لجنة المناقشة لتحملهم عبء قراءة عملنا هذا وكانوا سببا في إتمام مشوارنا الدراسي جزاهم الله أوفر الجزاء.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي وعملي إلى كل روح شاركتنى بدعائها

إلى من كانت الداعم الأول لتحقيق طموحي، إلى من كانت دعواتها تحيطني في كل خطوة أخطوها "أمي الغالية" حفظها الله.

إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة إلى أعظم رجل في الكون "أبي الغالي" أطال الله في عمره.

إلى من سار معي خطوة بخطوة حتى إنهاء عملي "زوجي ورفيق دربي" حفظه الله من كل مكروه.

إلى من كانت دعواتها سببا في نجاحي وتوفيقي إلى رمز الحكمة والقوة والصبر مرشدتي في الحياة "جدتي".

إلى من تطيب الأوقات واللحظات بوجودهم ويصبح لكل شيء معنى أعمق بفرحهم وابتسامتهم إلى من قضينا معا أجمل أيام الطفولة إخوتي الأعزاء آية وأمين سدد الله خطاهم ووفقهم في دراستهم.

إلى عائلة زوجي عموما، واخص بالذكر والدة زوجي" حفظها الله.

إلى كل من ساعدني من قريب او بعيد في إنجاز عملي هذا المتواضع له

بوقجوطة بشرى

إهداء

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله.

إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى إخوتي الأعزاء محمد، علي، ريمة، وردة.

إلى كل من أحبني في الله وكان لي خير سند في مشواري الدراسي.

علواش صباح

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية: ج . ر.

الجزء: ج.

الطبعة: ط.

دون طبعة: د . ط.

دون بلد نشر: د. ب . ن.

دون سنة نشر: د . س . ن.

الصفحة: ص.

مقدمة

مقدّمة:

يعتبر قطاع السكن من بين أهم المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية، والاجتماعية واكثر الحاجات الاجتماعية للأفراد، لذلك عملت الجزائر على اعطائه أهمية بالغة، فقامت على إثر ذلك إنجاز أكبر قدر من السكنات بغرض حماية و صون كرامة مواطنيها فأخذت الدولة على عاتقها مسؤولية إنشاء السكنات دون تطلب تدخل جهات أخرى، ولكن مع التزايد الرهيب لانتشار عدد السكان وحدوث ظاهرة النزوح الريفي أصبح من غير الممكن على الدولة الوفاء باحتياجات المواطن رغم الجهود المالية التي كانت تقدمها، وهذا ما أدى في النهاية الى تولد أزمة السكن التي شهدتها الجزائر آنذاك.

بهدف التخفيض من الأزمة السكنية والعجز الذي شهدته الجزائر في تلك الفترة في مجال قطاع السكن وتوفير حاجيات المواطنين، كان لا بد من التفكير في حل يعيد تحقيق نتائج مرغوبة في صالح المواطنين وعليه كان من الضروري النهوض بقطاع السكن لجعل الحصول على السكنات أمرًا ممكننا مع محاولة الحفاظ على توازن ميزانية الدولة وعليه ظهر نشاط الترقية العقارية الى جانب محاولة ضبط هذا النشاط من أجل حماية المستهلك في ظل هذا النشاط.

يعتبر نشاط الترقية العقارية من أكثر الميادين المعقدة والصعبة ما يرتب عنه جملة من الالتزامات تقع على الأطراف نشاط الترقية العقارية فنجد أن المشرع الجزائري عمل على محاولة ضبط التوازن داخل هذا النشاط نظرا لصعوبته من جهة وأهميته من جهة أخرى. فأخذ المشرع ما يقارب ثلاثين سنة لمحاولة ضبطه وتحقيق هدفه، فكانت أول بداية لظهور هذا النشاط من خلال القانون **86-07**[1] وقد ورد من خلاله تعريف لنشاط الترقية العقارية وفق ما يلي "على

[1] القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986.

أن تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية، وتتمثل هذه الترقية في تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموع العمارات التي تستعمل أساسا للسكن "، إذ حاول المشرع ضبط الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بأهم العمليات التي يسمح ممارستها في إطار هذا النشاط.

وبعدما الغي هذا القانون وصدر على إثره المرسوم التشريعي رقم **93-03** المتعلق بالنشاط العقاري[1]، تضمن من خلاله أيضا تعريف للترقية العقارية عرفت على أنها " نشاط عقاري يشمل مجموعة الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ".

كما تم من خلال هذا المرسوم اختصار النصوص القانونية من العدد خمسون الى اثنين وثلاثين مادة فقط. لكن مع ظهور هذه القوانين وتسارع وتيرة النشاط العمراني أثر سلبا على البنايات المنجزة فكانت غالبا ما تمتاز بالرداءة وكثرة الأخطاء التقنية مما لم يعد بالإمكان تحديد المسؤول عن حدوث هذه الأضرار التي بدورها تؤثر على المستهلك والمتمثل في مقتني العقار، والذي " يعتبر كل شخص طبيعي يتصرف من أجل غايات وأهداف لا ترتبط بنشاط مهني "، وبعده ظهور القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش[2].

---

[1] المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، العدد14، الصادرة في 03 مارس 1993.

[2] القانون رقم 09-03، المؤرخ في 25 فيفري 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج ر عدد15، الصادر في 08 مارس 2009، المعدل والمتمم.

وبغرض محاولة حماية المستهلك من قبل المشرع الجزائري حاول سن قانون خاص بنشاط الترقية العقارية، نظرا لكون قانون الإستهلاك كان شحيحا في إهتمامه بمصلحة المستهلك، فظهر على إثره هذا القانون الذي يحدد التزامات كل الأطراف داخل النشاط الترقية العقارية والمسؤوليات المترتبة عن الإخلال بهته الالتزامات، بالإضافة الى قرار ضمانات ممنوحة لكلا الطرفين، أين أصبح يطلق على القائم بالإنجاز " المرقي العقاري " و هذا ما جاء به القانون رقم **11-04** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط العقارية[1]، وهو القانون المعمول به حاليا، بحيث ورد تعريفه من خلال نفس القانون على أنه " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها "، كما نجد أن المشرع قد خصص الالتزامات المرقي العقاري مرسوم تنفيذي خاص على اعتبار أن المرقي العقاري هو المسؤول الأول عن تنفيذ المشاريع العقارية ويتمثل ذلك في هذا المرسوم التنفيذي رقم **12-85** الذي يتضمن دفتر الشروط المحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري[2]، وتختلف هذه الالتزامات فقد نجد منها التزامات مهنية تخص المرقي العقاري في اطار قواعد مهنته، بالإضافة الى التزامات المرقي العقاري وفق التقنيات الحديثة لعقد البيع، نذكر منها على سبيل المثال التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق تعود هذه الالتزامات نظرا لتنوع العقود التي يبرمها هذا الأخير والتي يطلق عليها "الالتزامات التعاقدية" ولا

[1] القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 26 فيفري 2012.

يهم ما إذا كانت هذه الالتزامات مهنية او تعاقدية فالأمر الوحيد الذي يجب على المرقي العقاري القيام به هو احترام هذه الأخيرة في ظل الأحكام والنصوص القانونية التي فرضها عليه المشرع.

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع بالنظر إلى **الأهمية العملية** له من خلال تحديد المراكز القانونية لكل الأطراف المتعاقدة داخل هذا النشاط الى جانب تحديد الالتزامات المهنية والتعاقدية التي تقع على عاتق المرقي العقاري في اطار حماية المشرع للمستهلك بالإضافة الى سعي المشرع الجزائري فرض ضمانات قانونية لحماية المستهلك في المجال العقاري والتي جاءت من خلال أحكام القانون **11-04** السالف الذكر المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية كما نجد أن المشرع فرض مجموعة من المسؤوليات تترتب على عاتق المرقي العقاري نتيجة إخلاله بالتزاماته تجاه المقتني والمتمثلة في كل من المسؤولية المدنية والجزائية.

ولعل من أهم الدوافع والأسباب التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع تكمن في **الإعتبار الموضوعي** الذي يرجع إلى مساهمته في القضاء على أزمة السكن التي عانت منها الجزائر قديما و لا تزال تعاني منها إلى يومنا هذا، ضف إلى ذلك أن موضوع الترقية العقارية يتعلق بترقية العقار أيضا.

يعود كذلك **لإعتبار شخصي** تتمثل في حماية المستهلك في النشاط العقاري عن طريق محاولة نشر الوعي بين المستهلكين، باطلاعهم على مختلف الالتزامات المقررة في حق المرقي العقاري ووضع حد لإهمالهم والإخلال بالتزاماتهم.

أما من ناحية **الصعوبات** التي واجهناها من خلال بحثنا هذا نقص المراجع كالكتب المتعلقة بموضوع الدراسة، على عكس الرسائل والمذكرات الجامعية والمقالات العلمية، كما يفتقر

للمؤلفات الفقهية والاجتهادات القضائية، ولمعالجة هذا الموضوع أكثر يمكننا تلخيص إشكالية الموضوع في البحث والمتمثلة في :

فيما تتمثل الآليات التي أقرها المشرع الجزائري لحماية المستهلك في مجال الترقية العقارية؟

و محاولة منا للإجابة على إشكالية هذا البحث فيما يخص حماية المستهلك في نشاط الترقية العقارية تم الاعتماد على المنهج **الوصفي** من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة لتبيان مدى تعلقها بموضوع الدراسة، وتوضيح بعض المفاهيم ذات الصلة بموضوع البحث.

وبغرض الوصول إلى الغاية المرجوة من هذه الدراسة ارتأينا تقسيم هذا البحث وفقا للتقسيم الثنائي إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول كيف حاول المشرع حماية المستهلك في مرحلة تكوين العقد في نشاط الترقية العقارية والذي يتضمن بدوره **مبحثين،** جاء في **المبحث الأول** حماية المستهلك من خلال فرض جملة **من** الالتزامات المهنية على المرقي العقاري، أما **المبحث الثاني** عالجنا من خلاله كل من حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري التعاقدية والتي تشمل كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، أما في **الفصل الثاني** فقد فتطرقنا فيه إلى سعي المشرع لحماية المستهلك في مرحلة تنفيذ العقد، والذي بدوره تم تقسيمه إلى **مبحثين،** تطرقنا من خلال **المبحث الأول** إلى حماية المستهلك عن طريق ضمانات قانونية لنشاط الترقية العقارية والتي تشمل كل من الضمانات العامة والخاصة، أما **المبحث الثاني** فيتعلق بحماية المستهلك عن طريق توقيع مسؤوليات على عاتق المرقي العقاري نتيجة لإخلاله بالتزاماته على اعتباره أنه هو المسؤول الأول والأخير.

الفصل الأول: الحماية القانونية للمستهلك في مرحلة تكوين العقد في نشاط الترقية العقارية

موضوع **حماية المستهلك** من المواضيع الجديدة التي أولاها المشرع الجزائري أهمية كبيرة فنجده قد خص لها أحكام خاصة من خلال القانون **11-04** المتعلق نشاط الترقية العقارية.

وسعيا من المشرع محاولة إقامة توازن عقدي بين طرفي المعاملات في مجال الترقية العقارية ، فرض جملة من **الالتزامات المهنية** تتمثل في كل من حماية المستهلك من خلال التزام المرقي العقاري بأخلاقيات المهنة على اعتبار أن المرقي العقاري تاجرا وعون اقتصادي يمارس الأعمال التجارية، ألزمه المشرع باحترام وسط المعاملات العقارية، بهدف توجيه السلوك المهني للأفراد، ضف إلى ذلك حث المشرع الجزائري المرقي العقاري **بإعلان** المستهلك بغرض توفير الحماية القانونية له، بالإضافة إلى حماية المستهلك من خلال الالتزامات التعاقدية وفق **التقنيات الحديثة لعقد البيع** والمتمثلة في كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، والتي تعود نظرا لتنوع العقود التي يبرمها هذا الأخير.

المبحث الأول: حماية المستهلك من خلال فرض إلتزامات على عاتق المرقي العقاري اتجاه مقتني العقار.

المبحث الثاني: حماية المستهلك من خلال فرض إلتزامات على عاتق المرقي العقاري وفق التقنيات الحديثة لعقد البيع.

المبحث الأول – حماية المستهلك من خلال فرض التزامات على عاتق المرقي العقاري اتجاه مقتني العقار:

بهدف إضفاء الشفافية والمصداقية على المعاملات العقارية، حاول المشرع فرض جملة من **الالتزامات** مفادها حماية المستهلك الطرف الضعيف في العقد، وعلى اعتبار أن نشاطات الترقية العقارية عقود ملزمة للجانبين، فهي تفرض التزامات متقابلة في ذمة كلا الطرفين، وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لكل من حماية المستهلك من خلال فرض الالتزامات المهنية على عاتق المرقي العقاري من خلال **(المطلب الأول)**، و حماية المستهلك من خلال الإلتزام بحماية إرادة مقتني العقار من خلال **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول – حماية المستهلك من خلال فرض الالتزامات المهنية على عاتق المرقي العقاري:

قام المشرع الجزائري بتبسيط مضمون هذه **الالتزامات** من خلال المرسوم التنفيذي رقم **12 -85** المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجزائري[1].

كما نذكر أيضا ان المشرع الجزائري أشار اليها من خلال القانون **11-04**.[2]

يلتزم المرقي العقاري عند مبادرته بإنجاز المشاريع العقارية بجملة من الالتزامات تدور عموما حول ما يلي، نذكرها تباعا من خلال الفروع التالية:

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-85 ، السابق ذكره.

[2] القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

حماية المستهلك من خلال الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة **(الفرع الأول)**، حماية المستهلك من خلال الالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة التعمير والبناء **(الفرع الثاني)**، حماية المستهلك من خلال الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة:

تختلف كل من قواعد أخلاقيات المهنة عن القواعد القانونية من حيث تعريفها، وما يميز هذه القواعد **(قواعد أخلاقيات المهنة)** احتلالها أهمية بارزة في توجيه السلوك المهني للأفراد، وبذلك توجيه السلوك المهني للمرقي العقاري.

وهو ما يحيلنا إلى دراسة الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة من طرف المرقي العقاري وكيف يكون مصير المرقي العقاري في حالة الإخلال أو عدم احترامه لهذه القواعد.

أولا – تعريف أخلاقيات المهنة:

"هي مجموعة القيم والنظم المعقدة للمعايير الإيجابية العليا المطلوبة في أداء الأعمال الوظيفية، وفي أساليب التعامل داخل بيئة العمل[1] ، تعرف كذلك على أنها مجموعة القواعد التي تحدد الواجبات المهنية"[2].

"وهي مجموعة القواعد السلوكية والأخلاقيات التي يجب أن تصاحب العامل في مهنته اتجاه عمله واتجاه المجتمع، وهي عبارة عن معايير تعد أساسية في المنظومة ويجب الالتزام بها"[1].

[1] حنان إيكدومي، مريم يحياوي، قراءة سوسيولوجية في أخلاقيات المهنة، مجلة دراسة في سيكولوجية الانحراف، المجلد 07، العدد 03 ، 2022، ص 316.

[2] جابر محجوب علي محجوب، قواعد أخلاقيات المهنة، مفهومها، أساس إلزامها ونطاقها، دراسة مقارنة، ط 02، القاهرة، 2001، ص 13.

يقصد كذلك **بأخلاقيات المهنة،** "عدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين ويكون ذلك عن طريق الالتزام بالنزاهة والصدق والإخلاص في العمل والأمانة التي تفرض قواعد أخلاقيات المهنة التزامات ذات قيمة قانونية وهذا راجع بطبيعة الحال إلى منبعها الصادرة منه، تتميز كذلك بتمتعها بالقوة الملزمة ذلك أن أغلب قواعدها تصدر في صورة قواعد تشريعية حيث ترد ضمن التشريع المنظمة للمهنة ذاتها أو في صورة تشريع فرعي تتولى السلطة المركزية إصداره في صورة نص تنظيمي، تتعلق قواعد أخلاقيات المهنة بالنظام العام كذلك هذا ما يميزها عن القواعد الملزمة فقط[2].

تجدر الإشارة إلى أن الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة من طرف المرقي العقاري تختلف فنجد المرقي العقاري ملزم بحماية المستهلك عن طريق احترام اخلاقيات المهنة نحو الدولة، حماية المستهلك عن طريق احترام اخلاقيات المهنة نحو المستهلك، حماية المستهلك عن طريق احترام اخلاقيات المهنة نحو المشروع العقاري، نتطرق لها فيما يلي:

1. حماية المستهلك عن طريق احترام أخلاقيات المهنة نحو الدولة:

ويكون ذلك عن طريق احترام القوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري، كذلك وجوب الحصول على ترخيص مسبق قبل المبادرة بأي تعديل في الشكل أو التسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطاته، مع ضرورة التقيد والرجوع إلى الاحكام المتعلقة بكيفيات البيع وفق القانون رقم **11-04** قبل عرض أي مشروع للبيع.[3]

---

[1] حنان إيكدومي، مريم يحياوي، المرجع السابق، ص 205.

[2] جابر محجوب علي محجوب، المرجع السابق، ص 205.

[3] القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

2. حماية المستهلك عن طريق احترام أخلاقيات المهنة نحو المستهلك:

ويكون ذلك عن طريق محاولة توفير جو ملائم لراحة الزبائن والمتدخلين في عمليات الإنجاز، وتكمن احترام **أخلاقيات المهنة** نحو المستهلك في امتناع المرقي العقاري اللجوء الى أي شكل من اشكال الدعاية المغرضة، وذلك بضمان إشهار صادق واسع بمختلف وسائل الاعلام قبل أي بيع أو تسويق للمشروع العقاري، نظرا لما شهدناه من تطور وتعدد وسائل الاعلام وتكنولوجيا الاتصال في وقتنا الراهن، حيث أمكن هذا التطور للمرقي العقاري التعريف بمشاريعه المعدة للبيع عن طريق الانترنت، ضف الى ذلك الوسائل الكلاسيكية.[1]

لذا نجد أن المشرع جعل من الإعلان مسألة في غاية الأهمية في مجال ممارسة نشاط الترقية العقارية، وهذا ما جاءت به المادة **41** من القانون **11-04**.[2]

وفي هذا الإطار حث المشرع الجزائري المرقي العقاري على عدم اللجوء استعمال أي معلومة أو إشهار كاذب من شأنها إحداث أي لبس وتشتيت في ذهن المستهلك واعتبرها من الأساليب التجارية غير المشروعة ومن أهمها الإشهار الكاذب، باعتباره من الممارسات غير النزيهة، ونجد ذلك من خلال نص المادة **28** من القانون **04-02** الذي حدد فيه بعض حالات الإشهار الكاذب[3].

---

[1] شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق- عقد البيع على التصاميم، في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص60.

[2] "يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في الأماكن المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع".

[3] القانون 04-02 المؤرخ في 23 جوان 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدل والمتمم.

يتضح من خلال ما ذكر أعلاه ضرورة تحلي المرقي العقاري بكل صفات النزاهة والصدق وتجنب استغلال ثقة وحسن نية مستهلكيه لصون كرامة وسمعة مهنته.

3. حماية المستهلك عن طريق احترام أخلاقيات المهنة نحو المشروع العقاري:

تتمثل مظاهر هذا الالتزام في ضرورة توفير قدر كاف من الموظفين المؤهلين الذين لهم صفة بالنشاط من قبل المرقي العقاري وبصفة دائمة، بالإضافة الى ضرورة توفير الوسائل المالية والتقنية والمادية حسب أهمية ونوع كل مشروع، مع ضرورة الإشارة الى استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبي المعايير المعمول بها، وبطبيعة الحال تنفذ هذه الاشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية[1].

اما في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد **اخلاقيات المهنة** يتعرض لعقوبة الحبس المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر، في حال أخل بقواعد اخلاقيات المهنة، أي كلما قام المرقي العقاري بخرق قواعد أخلاقيات المهنة كلما تعرض لذات هذه العقوبة، وذلك عن طريق استغلال حسن نية المستهلكين على سبيل المثال، أو استعمال الاشهار الكاذب[2].

---

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 60-61.

[2] سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، المجلد01، العدد التجريبي ، 2013، ص 77.

الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال الالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:

تم النص على هذه القواعد من خلال القانون رقم **90-29**[1]، وحددت من خلال المرسوم التنفيذي رقم **91 – 175** المؤرخ في 8 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء[2].

تمثل حد أدنى من القيود والضوابط التي يجب أن تحترم لإنجاز أي بناء في غياب ادوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا، وتتضمن كل من الشكل الخارجي للبناء، مكان إنجازه، الابتعاد عن الطريق، احترام العلو، وقواعد التهوية والمرافق الأخرى كتصريف المياه القدرة، توصيل المياه الصالحة للشرب ويجب احترام كل هذه القواعد عند منح رخص التعمير.[3]

بالإضافة الى حث المرقي العقاري على السهر على جمال إطار المبنى واحترام المعايير المعمول بها واحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المحددة في التشريع المعمول به، ضف الى ذلك العمل على توفير راحة السكان من خلال محاولة تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان توفير كل من الأمن والصحة والوقاية من مخاطر الطبيعة المحتمل

[1] القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر العدد 52 لسنة 1990.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر العدد 43، 2007.

[3] حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 10-11.

وقوعها كالزلازل مثلا، في هذه الحالة وإن كان البناء المنجز على سبيل المثال واقع في مناطق معرضة للزلازل والفيضانات وجب إخضاعه لإجراءات تكميلية لمراقبته[1].

وطبقا لما جاء في القانون رقم **90-29** المؤرخ في ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يتعين على المرقي العقاري القيام بما يلي في إطار الالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء[2].

أولا – حماية المستهلك من خلال احترام أدوات التهيئة العمرانية:

نص عليها المشرع من خلال القانون رقم **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير، تشمل كل من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

1-المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير:

جاء به المشرع من خلال القانون رقم **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بصفة عامة، باعتباره قانون يتضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر بالضبط في "القسم الثاني" من "الفصل الثالث" الذي جاء بعنوان "أدوات التعمير"[3].

---

[1] نجية بوراس، إلتزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس- سيدي بلعباس، ص 74.

[2] حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري- تيزي وزو – كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص 99.

[3] القانون رقم 90-29 ، السابق ذكره.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو " أداة قانونية وتقنية للتنظيم المجالي والتسيير الحضري تضعه بصفة إلزامية السلطات المحلية بهدف تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم ، كما يعتبر قاعدة مرجعية في وضع مخطط شغل الأراضي" [1].

عرفه المشرع وقف المادة **16** من القانون **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يلي: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية.....[2]".

ومن خلال هذا التعريف الذي جاء به المشرع نستنتج الأهداف التي يحققها هذا المخطط، فهو يهدف بدوره إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتيضه النسيج العمراني. بالإضافة إلى سعيه لحماية الأراضي الواجب حمايتها، ومثال ذلك حماية الأراضي الفلاحية التي يعود سبب حمايتها كون أن الجزائر تواجه ضرورة رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية حاجات سكانها.

وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أداة تعمير تقنية وقانونية في آن واحد، فمن الناحية التقنية، يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي وغير المعمر، أما من الناحية القانونية فيواجه به الغير، إذ لا يمكن استغلال واستعمال الأرض على نحو يخالف ويناقض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإلا كان محل عقوبة[3].

[1] محمد سالم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص681.

[2] أنظر المادة 16 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

[3] حياة أو محمد، المرجع السابق، ص 101.

2- مخطط شغل الأراضي:

جاء به المشرع من خلال القانون رقم **90-29** الى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يعد الأداة الثانية للتعمير[1].

الى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يعتبر هذا المخطط وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن أو جزء منها[2].

وباستقراء المادة **31** من القانون رقم **90 -29** المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن أن نعرفه على أنه "أداة من أدوات التهيئة والتعمير، بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها...."[3], ويعد مخطط شغل الأراضي جيل جديد لمخططات التعمير[4].

ومن خلال نص المادة **10** من القانون **11-04** نجد أن مخطط شغل الأراضي يحدد حقوق استخدام الأرض والبناء من حيث الشكل الحضري للبنايات[5].

وعليه فإن مراعاة مخططات التعمير بصفة دقيقة في تصاميم مشاريع الترقية العقارية يرتب لنا أثر الانسجام العمراني والطابع الجمالي.

---

[1] القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

[2] إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 50، العدد05، ص 248.

[3] أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

[4] بوبكر بزغيش، مخطط شغل الأراضي، أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 01، المجلد 17، 2018، ص 653.

[5] أنظر المادة 10 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

ثانيا – حماية المستهلك من خلال حصول المرقي العقاري على التراخيص والشهادات الإدارية:

تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة الى ترخيص اداري مسبق، وهذا ما ورد من خلال المادة **06** من القانون رقم **11-04** بحيث منع المشرع الشروع في أي من الأشغال المذكورة دون الحصول على هذه التراخيص بمعنى ضرورة حصول المرقي العقاري على التراخيص الإدارية[1].

نتطرق الى كل منها وفق ما يلي:

1 – رخصة البناء:

جاء بها المشرع الجزائري من خلال المادة **33** من المرسوم التنفيذي رقم **91-176** تعتبر رخصة البناء قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص سواء كان طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران[2].

أ – خصائص رخصة البناء:

يمكننا استخلاصها في النقاط التالية:

[1] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص 102.

[2] أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق ذكره.

– **رخصة البناء قرار اداري:** إذ اشترط المشرع الجزائري صدورها في شكل قرار اداري يحمل بيانات محددة، فلا يجوز قانونا الترخيص بالبناء بأمر شفوي أو إذن إداري فهي تعتبر تصرف إداري[1].

– **تطبق على الأشخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين** ذلك لأنها تتميز بالطابع العام، وهذا ما نصت عليه المادة **42** من المرسوم التنفيذي رقم **15-19**[2].

– **صدور رخصة البناء** من الجهة المخول لها إصدارها والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المختصين اقليميا أو الوزير المكلف بالسكن والعمران حسب الحالة، وإلا كان القرار المتضمن رخصة البناء يشوبه عيب والمتمثل في عدم الاختصاص في صورتيه الشخصي والوظيفي بحيث يجوز الغاءه[3].

ب – أهمية رخصة البناء:

قد أدى التوسع المتزايد في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعاة الأصول الهندسية والفنية اللازمة ومقاييس التخطيط العمرانيين، بالإضافة إلى مقتضيات الأمن وقواعد الصحة، لذا فإن لها دور وقائي ورقابي يفرض احترام القواعد القانونية[4]، لرخصة البناء دور

[1] سعيد لعموري، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 2019، ص 81.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (الجريدة الرسمية، العدد 07 الصادر في 12 فيفري 2015).

[3] سعيد لعموري، المرجع السابق، ص81.

[4] فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد02، العدد 05 ، 2018، ص 83.

رقابي وقائي يفرض احترام القواعد القانونية والإجرائية والمواصفات لإنشاء أي بناء أو لقيام أشغال فلها أهمية كبيرة.

2 – رخصة التجزئة:

تصدر **رخصة التجزئة** من السلطة المختصة قانونا، كما تمثل الوثيقة الادارية الإجبارية لكل عملية إنجاز تجزئة مهما كان موقعها، والتي من شأنها استعمال أحد هذه القطع على الأقل في تشييد بناية جديدة، وإلحاق بكل قطعة من قطع التجزئة الحق في البناء[1]، وذلك طبقا لما جاء في المادة 07 من المرسوم التنفيذي **15– 19** المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[2].

ثالثا – حماية المستهلك من خلال احترام النظام العام الجمالي والثقافي:

يمثل **النظام العام الجمالي** أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام، وعليه وجود محيط معيشي وبيئي نظيف ملائم ومريح لحياة المواطن[3]، وقد حث المشرع الجزائري على احترام النظام العام الجمالي والثقافي من خلال المادة **08** من القانون **11–04**[4].

وكذلك المادة **10** من القانون **11–04** في إطار الأخذ بعين الاعتبار الانسجام العمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية او البنايات التي تكون

[1] كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد15 – 19، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، المجلد09، العدد01، 2016، ص 427.

[2] أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19، السابق ذكره.

[3] محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د ط، دار بلقيس للنشر، تيارت، 2017، ص 28.

[4] أنظر المادة 08 من القانون 11–04، السابق ذكره.

موضوع توسع عمراني وقد جاء من خلال هذه المادة ما يلي: "يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري".

بالإضافة إلى ضرورة المحافظة على الطابع التاريخي عند ممارسة أي نشاط للترقية العقارية باعتباره يعكس الخصوصية الحضارية للمجتمع[1].

وهذا ما نصت عليه المادة **116** من قانون البلدية: "في إطار حماية التراث المعماري وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما المتعلق بالسكن والتعمير والمحافظة على التراث الثقافي وحمايته، تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة على المحافظة وحماية الأملاك العقارية الثقافية والحماية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية"[2].

وعليه ومن أجل تحقيق محيط بيئي نظيف وملائم وجب على المرقي العقاري الالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بما في ذلك احترام **النظام العام الجمالي والثقافي.**

الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بالنسبة لنشاط الترقية العقارية بموجب المادة **11** من المرسوم التشريعي رقم **93-03** [3]، وقد كان خاصا بالبيع على التصاميم فقط، وقد ألزم المشرع المتعامل في الترقية العقارية باكتتاب تأمين إجباري لدى هذا الصندوق، ولكن الانخراط فيه كان على سبيل الاختيار وقد قام المشرع بتنظيم أحكام هذا الصندوق بموجب المرسوم

[1] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص107.

[2] القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد37، صادر في 30جويلية 2011.

[3] المرسوم التشريعي رقم 93-03، السابق ذكره.

التنفيذي رقم **97-406**، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية[1]، وبإلغاء المرسوم التشريعي رقم **93-03** أعاد المشرع الإشارة إلى صندوق الضمان وعدل تسميته إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاطات الترقية العقارية وأصبح الانخراط فيها إجباري[2].

المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال الالتزام بحماية إرادة المقتني (المستهلك):

لتوفير الحماية القانونية لمقتني العقار بصفته مستهلك عقار، حرص المشرع الجزائري على منحه حرية التعاقد، حيث ألزم المشرع المرقي العقاري بضرورة الإعلان عن مشروعه وتبصير كل من يهمه الإعلان ، نتطرق إليه من خلال ما يلي:

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال الالتزام بصحة الإعلان:

يعتبر **الإعلان** بمثابة دعوة للتعاقد وهو اختياري بحسب الأصل، لكن المشرع الجزائري جعله إلزاميا لتمكين المواطن من الاطلاع عليه وذلك ما أكد عليه نص المادة **25** من المرسوم التنفيذي رقم **12 – 85** حيث يتوجب على المرقي العقاري الإعلان عن مشروعه قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا[3]، حيث يلعب الإعلان دورا بارز في تسويق المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية وجذب المستهلكين إلى التعاقد، فغالبا ما يسبق التعاقد في هذه المشاريع أعمال دعاية وترويج لها بمختلف وسائل الإعلام المقروءة والمسموعة والمرئية المدرجة، الإفراط في تفخيم المشروع والمستهلك قد يقدم

[1] المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 جوان 2014.

[2] المرسوم التشريعي رقم 93-03، السابق ذكره.

[3] نجية بوراس، المرجع السابق، ص70.

على التعاقد في هذه المشاريع متأثرا بما يحتويه **الإعلان** من معلومات ضرورية تهمه[1]، فالإعلانات نوعان إعلان صادق يتم فيه الترويج عن المشروع الملزم قيامه دون كذب وتظليل. بحيث يتم اعلام المستهلك بالمعلومات والبيانات الجوهرية الصادقة بالعقد أو إما **الاعلان** الكاذب أو المظلل فهو ذلك **الإعلان** الذي يتضمن تحت أي شكل من الأشكال ادعاءات أو بيانات خاطئة مهما كانت الوسيلة المستعملة بهدف تزييف الحقائق وإيقاع المستهلك في الغلط[2].

الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال الالتزام بالإعلام وتبصير المقتنى:

لقد نص قانون حماية المستهلك وقمع الغش **09-03** في المادة **17** على إلزامية إعلام المستهلك بما يلي : "يجب على كل متدخل أن يعلم المستهلك بكل المعلومات المتعلقة بالمنتوج الذي يضعه للاستهلاك بواسطة الوسم ووضع العلامات أو بأية وسيلة أخرى مناسبة"[3].

الإعلام لغة هو تحميل حقيقة الشيء ومعرفته والتيقن التام منه، أما في الاصطلاح الصحفي، يقصد به عملية توصيل الأحداث والأفكار لعلم الجمهور عن طريق وسائل عديدة سواء كانت مسموعة ومرئية أو مكتوبة ويشترط في الإعلام المصداقية والوضوح[4].

الإعلام هو عبارة عن بيان أو إشارة أو تعليمات يمكن أن تقدم توضيحا حول واقعة أو قضية ما.

---

[1] مخناش كنزة، حماية المستهلك في عقد بيع العقار على التصاميم، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 03، العدد02، 2016، ص293-294.

[2] المرجع نفسه، ص294.

[3] القانون رقم 09-03، السابق ذكره.

[4] زوبير أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، مذكرة ماجستير، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011، ص116.

ولقد جسدت المادة **04** من قانون حماية المستهلك الصادر في07 فيفري 1989 هذا المبدأ ونصت على الالتزام بإعلام المستهلك بخصوصيات المبيع، وطبيعته، وصنفه، حسب ما تتطلبه البضاعة المعنية[1].

يعرف الالتزام **بالإعلام** عمومًا أنه التزام يرمي إلى تنوير المستهلك وتمكينه من الإقدام على اقتناء المنتوج أو الخدمة عن إرادة حرة وسليمة فهو لا يستطيع تحديد أوصاف المنتوج ومكوناته إلا بناءا على البيانات التي تعطى له، وهو التزام يحد في القانون مثله في ذلك مثل الالتزامات الأخرى التي تنشأ بنص قانوني ويكون القانون هو مصدرها المباشر.

فحماية المقتنين المستقلين الذين يكونون في حاجة الى السكن فرض المشرع على المرقي العقاري ضرورة إعلام زبائنه، إذ عليه تقديم وصف شامل للمشروع العقاري والملكية التي يستقبل للمقتني، أي عليه اعطاء كل المعلومات الضرورية التي تنور المقتنى وتدفعه للتعاقد[2].

كما جاءت المادة **08** من القانون **04-02**[3]، التي ألزمت البائع أن يعلم المستهلك بأي طريقة كانت بالمعلومات الصادقة بمميزات هذا المنتوج أو الخدمة بالإضافة إلى تنبيه المستهلك بحقوقه وطريقة الاستخدام ودليل استعمال المنتوج وتعريفه بالأخطار التي يمكن أن تترتب على الاستعمال الخاطئ للمنتوج[4].

وقد حدد المشرع بدقة طريقة **الإعلام** عن المشاريع العقارية للمرقي العقاري بحيث تنص المادة **41** من القانون **11 - 04** على: "يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه

[1] إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، د ط، دار الهدى، عين مليلة–الجزائر–، 2011، ص87.

[2] نجية بوراس، المرجع السابق، ص71.

[3] القانون 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدل والمتمم.

[4] محمد زايد، الالتزام بالإعلام في عقد الاستهلاك، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد04، 2020، ص542.

العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع".

وما يعزز ذلك هو ما نصت عليه المادة **25** من المرسوم التنفيذي رقم **12-85** المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يعود الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري يتعين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولا سيما عن طريق **الاعلام** المرئي والواضح على مستوى مقره وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الانشاء[1].

يلتزم المتفاوض **بالإعلام** أو بالإرشاد أو بنصح المتفاوض الآخر بكافة المعلومات الحقيقية المتعلقة بالعقد، عن مدى ملائمة العملية المطروحة فنيا وتقنيا وماليا بالاعتماد على ضمير المهن الحرة بحيث لا يستغل عدم تخصص المتفاوض في مسائل فنية أو مالية ليزج به في عقد لا يناسبه بأن لا يخفي عنه شيئا ولا يتركه مخدوعا إذ يجب عليه الالتزام بالصراحة والتبصير والشفافية والنصيحة في مرحلة تكوني العقد وإبرامه[2].

وتجدر الإشارة إلى أن الإلتزام بالإعلام يكون في كلا المرحلتين بمعنى في كل من مرحلة تكوين وتنفيذ العقد في نشاط الترقية العقارية، وليس في مرحلة تكوين العقد فقط.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 12-85، السابق ذكره.

[2] العربي بلحاج، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة2011، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص80.

المبحث الثاني – حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري وفق التقنيات الحديثة لعقد البيع:

لضمان حسن السير الحسن لعمليات نشاط الترقية العقارية بين المرقي العقاري والمستهلك، أخضع المشرع المرقي العقاري لنصوص قانونية تعتبر كحقوق وضمانات قانونية في نفس الوقت، وذلك من خلال القانون 11-04 الذي نص على مجموعة من الآليات والإلتزامات العقدية، ألزم من خلالها جل المرقيين العقاريين بضرورة إحترامها ضمانا لحماية حقوق المستهلكين، وعليه نتطرق من خلال هذا المبحث إلى :

المطلب الأول– حماية المستهلك من خلال عقد البيع على التصاميم:

ظهر **البيع على التصاميم** في القانون الجزائري سنة 1993 بهدف معالجة الازمة السكنية المستمرة في الجزائر نظرا لعجز الدولة عن تلبية احتياجات المواطنين المتزايدة على السكن العائلي، وذلك مع قلة وجود مشاريع لبناء سكنات عائلية للشريحة الواسعة من المواطنين[1].

على اعتبار أن الحق في السكن من بين أهم الحقوق الأساسية التي يحتاج اليه كل مواطن في الدولة، شأنه شأن المأكل والملبس لا يمكن الاستغناء عنه، لذلك فإن على دول العالم بما فيها الجزائر أعطت اهمية بالغة لهذا الحق، ووضعت على عاتقها التزام التكفل به وتوفيره لكل فرد من أفراد المجتمع[2].

وقد صدر بهذا المرسوم التشريعي رقم **93–03** المؤرخ في 01–03–1993 المتضمن النشاط العقاري المذكور سابقا، لكن أظهر هذا المرسوم محدوديته في معالجة الوضعية السكنية كما سبق القول[3]، لذلك قام المشرع الجزائري بإلغائه بموجب القانون رقم **11–04** المؤرخ في

[1] يمينة حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، طبعة محينة، دار بلقيس دار البيضاء، الجزائر، ص120.

[2] أعمر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2018–2019، ص02.

[3] المرسوم التشريعي رقم 93–03، السابق ذكره.

17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث نص هذا القانون على البيع على التصاميم[1].

لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب الذي سنتطرق له من حيث التعريف **(الفرع الأول)**، مع تبيان أهم خصائصه **(الفرع الثاني)** وحماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول – عقد البيع على التصاميم:

يرى بعض الفقه بالنظر إلى كون الملكية محل البيع غير موجودة حالا بل ستوجد مستقبلا أن " **البيع على التصاميم** ينصب على بناية في طور الإنجاز، مما يستلزم أن يتضمن عقد البيع إلتزاما جديدا إلى جانب الإلتزام بنقل الملكية يتمثل في الإلتزام بالقيام بعمل ألا وهو الإلتزام بالبناء وهذا أكده المشرع فعلا بموجب القانون رقم **11 -04** "[2].

وقد ذكر المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في المادة **28** من القانون **11-04** كما يلي "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها او في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقديم الاشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"[3].

كما نجد أن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحين بخصوص عقد البيع على التصاميم استعمل المشرع مصطلح البيع بناء على مخططات، ومصطلح البيع بناء على التصاميم[4].

---

[1] القانون رقم11-04، السابق ذكره.

[2] علي فيلالي، العقود الخاصة، البيع، د ط، موفر للنشر، 2018، ص136.

[3] المادة 28 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[4] شوقي بناسي، المرجع السابق، 77.

ويحرر عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي باعتباره من العقود التوقيفية وجوبا طبقا لأحكام المادة **34** من القانون**11-04**[1].

كما يخضع **عقد البيع على التصاميم** للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل، ويخص الاشهار البناء والأرضية التي شيد عليها، ويثبت لفائدة المكتتب الحقوق العينية العقارية موضوع التطرق حسب تقدم الأشغال، على أن يكتمل إجراء نقل الملكية التام بعد المعاينة بواسطة شهادة المطابقة انتهاء أشغال البناء بموجب محضر موثق يقرر تسليم العقار من طرف المرقي العقاري لتمكين المكتتب من ممارسه[2].

أما من ناحية خضوعه للقواعد العامة والخاصة، لم يخضع للقواعد العامة من حيث اركانه، لكن يخضع للقواعد الخاصة التي نظمته في القانون رقم **11-04** المؤرخ في 17فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[3].

يعتبر **عقد البيع على التصاميم** على أنه " بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري **(البائع)** بأن يتم تشييده في الآجال المتفق عليها وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصوصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وآجال دفعها بالإتفاق[4]، ومن خلال ما تم ذكره من خلال تعريفه نجد ان هذا العقد من العقود الشكلية أي يخضع للشكليات القانونية الخاصة، ويحرر

[1] أنظر المادة 34 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[2] محمد لعشاش، الواسع في الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مدعم بالقرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، د ط، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع، د س ن، ص68.

[3] يمينة حوحو، المرجع السابق، ص137.

[4] علي فيلالي، المرجع السابق، ص137.

الشكل الرسمي باعتباره عقد توثيقي، يقع محله على عقار في طور التشييد، نجد كذلك أن المشرع الجزائري من خلال ذكره لعقد البيع على التصاميم حاول التركيز على الالتزامات التي تقع على عاتق أطراف العقد والمتمثلة في كل من المرقي العقاري والمكتتب.

الفرع الثاني – خصائص عقد البيع على التصاميم:

رغم أن **عقد البيع على التصاميم** من العقود المستحدثة التي أولاها المشرع اهتمامًا، إلا أن ما يميز هذا العقد تمتعه بجملة من الخصائص تشابه عقد البيع التقليدي نذكر منها: عقد ملزم للجانبين **(أولا)** عقد مسمى **(ثانيا)** عقد البيع على التصاميم عقد ناقل للملكية **(ثالثا)** عقد البيع على التصاميم عقد شكلي **(رابعا)** عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية أو الزمنية **(خامسا)** عقد البيع على التصاميم عقد إذعان **(سادسا)**، نتطرق اليها تباعا من خلال ما يلي:

أولا – عقد ملزم لجانبين:

يقع على عاتق الأطراف في هذا العقد التزامات متبادلة، يلتزم فيه البائع بنقل الملكية إلى المشتري، ويلتزم فيها المشتري بدفع الثمن.

وقد نص المشرع الجزائري على التزامات كلا الطرفين في القانون **11-04** نجد ما نص عليه في المواد من **42** الى **49 (التزامات البائع)**[1]، وما يقابلها في المواد من **50** الى **53 (التزامات المشتري)** من نفس القانون وعليه فالعقد الملزم للجانبين هو العقد الذي يأخذ فيه المتعاقدين مقابلا لما يعطيه[2].

[1] المواد من 42 إلى49 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[2]المواد من50 إلى53 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

وهذا ما جاءت به المادة **55** من التقنين المدني الجزائري: " يكون العقد ملزما للطرفين متى تبادل المتعاقدين الالتزام بعضهما بعضا " [1].

كما نجد من جهة أن تنفيذ التزام المرقي العقاري متصل بتنفيذ التزام المكتتب باعتبار أن هذه الالتزامات ذات مصدر واحد وهو عقد على التصاميم، تنشأ في وقت إبرام العقد أي في وقت واحد[2].

ثانيا – عقد مسمى:

خص له المشرع الجزائري اسم خاص وأحكام خاصة في قانون الترقية العقارية وهذا ما جعله متميز عن غيره من العقود، يعتبره هذا العقد من العقود المسماة [3]، وفقا للقانون **11-04** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثالثا – عقد البيع على التصاميم عقد ناقل للملكية :

بالرجوع إلى الأحكام العامة نجد أن عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع[4]، وبالعودة إلى أحكام المادة **351** من القانون المدني الجزائري، نجد أن البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية الشيء.

---

[1] أنظر المادة 55 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[2] لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال المقارن، وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019، ص16.

[3] سميرة سقني، نوارة حمليل، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون 11-04، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 16، العدد03، 2021، ص150.

[4] لعور ريم رفيعة، المرجع السابق، ص19.

ونجد هذا من خلال المادة **28** من القانون رقم **11-04** التي نصت على: " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور الانجاز هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

وعليه فإن انتقال الملكية في هذا العقد تكون بأثر رجعي وذلك من يوم التوقيع على محضر التسليم إلى يوم توقيع العقد وشهره لدى المحافظة العقارية.

رابعا – عقد البيع على التصاميم عقد شكلي:

كما عرفنا سابقا يستوجب لقيام عقد صحيح توفر أربعة أركان والمتمثلة في كل من الرضا، المحل، السبب والرسمية، وتعد هذه الرسمية (الشكلية) ركن من أركان العقد يمنع إغفالها أساسا لقيام العقد، هذا ما يطبق على عقد البيع على التصاميم اذ أن هذا العقد محله بيع عقار[1].

ونجد أن المشرع جسد ذلك من خلال المادة **324** مكرر **01** من القانون المدني الجزائري، والتي نصت على ما يلي: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي".

بالإضافة الى نص المادة **324** مكرر **01** من القانون المدني الجزائري، التي نصت على ضرورة إخضاع العقود للشكل الرسمي وحدد تلك العقود في كل من العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار، أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية، أو صناعية، أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها وغيرها من العقود الأخرى [2].

[1] لعور ريم رفيعة، المرجع السابق، ص22-23.

[2] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج رالعدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر العدد 44 الصادر في 26 جوان2005.

وما يميز هذا العقد **(عقد البيع على التصاميم)** عن عقد البيع العادي الشكلية على خلاف عقد البيع العادي الذي يعتبر عقدا رضائيا [1].

ونجد أن القانون نص على الزامية ركن الشرعية، ولا شك أن الجزاء المترتب على تخلف **الرسمية** في عقد البيع على التصاميم هو البطلان المطلق تطبيقا لأحكام المادة **324** مكرر **01** من القانون المدني الجزائري إذا تعلق الأمر بنقل ملكية عقارية، كما نجد أن المشرع الجزائري أكد صراحة على جزاء البطلان المطلق عند تخلف بعض البيانات في العقد[2]، ما يؤكد ذلك هو نص المادة **30** من القانون رقم **11-04**[3].

خامسا – عقد البيع على التصاميم عقد اذعان:

يخضع المشتري في عقد البيع على التصاميم لشروط العقد التي يفرضها عليه المرقي العقاري دون مناقشة أو مفاوضة وبالتالي فهذا العقد هو عقد إذعان ويكون العقد في شكل نموذج تدون فيه شروط المرقي مسبقا لا يمكن للمشتري تعديلها أو مناقشها، وإنما يكون ملزم بالقبول أو عدم القبول[4].

ومن بين الشروط لاعتبار العقد عقد إذعان أن يكون الموجب ذو احتكار قانوني أو فعلي، بحيث يستطيع فرض شروطه دون تعديل أو مناقشة، وأن يتعلق الأمر بسلعة أو خدمة ضرورية أو تعد من الأولويات بالنسبة للمستهلك أو المنتفعين، بحيث لا يقدر الاستغناء عنها في النهاية

[1] إيمان بوستة ، المرجع السابق، ص76.

[2] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص82.

[3] أنظر المادة 30 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[4] يمينة حوحو، المرجع السابق، ص123.

يقوم مقدم السلعة بعرضها على جمهور المستهلكين وفقا لشروط متماثلة لا تعديل ولا نقاش فيها[1].

وهذا ما ورد من خلال تعريف بعض الفقهاء على أنه: " هو ذلك العقد الذي يعد فيه الموجب ذو الاحتكار القانوني أو الفعلي، شروطا محددة غير قابلة للتعديل أو المناقشة ويوجهها الجمهور بصفة وصورة دائمة بقصد الانضمام إليه، ويعرض بموجبها سلعة أو خدمة "[2].

والأصل أن بعد التوقيع على العقد لا يمكن للمقتني التراجع لأن الزمن قد مر عليه الا القبول بهذه الشروط الواجب التطبيق عليه، غير أن المشرع أحاط المقتني بضمانات جاء بها القانون **11-04** حماية له من تعسف الطرف القوي بحيث يعد هذا القانون استثناء خطير خص به المشرع عقود الإذعان خلافا لما جاء في القواعد العامة وهذا ما قد يميز عقد الإذعان في عقد البيع على التصاميم عن عقد الإذعان في القواعد العامة[3].

سادسا – عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية أم الزمنية:

أولا وقبل محاولة معرفة ما إذا كان هذا العقد **فوري** او **زمني** وجب علينا التطرق الى تعريف كليهما، العقد الفوري هو العقد الذي لا يكون عنصر الزمن فيه أساسيا فينفذ في الوقت الذي يحدده المتعاقدان، سواء صاحب التنفيذ إبرامه، أم تراخى إلى أجل أو آجال متتالية.

[1] عبد الرحمان نعيمي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، "دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية"، أطروحة دكتوراه، جامعة أحمد دراية –أدرار–، قسم العلوم الإسلامية، 2019–2020، ص96.

[2] عز الدين زوبة، خصوصية عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد) ، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد01، 2013، ص53.

[3] مليكة بن سالم، إلتزامات المقتني في مجال نشاط الترقية العقارية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص60.

أما العقد **الزمني** أو ما يطلق عليه كذلك بعقد المدة فهو العقد الذي يقوم على عنصر الزمن كعنصر جوهري[1].

يرى جانب من الفقهاء أن البيع على التصاميم **عقد زمني** وما يميز هذا العقد هو الالتزام بالبناء وهو التزام بطبيعته ممتد في الزمن، أما البعض الآخر من الفقهاء يرى أن البيع على التصاميم عقد فوري، ذلك أن التزام البائع هو التزام فوري يتمثل في تسليم المبيع فورا بعد الانتهاء من البناء[2].

ومن خلال ما تم ذكره يأخذ بالرأي الذي أعتبر عقد البيع على التصاميم **عقد زمني** وذلك بالاعتماد على طبيعة الالتزام المميز فيه والمتمثل في الالتزام بإقامة العقار المتعاقد عليه خلال مدة معينة وهو بطبيعته التزام ممتد في الزمن[3].

الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم:

يعتبر عقد البيع بصفة عامة من العقود **الملزمة لجانبين** نظرا لما ينشئه من التزامات متقابلة على عاتق كلا الطرفين، ولا يختلف عقد البيع بناء على التصاميم عن البيوع العادية في كونه عقد ملزما لجانبين، بل نجد الاختلاف في مضمون التزامات المرقي العقاري عن التزامات البائع في البيع العادي[4].

---

[1] شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد (ب)، العدد48، 2017، ص161.

[2] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص162.

[3] شعبان عياشي، المرجع السابق، ص163.

[4] إيمان بوستة، المرجع السابق، ص86.

يرتب عقد البيع على التصاميم في ذمة المرقي العقاري جملة من **الالتزامات** وحسب نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي **94-58** فإن التزامات المتعامل في الترقية العقارية تتمثل فيما يلي: حماية المستهلك من خلال الالتزام بإنجاز بناية **(أولا)**، حماية المستهلك من خلال الالتزام بنقل الملكية **(ثانيا)**، حماية المستهلك من خلال الالتزام بالتسليم **(ثالثا)**.

أولا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بإنجاز البناية في الأجل المتفق عليه:

يقصد بالبناء القيام بكل الإعمال التي قد تؤدي الى اكتمال وجود العقار وجودا فعليا[1]، وقد جاء من خلال المادة **03** من القانون **11-04** على أنه: " كل عملية تشييد بناية، أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني ".

يشرع المرقي العقاري في عملية البناء، وذلك بمجرد حصوله على رخصة البناء، فالمرقي العقاري ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري[2].

يلتزم المرقي العقاري بالقيام ببناء العقار محل عقد البيع على التصاميم في المدة أو الأجل المتفق عليه مسبقا في العقد، وعليه فهذا العقد لا يمكن تكييفه على أنه بيع عقار على التصاميم مالم يتضمن ذلك العقد التزام المرقي العقاري ببناء العقار محل العقد في الأجل المحدد[3].

إذ يعتبر الأجل المحدد لإنجاز البناء عنصر أساسي في عقد بيع عقار على التصاميم فإذا عمل على إنجاز البناء قبل المدة المتفق عليها، فيكون بذلك المرقي العقاري قد احترم الأجل

[1] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص111.

[2] سميرة سقني، نوارة حمليل، المرجع السابق، ص154.

[3] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص140.

المتفق عليه والتاريخ الذي يعتمد عليه البائع للأجل المتفق عليه لإنجاز البناء هو تاريخ تسليم العقار المبيع[1].

ولكي يعتبر العقد عقد بيع على التصاميم ينبغي أن يبرم قبل اكتمال بناء البناية، أما في حال انعقاده بعد اتمام بنائها، ففي هذه الحالة يعتبر بيع عقار عادي يخضع للقواعد العامة للبيع.

وباعتبار التزام البائع بالبناء هو التزام بتحقيق نتيجة، فلا يكفي لانتفاء مسؤوليته عند عدم تنفيذه له انتفاء الخطأ نفسه، بل وجب عليه تقديم الدليل على السبب الأجنبي الذي أدى بجهود عدم تحقيق النتيجة الملتزم بتحقيقها، أما في حالة عدم حصوله على رخصة البناء مثلا مما يعيق تنفيذ التزامه في هذه الحالة لا يعد من قبل السبب الأجنبي ولا يعفى من المسؤولية[2].

وعليه فإن المرقي العقاري ملزم بإنجاز البناء خلال المدة المتفق عليها مسبقا للعقد، مادامت **المدة** تمثل عنصر أساسي في العقد ترتب عليه مسؤولية في حالة عدم تنفيذ التزامه كما اتفق عليه في العقد.

ثانيا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بنقل الملكية:

من خلال احكام المادة **351** من القانون المدني[3]، لا يخرج البيع على التصاميم رغم خصوصياته عن كونه بيعا وعليه فإنه يرتب في ذمة البائع التزام بنقل الملكية، وباعتباره يقع على أرض وهي عقار موجود، وعلى بناية، وهي عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، فقد نظم المشرع نقل الملكية بأحكام مختلفة[4].

---

[1] عز الدين زوبة، المرجع السابق، ص61.

[2] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص112.

[3] أنظر المادة 351 من القانون المدني، السابق ذكره.

[4] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص200.

تطبق على عقد البيع على التصاميم نفس القواعد العامة، وهي أن ابرام العقد بين الطرفين ينشئ التزاما على عائق المرقي العقاري بنقل الملكية، وبمجرد الإشهار العقاري لعقد البيع بناء على التصاميم تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بقوة القانون[1].

أي أن انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم يكون بإبرام العقد في الشكل الرسمي وتسجيله وشهره على اعتبار أن الشهر هو الذي ينقل الملكية، وعليه يتعين القيام بالإشهار العقاري[2].

يظهر ذلك جليا من خلال أحكام نص المادة 34 من قانون **11-04** التي نصت على ما يلي: " يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء".

وعلى هذه الحالة فإن ملكية العقار محل عقد البيع بناء على التصاميم لا تنتقل إلا بعد إتمام إجراءات الإشهار العقاري.

كذلك فإن حيازة الملكية من المشتري لا تتحقق إلا بالانتهاء من البناء، بعد التزام البائع بإيداع شهادة المطابقة لدى مكاتب التوثيق وبعدها تسليم محل البيع للمشتري بموجب محضر تسليم [3].

[1] إيمان بوستة، المرجع السابق، ص88.

[2] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص200.

[3] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص114.

ثالثا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بالتسليم:

لا يكتفي المرقي العقاري بالشروع في انجاز البناية ونقل الملكية فحسب، بل يلتزم أيضا بالتسليم من أجل تمكين المستهلك من الحيازة والانتفاع بالبناية، وبالنظر لخصوصية عقد البيع على التصاميم لا بد أولا من الإشارة إلى مفهوم الالتزام بالتسليم[1].

" التسليم هو الإجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من المبيع بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته كمالك دون أن يمنعه من ذلك أي عائق، أو يمكن تعريفه أيضا على أنه وضع المبيع تحت تصرف المشتري ليتمكن من قيده والانتفاع به دون عائق[2]، وهو عمل تنفيذ عقد البيع، بحيث يجب أن يتعلق تماما بالشيء المباع عما هو محدد في العقد "[3].

ولا يكفي أن تنتقل ملكية المبيع إلى المشتري فقط، بل لا بد من حيازته للمبيع حتى يتمكن من الانتفاع به، ذلك أن حق الملكية تتضمن الانتفاع، وهو لا يكون إلا عن طريق الحيازة سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة[4].

يتم التسليم في عقد البيع على التصاميم بموجب محضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي تم فيه التعاقد، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المستهلك وتسليم البناية المنجزة من قبل المرقي العقاري[5].

---

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص212–213.

[2] سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص175.

[3] آلان بينابنت، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية والتجارية، ط1، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت–لبنان–، 2004، ص147.

[4] سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص173.

[5] أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، 2019، ص249.

بعد انتهاء المرقي العقاري لإنجاز البناء ومطابقته، يقع على عاتقه التزام بتسليم البناية محل عقد البيع على التصاميم للمستهلك وتتكيف معنى التسليم وفقا للقواعد العامة مع خصوصية عقد البيع على التصاميم، يتضح لنا أن الالتزام بالتسليم في هذا العقد هو التزام بتحقيق نتيجة يتحقق بتحقق التسليم في الحالة التي تم الاتفاق عليها[1].

ويظهر ذلك من خلال نص المادة **364** من القانون المدني: " يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع".

إن تحديد آجال التسليم، وفرض عقوبات تأخيرية ضرورية حتى لا يبقى المستهلك عرضة لتماطل المرقي وتلاعبه[2].

نجد أن المشرع الجزائري نص على تاريخ بداية سريان أجل التسليم ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم، ويظهر لنا أن المشرع قد ربط بين أجل التسليم وتوقيع العقد، فالأجل يبدأ في السريان من تاريخ التوقيع على العقد أما بالنسبة لأجل التسليم فنجد أن المشرع قد ترك تحديده لاتفاق الطرفين[3].

أما بخصوص إثبات عملية التسليم فتتم بمحضر يحرر من طرف نفس الموثق الذي قام بتحرير العقد، ويكون ذلك بحضور طرفي العقد وقبل تحرير العقد ضرورة تأكد الموثق من الحيازة الفعلية للمستهلك للبناية محل العقد وتسلمه لها وهذا ما يضفي عليه صفة الرسمية[4].

---

[1] إيمان بوستة، المرجع السابق، ص94-95.

[2] سناء شيخ، نسيمة شيخ، الشكل في عقد بيع العقار بناء على التصاميم (دراسة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 11-04)، المجلد 03، العدد 06، 2016، ص87.

[3] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص215-216.

[4] أعمر تسبية، المرجع السابق، ص147.

وما تأكده لنا نص المادة **34** الفقرة **02** من القانون رقم **11-04** على ما يلي: " يتمم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية ".

المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال عقد حفظ الحق:

استحدث المشرع الجزائري صيغة عقد حفظ الحق وذلك بموجب القانون **11-04** السابق الذكر مع الارتفاع المطول الذي يشهده ميدان السكن في الجزائر بغية طرح كل التقنيات المتاحة للتقليل من أزمة السكن، عالج المشرع هذا العقد كذلك من خلال القانون **86-07** غير أنه لم يبين لنا بدقة ماهية هذا العقد إنما كان بداية لظهور عقد البيع على التصاميم[1].

يعتبر عقد حفظ الحق من الضمانات والآليات الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري بغية تنظيم علاقة الأطراف، أكثر إلى غاية إبرام العقد النهائي[2].

كما أنه يعد صورة من صور بيع العقار في طور الانجاز، وقد يحدث له أن يتداخل مفهومه مع صور أخرى من البيوع الواردة على العقار تحت الإنشاء[3].

وهذا ما يجعلنا نتطرق إلى تعريف عقد حفظ الحق **(أولا)**، خصائص عقد حفظ الحق **(ثانيا)**، حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق **(ثالثا)**.

[1] نجية بن حمام، عقد حفظ الحق، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، فرع حماية المستهلك والمنافسة، كيلة الحقوق، جامعة الجزائر-1-، بن يوسف بن خدة، 2015-2016، ص06.

[2] مليكة بن سالم، المرجع السابق، ص52.

[3] محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، المجلد03، العدد02، 2017، ص04.

الفرع الأول – تعريف عقد حفظ الحق:

تم تنظيم **عقد حفظ الحق** ولأول مرة من قبل المشرع الجزائري في القانون **86-07**، بحيث خصص له فصلا كاملا هو الفصل السادس وذلك في المواد من **29** الى **38**، ومع ذلك لم يقم بتعريفه، وبإلغائه القانون التشريعي رقم **93-03** ألغي العمل به، ولكن عاد للظهور مجددا من خلال القانون **11-04** متضمنا لتعريفه[1].

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الابتدائية لبيع عقار في طور البناء، تكمن بعدم الالتزام بصفة نهائية لإبرام العقد النهائي الناقل لملكية البناية المنجزة، ذلك لمعرفة مدى توافق المشروع مع المواصفات الأساسية للبناية المتفق عليها مع المرقي العقاري **(البائع)**[2]، وقد ورد تعريف عقد حفظ الحق من خلال القانون رقم 11-04، وذلك من خلال المادة 27 كما يلي: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في ظهور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور انهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".

لا يسري عقد البيع على التصاميم في البيع على المنقولات أو الحقوق الفكرية بل لا بد أن يكون عقارا والمقصود بالعقار في هذا العقد كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله بدون تلف ومن بين شروط حفظ العقار أن يكون بناء، بحيث أجاز المشرع التعامل في الأشياء المستقبلية ما لم يكن وارد على تركة إنسان لا يزال على قيد الحياة[3].

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص66.

[2] نجية بن حمام، المرجع السابق، ص70.

[3] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص67.

يحدد عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم [1]، من خلال المادة **56** المنصوص عليها في القانون **11-04** السابق الذكر[2].

وبناء على ما تقدم يعرف عقد حفظ الحق على أنه: " العقد الذي بمقتضاه التزام المرقي العقاري بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، بغرض اقتنائه عند اتمامه من طرف صاحب حفظ الحق الذي يلتزم قبل ذلك بدفع تسبيق باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة "[3].

الفرع الثاني – خصائص عقد حفظ الحق:

يتميز عقد حفظ الحق كغيره من العقود بخصائص أبرزها أنه عقد ملزم لجانبين **(1)**، عقد حفظ الحق عقد مكتوب **(2)**، عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية **(3)**.

أولا – عقد ملزم لجانبين:

يعتبر عقد حفظ الحق كغيره من العقود التبادلية، بحيث يرتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين كغيره من العقود.

يلتزم فيه المرقي العقاري بالقيام بكل ما من شأنه أن يجعل صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل العقد.

---

[1] سميرة لالوش، التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصوصيته في مجال البيوع العقارية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14(العدد التسلسلي 29)، 2022، ص238.

[2] أنظر المادة 56 من القانون 11-04، السابق ذكره.

[3] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 69.

وغالبية الفقه ترى أن هذا العقد ملزم لجانبين على أساس أن المرقي العقاري يلتزم بتخصيص الملك العقاري لبناية أو جزء من بناية لصاحب حفظ الحق، على أن يلتزم هذا الأخير بدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة[1].

وعليه يعتبر هذا العقد ملزم لجانبين باعتباره يرتب التزامات متبادلة لكل طرف فيه تجاه الطرف الآخر.

ثانيا – عقد حفظ الحق عقد مكتوب:

المشرع الجزائري لم يشترط أن يكون عقد حفظ الحق في قالب رسمي إنما اكتفى بضرورة الكتابة العرفية وهذا في ظل القانون **11-04** السالف الذكر[2].

وما نصت على ذلك المادة **35** من المرسوم التنفيذي 86-38 المؤرخ في 04 مارس 1986 المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته[3].

بالإضافة الى نص المادة **30** من القانون **11-04** التي نصت صراحة على العناصر الواجب توفرها في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق[4].

كما تناول المشرع نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع من خلال المرسوم التنفيذي رقم **13-431** المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ضرورة أن يتم لدى الموثق وهو ما يجعله يتمتع بصفة الرسمية[1].

---

[1] المرجع نفسه، ص73.

[2] أنظر القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 86-38، المؤرخ في 04 مارس 1986، المحدد لشروط الإكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ج ر العدد 10، الصادر في 05 مارس 1986.

[4] أنظر المادة 30 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق:

تقع على عاتق المرقي العقاري في عقد حفظ الحق مجموعة من الاتزامات وجب التقيد بها تجاه المستهلك، ويظهر ذلك من خلال معظم النصوص التي تنظم عقد حفظ الحق، تتمثل هذه الالتزامات فيما يلي: حماية المستهلك من خلال الالتزام بتخصيص الملك العقاري **(أولا)**، حماية المستهلك من خلال الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي **(ثانيا)**.

أولا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بتخصيص الملك العقاري:

يعد هذا الالتزام جوهر عقد حفظ الحق باعتباره من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي.

ويقصد بتخصيص الملك العقاري تكريس العقار لشخص واحد وهو صاحب حفظ الحق باعتباره الشخص الوحيد الذي يحق له تملك البناية محل الحفظ دون غيره في حالة ما إذا قرر اقتناءها عند الانتهاء من الإنجاز[2].

وقد ورد إلزام المرقي العماري بتخصيص الملك العقاري من خلال المرسوم التنفيذي رقم **13-431** المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية[3].

وقد تتعدد حالات الإخلال بالالتزام وفق ما يلي، قد يخصص المرقي العقاري ذات العقار لشخص آخر أو قد يحدث أن يبيعه لشخص آخر أو أن يعرض عن البناء مثلا أو أن يتأخر

---

[1] محمد بن عامر، المرجع السابق، ص11.

[2] سميرة لالوش، المرجع السابق، ص245.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 13-432، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج ر، العدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.

فيه ضمن الآجال المتفق عليها، فنجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لهذه المسألة، بما يعني انه ترك حكمها للقواعد العامة في الإخلال بالالتزامات العقدية[1]، ولم ينص المشرع الجزائري على جزاء الإخلال بهذا الالتزام، بل حث على ضرورة العودة إلى القواعد العامة للمسؤولية العقدية أي أن عدم تنفيذ الالتزامات من قبل المرقي العقاري ينتج عنه بتعويض صاحب حفظ الحق عما لحقه من ضرر.

ثانيا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي:

يتم انتقال الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر، فرغم تعلق عقد حفظ الحق بملكية عقار إلا أنه لا ينقل الملكية لأصحاب الحق إلا بموجب عقد البيع الذي يتم تحريره عند نهاية الإنجاز وبعد إشهاره[2].

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التمهيدية التي تسبق عقد البيع النهائي، وعليه فهذا العقد لا يرتب سوى التزامات شخصية بين طرفيه، فالمرقي العقاري يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي بعد الانتهاء من الأشغال واستلام البناية المحفوظة [3].

وهذا ما يفسره نص المادة **33** من القانون رقم **11-04**[4]، حيث اشترط المشرع الجزائري من خلال هذه المادة التزام المرقي العقاري بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام الموثق مقابل التسديد الكمي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق وذلك بعد ثلاث أشهر كحد أقصى على أثر الاستلام المؤقت للبناية أو جزء منها.

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص147.

[2] مليكة بن سالم، المرجع السابق، ص57.

[3] محمد بن عامر، المرجع السابق، ص19.

[4] أنظر المادة 33 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

أما فيما يخص جزاء الإخلال بالالتزام بإبرام عقد البيع النهائي من قبل المرقي العقاري فيعاقب بغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 إلى مليوني دينار 2,000,000.

أما بالرجوع للقواعد العامة فنجد الجزاء المدني يتمثل في المطالبة بالتنفيذ الجبري تحت الغرامة التهديدية طالما كان ذلك ممكنا، أما في حال الغرامة التهديدية لم تجد نفعا فيعين عليه المطالبة بالتعويض وكذا في حالة قام المرقي ببيع البناية أو جزء منها للغير[1].

[1] شوقي بناسي، المرجع السابق، ص165-166.

خلاصة الفصل الأول:

أوجب المرقي العقاري التقيد بكل الالتزامات التي من شأنها حماية المستهلك الطرف الضعيف في العقد والتي من شأنها إضفاء الشفافية والمصداقية على المعاملات العقارية، فقام بتبسيط مضمون الالتزامات المهنية على سبيل المثال من خلال المرسوم التنفيذي رقم **12-85**، بالإضافة إلى الالتزامات وفقا التقنيات الحديثة والمتمثلة في كل من عقد البيع على التصاميم والتي جاء بها من خلال المرسوم التنفيذي **94-58**.

بالاضافة إلى عقد حفظ الحق والذي نجد جل التزاماته تتمحور في النصوص القانونية الخاصة بهذا العقد.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك في مرحلة تنفيذ العقد في نشاط الترقية العقارية

مما لا شك فيه أن المشرع الجزائري حرص على توفير الحماية القانونية اللازمة للمستهلك العقاري طوال فترة التعاقد وبعده، من التجاوزات التي قد يأتي بها المرقي العقاري وتؤدي إلى الإخلال بالتوازن العقدي، وتظهر مظاهر الحماية القانونية في فترة تنفيذ العقد في حماية المستهلك عن طريق التزام المرقي العقاري بالضمانات القانونية سواء تعلق الأمر بالضمانات العامة أو الضمانات المستحدثة بموجب القانون **11-04** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى تحميله للمسؤولية المدنية والجزائية في حال أخل بالتزاماته، وعلى هذا الأساس ، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين **(المبحث الأول)** تحت عنوان حماية المستهلك من خلال الضمانات القانونية لنشاط الترقية العقارية و**(المبحث الثاني)** حماية المستهلك من خلال المسؤولية التي تقع على عاتق المرقي العقاري.

المبحث الأول – حماية المستهلك من خلال الضمانات القانونية لنشاط الترقية العقارية:

يعد **الضمان** من أهم المفاهيم في مجال الترقية العقارية حيث يلعب دورا هاما في حماية حقوق المستهلك العقاري وهو التزام قانوني يقع على عائق المرقي العقاري، يضمن من خلاله حصول المقتنين على عقارات آمنه ومطابقة للمواصفات والمعايير، اذ يلتزم هذا الأخير بحماية المستهلك وفق **الضمانات العامة** المقررة في القواعد العامة لعقد البيع **(المطلب الأول)** وتتمثل هذه **الضمانات** في **حماية المستهلك من خلال ضمان عدم التعرض والاستحقاق، حماية المستهلك من خلال ضمان العيوب الخفية** و **حماية المستهلك من خلال ضمان المطابقة،** بالإضافة إلى حماية المستهلك وفق **ضمانات خاصة** غير معروفة في البيوع العادية **(المطلب الثاني)** المتمثلة في: **حماية المستهلك من خلال ضمان حسن الإنجاز، حماية المستهلك من خلال ضمان حسن سير عناصر التجهيز.**

المطلب الأول – حماية المستهلك وفق الضمانات في القواعد العامة:

إن الحماية القانونية لمشتري العقار في القواعد العامة تقتصر على ما جاء به المشرع المدني من **ضمانات** قانونية الزم بها المرقي العقاري بصفته بائعا بضمانها، حيث تتمثل هذه الأخيرة في حماية المستهلك من خلال ضمان التعرض والاستحقاق **(الفرع الأول)**، حماية المستهلك من خلال ضمان العيوب الخفية **(الفرع الثاني)**، حماية المستهلك من خلال ضمان المطابقة **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال ضمان التعرض والاستحقاق:

يترتب على عقد البيع وفقا للقواعد العامة التزام **بضمان التعرض** كون عقد البيع في إطار الترقية العقارية كغيره من العقود الناقلة للملكية التي يلتزم فيها البائع بضمان البناية المبيعة

للمشتري وتمكينه من حيازته حيازة هادئة ومستمرة، وذلك بأن يمتنع من أي عمل مادي أو قانوني يعيق هذه الحيازة سواء كان هذا التعرض شخصي **(أولا)** أو صادر من الغير **(ثانيا)**[1].

أولا – ضمان التعرض الشخصي:

يتحقق **التعرض** الصادر عن البائع عندما يأتي البائع بأحد الأفعال التي من شأنها أن تؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع انتفاعا كليا أو جزئيا أو من شأن تلك الأفعال أن تحرم المشتري من حيازة هادئة[2].

وهو ما أكده المشرع بنص المادة **371** من القانون المدني الجزائري على أنه" يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير ليكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري ويكون البائع مطالبا بالضمان ولوكان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه.

وعمل بقاعدة من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض، فإن البائع يضمن تعرضه الشخصي سواء كان ماديا أو قانونيا[3].

ويعتبر التعرض المادي كل فعل يقوم به البائع يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع حرمانا كليا أو جزئيا دون استناده إلى حق يدعيه[4].

---

[1] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص141.

[2] ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع (دراسة مقارنة)، أطروحة ماجيستر، قانون خاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007، ص25.

[3] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص71.

[4] عبد الرحمان نعيمي، المرجع السابق، ص40.

أما التعرض القانوني:

يقصد به أن يدعي البائع حقا على المبيع يتعارض مع حق المشتري في كسب ملكية سواء كان حق عيني أو أصلي يؤدي إلى نزع المبيع كليا أو جزئيا من يد المشتري[1].

ثانيا – التعرض الصادر من الغير:

إن التزام البائع **بالضمان** بالنسبة للتعرض الصادر من الغير لا ينشأ إلا إذا كان التعرض قانونيا وهو في العادة يقع في صورة استحقاق يدعي فيه الغير أنه مالك للمبيع الذي أصبح في حيازة المشتري وأن يكون له حقا عينيا عليه كحق ارتفاق أو حق انتفاع أو حق الرهن الرسمي[2].

تنص المادة **372** من القانون المدني: " إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال ووفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو يحل فيها محله إذا علم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصام وجب عليه الضمان إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري ".

يفهم من سياق هذا النص أن البائع يكون ملزم بالضمان يترتب عليه صورتان من الالتزامات تشمل الأولى في ضمان البائع بدفع أي تعرض للحق بملكية المشتري والثانية تشمل في تعويض المشتري عما يلحقه من ضرر في حالة التعرض[3].

---

[1] ربحي محمد أحمد هزيم، المرجع السابق، ص26.

[2] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، د ط، عين مليلة، 2012، ص306.

[3] عواطف زرارة، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، المجلد01، عدد تجريبي، ص90.

ويكون البائع ملزم بالتدخل في الخصومة أو أن يحل محل المشتري فيها في حالة ما إذا قام المشتري بإخطاره بتعرضه من قبل الغير أو في حالة عدم تدخله رغم إخطاره وجب عليه الضمان.

وفي حالة عدم إخطار المشتري للبائع في الوقت المناسب وفضل في الحصول على حكم نهائي برفض دعوى الاستحقاق المرفوعة من قبل الغير فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق[1].

وفي هذا الصدد فإن التعامل في الترقية العقارية يلتزم لضمان التعرض والاستحقاق للمشتري من أجل الانتفاع بالمبيع سواء المنجز في إطار البيع بالإيجار أو البيع بناء على التصاميم وهذا حتى تكون حيازة المشتري مستهلك العقار هادئة لا يسودها أي نزاع[2].

وحيث تنص المادة **12** من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم من المرسوم **94-58** على ما يلي: " يصرح البائع بصفته هذه، أن الأملاك المبيعة على التصاميم ليست محل أية مصادر أو أنها ليست مثقلة بأي تقييد أو رهن، وأنها ليست محل أي منازعة وأنه يضمن المشتري من أي نزاع لما يكون في يده "[3].

---

[1] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص145.

[2] عربي باي يزيد، النظام القانوني في الترقية العقارية في الجزائر، مذكر ماجيستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص117.

[3] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 94-54، السابق ذكره.

الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال ضمان العيوب الخفية:

لا يضمن المرقي العقاري التعرض والاستحقاق فحسب، ولكنه يضمن أيضا العيوب الخفية التي تنقص من قيمة المبيع أو تجعله غير صالح للانتفاع به على الوجه الذي يحقق الغاية المرجوة منه[1].

حيث تنص المادة **379** من القانون المدني الجزائري على أنه " يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها "[2].

وعليه فإن المرقي العقاري باعتباره بائعا فهو ملزم قانونيا بضمان العيوب الخفية التي تظهر في المبيع وقت تسليمه للمشترى وتنقص من قيمته، أو تفقد هذا الأخير القدرة على الانتفاع به انتفاعا كاملا.

وباستقراء نص المادة **488** من القانون المدني يتضح لنا أن العيب الخفي هو العيب الذي يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة أو ينقص من قيمتها نقصا جسيما[3]، كما عرفته المادة **489**

---

[1] محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط05، الجزائر، 2006، ص151.

[2] أنظر المادة 379 من القانون المدني، السابق ذكره.

[3] نص المادة 488 من القانون المدني الجزائري "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف إلى التسامح فيها كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها او تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.".

من نفس القانون، أن العيب الخفي هو العيب الموجب للضمان وما على المشتري إلا مطالبة البائع بإصلاح العيب.

لا يختلف اثنان في أن ضمان العيوب الظاهرة والخفية هي جوهر الضمانات في عقد البيع على التصاميم حيث نظمها المشرع وخصها بأحكام سواء من خلال القواعد العامة المنظمة لعقد البيع أو من خلال البنود الخاصة المنصوص عليها في نموذج عقد البيع على التصاميم ضمان العيوب سواء الظاهرة أو الخفية التي تلحق الشيء المبيع خاصة، وأننا بصدد التعامل في عقار غير مبني، الشيء الذي يتطلب من المرقي العقاري الالتزام التام والكامل بكل المقاييس والمعايير التقنية الخاصة بالبناء [1].

يلتزم البائع ضمن القواعد العامة بضمان العيب الخفي متى توافرت فيه شروط معينة وهي:

1-أن يكون العيب خفيا:

يعتبر العيب خفيا من بين شروط ضمانه من طرف البائع بحيث لا يكون المشترى عالما بوجوده، فإذا تخلف كلا الشرطين انتفى الخفاء وكان العيب غير موجب للضمان [2].

[1] دبار محمد أمين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020-2021، ص157.

[2] سيدو مو ياسمين، حماية المستهلك بين القواعد العامة والأحكام الخاصة، مداخلة مقدمة من خلال الندوة البحثية المنظمة من خلال مركز البحوث القانونية والقضائية بتاريخ 16 جانفي 2021، ص33.

2-أن يكون العيب قديما:

المرقي العقاري بصفته بائعا فإنه لا يضمن العيب الذي يظهر بعد التسليم، بل يجب أن يكون موجودا قبل التسليم أو أثناءه، إذا حدث العيب بعد تسلمه من طرف المشتري، المرقي العقاري في هذه الحالة لا يكون ضامنا له وتحمل المشتري تبعته.

3-ألا يكون العيب معلوم للمشتري:

لا يكفي توافر الشروط السابقة في العيب ليضمنه المرقي العقاري بل يجب أن لا يكون معلوما للمستهلك بصفته مشتري وفقا لنص المادة **379-2** من القانون المدني " غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع " هذا الشرط هو منطقي ومعقول فإذا كان العيب معلوما بالنسبة للمشتري فلا ضمان على البائع حيث يعتبر إقدام المشتري على استلام المبيع مع علمه بما يشوبه من عيوب رضا منه بحالة المبيع وتنازلا منه عن حقه في الرجوع بالضمان [1].

إذا توافرت هذه الشروط نكون بصدد 3 حالات:

- دخول الرد الكلي أو الجزئي.
- دعوى الاستبدال مع التعويض إذا كان هناك ضرر.
- دعوى الحصول على الفارق [2].

[1] هنية قادري، حماية المستهلك بين القواعد العامة والقواعد المتخصصة، مذكرة ماجيستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015, 2016، ص46.

[2] إبراهيم ابن داود، قانون حماية المستهلك وفق أحكام القانون 09- 03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، دار الكتاب الحديث، الجزائر، د س ن، ص24.

يخضع العيب الخفي في عقد البيع في طور الإنجاز إلى القواعد العامة المطبقة من المواد **375** و**376**، **381** من نفس القانون على عقد البيع العادي[1]، فيجب توافر شروط حتى يكون المرقي العقاري ضامنا لها فإلزامية الخفاء و القدم والتأثير وعلم المشتري به وقت إبرام العقد، أما بخصوص تنوع العيوب فقد أشار المشرع الجزائر حسب م 554 من نفس القانون، فتتمثل في عدة أنماط وهي على سبيل المثال، عيب في نوعية الأرضية المشيد عليها البناء، عيب في انجاز البناءات المشيدة ونوعية مواد البناء المستعملة، المادة **46** من القانون **11- 04**، عيب في التصاميم الهندسية، المادة **555** من القانون المدني الجزائري[2].

4 – أن يكون العيب مؤثرا:

جاء من خلال المادة 379 من القانون المدني الجزائري " يعتبر العيب مؤثرا عندما يتعلق بغياب إحدى هذه الصفات كغياب صفة للخدمة أو المنتوج الذي تعهد البائع به، والعيب المؤثر من شأنه أن ينقص من قيمة الشيء المبيع أو منفعته المادية "[3].

يكون العيب مؤثرا إذا كان ينقص من قيمة المبيع أو من الانتفاع به، والعيب المؤثر هو العيب الذي يقع في مادة الشيء المبيع، فمعيار العيب هي ناحية تأثيره وهو معيار موضوعي بحيث استلزم المشرع أن يكون من شأن العيب أن ينقص من قيمة الشيء دون أن يؤثر على

[1] أنظر المواد 375، 376، 381، من القانون المدني، السابق ذكره.

[2] أمينة لحول، مصطفى بوضياف، عقد بيع عقار في طور الإنجاز، دراسة مقارنة بين التشريعات (الجزائرية، الفرنسية، المغربية)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد15، العدد01، 2022، ص1771.

[3] أنظر المادة 379 من القانون المدني، السابق ذكره.

نفعه كأن يكون المبيع سيارة صالحة بحالتها بتأدية وظائفها وكل الأغراض المرجوة منها إلا أن بها عيب بسقفها أو إحدى نوافذها[1].

الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال ضمان المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة إلزامية في البيوع المتعلقة بالترقية العقارية، حيث يلتزم المرقي العقاري بموجب القانون وقبل تسليم البناية للمقتنيين بالحصول على شهادة المطابقة للبناية والمنصوص عليها في القانون **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بموجب القانون **04-05** المؤرخ في 14 أوت 2004 وكذا القانون **08-15** المؤرخ في 28 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[2].

– إن الالتزام بمواصلة الإنجاز وإتمامه لا يعد كافيا بل يجب أن يكون الانجاز مطابقا لما تم الاتفاق عليه في العقد من شروط، إضافة إلى مطابقته لقواعد البناء والتعمير والتصميم المبرمج من طرف المهندس المعماري ولرخصة البناء[3]، وذلك إعمالا لما جاء في نص المادة **26** من القانون **11-04** خاصة وأن محل العقد غير موجود وقت العقد[4].

حيث اشترط المشرع استخراج شهادة المطابقة بما يسمح باستغلال البناية قبل انجازها حيث تعد بمثابة **رخصة** السكن وعليه لا يعد كافيا وجود العقد في شكل رسمي وتسجيله وشهره دون استخراج هذه الشهادة ، المادة **65** من المرسوم التنفيذي رقم **15 – 19**.

---

[1] هنية قادري، المرجع السابق، ص43.

[2] أحمد النوعي، المرجع السابق، ص249.

[3] نجية بوراس، المرجع السابق، ص80.

[4] أنظر المادة 26 من القانون 11-04، السابق ذكره.

في الغالب تعني **المطابقة الإدارية** لمدى احترام القواعد والأصول التقنية في عملية البناء والتعمير دون أن يتم النظر في مدى مطابقة المبنى المنجز مع شروط العقد، شهادة المطابقة تشكل حماية المقتني بأصول البناء والمعمار من التحايل والمخالفة للتصاميم وقواعد البناء من طرف المتعامل العقاري[1].

تسلم **شهادة المطابقة** من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المتخصص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، حيث تقوم هذه الجهات بتسليم وثيقة إدارية عند الانتهاء من أشغال البناء اعتمادا على التصاميم والمقاسات التي قدمها المالك أو صاحب المشروع عند طلبه لرخصة البناء[2].

المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال الضمانات الخاصة في قانون نشاط الترقية العقارية:

زيادة على **الضمانات** المعروفة في القواعد العامة، فإن المشرع الجزائري دعم حماية مقتني العقار **بضمانات خاصة**، ولقد نص على هذه الضمانات في القانون **11-04** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وتتمثل في **حماية المستهلك** من خلال ضمان حسن الانجاز **(الفرع الأول)**، **حماية المستهلك** من خلال ضمان حسن سير عناصر التجهيز **(الفرع الثاني)**.

[1] مليكة بن سالم، المرجع السابق، ص229.

[2] أمينة لرجم، ضمانات مقتني العقار في عقود الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2021- 2022، ص221.

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال ضمان حسن الإنجاز:

نص المشرع الجزائري على ضمان حسن الإنجاز بموجب نص المادة **26** فقرة **03** من القانون **11-04** له تحت تسمية ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، بقوله: " غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لإنجاز الأشغال التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة " [1].

سيما من خلال نص المادة **26** من القانون **11-04** أن المستفيد الوحيد من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو مشتري البناء على التصاميم، وهذا لكونه طرفا في عقد البيع على التصاميم وأنه مالك للبناية محل العقد، ومن ثم وجب حمايته بموجب هذا الضمان الذي استحدثه المشرع خصيصا له[2].

– عرف هذا **الضمان** بموجب المادة 6/1792 من القانون المدني الفرنسي بأنه " الضمان الذي بموجبه يكون المقاول ملزما خلال سنة كاملة من يوم التسليم بإصلاح كل خلل يشير إليه رب العمل في محضر التسليم والاستلام " [3].

يتبين من خلال استقراء المادة **26** من القانون **11-04**، أن الملتزم بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو المرقي العقاري، أما المشرع الفرنسي فقد ألزم المقاول بهذا الضمان ولعل سبب التزام المشرع الجزائري للمرقي العقاري هو لتسهيل المقتني الاستفادة من هذا الضمان.

---

[1] أنظر المادة 26 الفقرة 03 من القانون 11-04، السابق ذكره.

[2] أعمر تسبية، المرجع السابق، ص213.

[3] عائشة طيب، آليات حماية مقتني العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، المجلد 20، العدد01، 2011، ص24.

الفرع الثاني – ضمان حسن سير عناصر التجهيز:

هذا **الضمان** جديد غير مألوف في القواعد العامة، استحدثه المشرع بموجب المادة 15 من القانون **93-03**، وأبقى عليه في القانون **11-04** في نص المادة **44** منه.

وهذا ما ترك خلافا بين القوانين حول كيفية تطبيقه رغم أن هدفه يختلف عن الضمان الكامل للإنجاز، وهو تمكين المقتني من الانتفاع بالنيابة انتفاعا كاملا، ويبقى الاختلاف الوحيد بينهما في أن هذا الضمان يقتصر فقط على عناصر التجهيز الموجودة بالبناية [1].

لم يرد نص صريح في التشريع الجزائري على مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز غير أنه بالرجوع إلى نص المادة **44** السالفة الذكر نجد أنها تحدد آجال الأشغال الضرورية

لإصلاح عيوب البناء وحسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة **26** أعلاه[2].

يلاحظ من خلال استقراء المادة أن المشرع قد وحد مدة ضمان حسن الإنجاز ومدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز وتكون في هذه الحالة سنة كاملة.

المبحث الثاني – حماية المستهلك من خلال المسؤوليات التي تقع على عاتق المرقي العقاري:

تقع على عاتق المرقي جملة من **المسؤوليات** نتيجة إخلاله بالتزاماته تجاه المقتني، ولا تقوم هذه المسؤولية الا إذا توفر الخطأ من جانب المرقي العقاري، وبإصابة المقتني ضرر واقع من طرف المرقي العقاري، ويقصد **بالمسؤولية**، " الالتزامات المحددة في النصوص القانونية التي لا

[1] نجيب بولنوار، أسماء سعيدان، المرجع السابق، ص1330.

[2] أنظر المادة 44 من القانون 11-04، السابق ذكره.

يجوز مخالفتها أو الإخلال بها لأي سبب كان[1]، أو هي التزام بموجب قد يتدرج من موجب أدبي أو أخلاقي أو طبيعي إلى موجب مدني "، ومصطلح **المسؤولية** قد يحمل معاني مختلفة فقد تكون مسؤولية مدينة، جزائية، تأديبية، إدارية, أما طريق **التعويض** فيختلف، فقد يتم من ذمته المالية مباشرة أو من ذمة المؤسسة التي يتبعها بحكم الرابطة القانونية القائمة بينهما[2].

نتطرق إليها من خلال **(المطلب الأول)** تحت عنوان حماية المستهلك من خلال المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، أما **(المطلب الثاني)** تحت عنوان حماية المستهلك من خلال المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري.

المطلب الأول – حماية المستهلك من خلال المسؤولية المدنية:

تعرف **المسؤولية المدنية** على أنها " مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير أن يجبر هذا الضرر"، وذلك عن طريق تعويض يقدمه للمتضرر وعموما فإن هذا التعويض الذي يتحمله "المسؤول" هو نتيجة إخلاله بالتزام سابق رتبه العقد والقانون[3].

وقد اهتم المشرع الجزائري بالمسؤولية المدينة من خلال نصوص القانون المدني الجزائري، لذا يمكننا أن نخلص إلى أن **المسؤولية المدنية** هي" الالتزام الذي يقع على الشخص للتعويض عن الضرر الذي تسبب فيه للآخرين بفعلته أو من خلال تصرفات الأشخاص أو الأشياء التي يكون مسؤولا عنها "[4].

---

[1] مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، ج2، ط4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت –لبنان–، 2009، ص09.

[2] نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص2018.

[3] نسيمة حشود، المرجع السابق، ص251.

[4] حسن علي الدنون، المبسوط في شرح القانون المدني، ج 1، ط1، دار وائل، الأردن، 2006، ص11.

قد تكون عقدية أو تقصيرية، فتكون عقدية إذا نشأ الضرر نتيجة إخلال المدين بالتزام عقدي يختلف بحسب ما أشتمل عليه العقد من التزامات، وتكون تقصيرية إذا نشأ الضرر بسبب الإخلال بالالتزام القانوني العام والذي مضمونه عدم الإضرار بالغير[1]، وفقا للنظرية القانونية القائلة " كل إضرار بالغير يلزم فاعله بضمان الضرر" تقوم المسؤولية تبعا لهذه المقولة[2].

وهكذا فان **المسؤولية المدنية** تنشأ عند امتناع المسؤول عن تنفيذ ما تعهد به من التزامات عقدية، فالغرض من هذا الالتزام الجديد الذي هو محل المسؤولية المدنية هو تعويض المضرور عن الضرر الذي أصابه بسبب امتناع أو تخلف المسؤول عن تنفيذ ما تحمله من التزامات سابقة فالمسؤولية المدينة " تعرف بلفظ الضرر والتعويض "[3].

وعليه، نتيجة لتعدد التزامات المرقي العقاري والعقود الناشئة بين الأطراف جراء الإخلال بأحد منها من طرف المرقي العقاري تقوم في حقه هذه المسؤولية في إطار الترقية العقارية، وقد انقسمت إلى **حماية المستهلك من خلال تطبيق المسؤولية العقدية** ندرسها من خلال **(الفرع الأول)، و حماية المستهلك من خلال تطبيق المسؤولية عن الضمان العشري** من خلال **(الفرع الثاني)**.

---

[1] عادل جبري محمد حبيب، المفهوم القانوني لرابطة السببية وانعكاساتها في توزيع عبء المسؤولية المدنية، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003، ص15.

[2] الحاج أحمد بابا عمي، الجمع بين تعويض المسؤولية المدنية وتعويض التأمين، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت– لبنان–، 2014، ص17.

[3] نسيمة حشود، المرجع السابق، ص251.

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال المسؤولية العقدية:

تقوم **المسؤولية العقدية** في حق المرقي العقاري جزاء الإخلال بالالتزامات التعاقدية وتنشأ المسؤولية التعاقدية إذا امتنع المدين عن تنفيذ التزامه الناشئ عن العقد، ولا يمكن إجباره على تنفيذه، أو إذا نفذ المدين التزامه العقدي تنفيذا معيبا أو جزئيا أو متأخرا عن الميعاد المحدد في العقد[1].

ويفترض لقيام **المسؤولية العقدية** أن يكون هناك عقد صحيح واجب التنفيذ بمعنى لازم التنفيذ، ولم يقم المدين بتأديته[2].

أي لا تقوم هذه **المسؤولية** إلا بوجود عقد أنشأ التزاما ثم تم الإخلال بهذا الالتزام[3].

فإذا أمكن التنفيذ العيني وطلبه الدائن أجبر المدين عليه، ولا تقوم المسؤولية العقدية[4]، أما إذا لم يكن التنفيذ العيني ممكنا، أو كان ممكنا، ولكن الدائن طلب التعويض ولم يبد المدين استعداده للتنفيذ العيني، ففي هذه الحالة لا يسع للقاضي إلا أن يحكم بالتعويض – إذا توفرت شروطه – جزاء لعدم تنفيذ الالتزام وهنا نكون أمام مسؤولية عقدية.

---

[1] أحمد سلمان شهيب السعداوي، جواد كاظم جواد سميسم، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة بالقوانين المدنية والفقه الإسلامي، ط1، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت –لبنان–، 2015، ص203–204.

[2] عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، ط03، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، 2011، ص143.

[3] أحمد مفلح خوالده، شرط الإعفاء من المسؤولية العقدية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص26.

[4] عبد القادر الفار، المرجع السابق، ص144.

اولا – تحقق المسؤولية العقدية للمرقي العقاري:

لا يعتبر المرقي العقاري مسؤولا **مسؤولية عقدية** إلا إذا أخل بالالتزام من بين التزاماته التعاقدية، بحيث يؤدي الاخلال بأحد هذه الالتزامات إلى قيام المسؤولية العقدية[1].

وقد تشمل كل من إخلال المرقي العقاري بالاتزام بالبناء وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد مع الآجال المحددة المتفق عليها حتى لا تصح فرصة المماطلة والتأجيل، كما قد تشمل عدم مطابقة البناء طبقا لما تم أمام المشتري في العقد في هذه الحالة تمتنع الجهات الرسمية عن تسليم شهادة مطابقة، ضف إلى ذلك عدم التزام المرقي العقاري بالمحافظة على المبيع[2]، ولهذا فإن المحافظة على البناية التزام ببذل عناية[3].

وحتى تقوم **المسؤولية العقدية** للمرقي العقاري لا بد أن يكون قد أخل بأحد الالتزامات المفروضة عليه، ويشترط لتحقيق المسؤولية العقدية توفرها على ثلاثة أركان والمتمثلة في كل من **الخطأ العقدي، الضرر، والعلاقة السببية.**

1-الخطأ العقدي:

يعرف **الخطأ العقدي** على أنه عدم تنفيذ الالتزام العقدي أو التأخر فيه أو تنفيذه تنفيذا معيبا أو جزئيا، سواء كان ذلك ناشئ عن عمد أو تقصير أو عن إهمال أو تقصير[4].

---

[1] إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، المجلد04، العدد01، 2017، ص275-276.

[2] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص153.

[3] أنور طلبة، المسؤولية المدنية، المسؤولية العقدية، ج1، ط 1، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2005، ص269.

[4] أحمد سلمان شهيب السعداوي، جواد كاظم جواد سميسم، المرجع السابق، ص204.

واختلفت الآراء حول تعريف **الخطأ العقدي** فمنهم من يرى أنه العمل الضار غير المشروع، أي العمل الضار المخالف للقانون، ومنهم من يرى أنه إخلال بالتزام قانوني سابق ومنهم من يرى أنه إخلال بالثقة المشروعة ويبني عليه أن يعد الفرد مسؤولا بإخلاله بالقدر الذي تتطلبه الثقة فيه في عمل ما[1].

ويتمثل **الخطأ العقدي** بالنسبة للمرقي العقاري في إخلاله بالتزام مهما كان السبب سواء تعمد أو أهمل في تنفيذ التزامه، أي تقصيره في تنفيذ التزامه التعاقدي أو التأخير في تنفيذه، ويستوي في ذلك أن يكون عدم التنفيذ كليا، أو جزئيا، أو متأخرا، أو معيبا فإن مسؤوليته واقعة لا محال ما لم يثبت المدين السبب الأجنبي الذي تنتفي به العلاقة السببية[2].

يتخذ **الخطأ العقدي** للمقاول والمهندس المعماري عدة صور إما خطأ في وضع التصاميم أو إهمال في الإشراف على تنفيذه، هذه الأخطاء يمكن التمسك بها من قبل المرقي العقاري على أساس المسؤولية العقدية، فالمسؤولية العقدية للمرقي العقاري تتحقق بتحقق المسؤولية العقدية للمقاول أو المهندس المعماري عن أعمال التشييد، التي يلتزمون بها تجاهه، باعتبارهما الغير الذين استخدمها في تنفيذه لالتزام التشييد ويشرط في مثل هذه الحالة وجود عقد صحيح بين المرقي العقاري والمضرور، وأن يكون الغير قد عهد إليهما المرقي العقاري تنفيذ هذا العقد وهو تشييد بناية أو جزء منها[3].

---

[1] بحو برويز خان الدلوي، النظرية العامة للحماية المدنية، دراسة تحليلية مقارنة، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت–لبنان–، 2014، ص262–263.

[2] إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص276.

[3] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص156.

2 – الضرر:

إن التعويض في المسؤولية التعاقدية يقتصر على **الضرر** المتوقع، أي الذي يدخل في توقع المتعاقدين حين إبرام العقد، والعلة في ذلك أن المتعاقدين هما اللذان أنشأ الالتزام، فهما اللذان يحددان مدى التعويض ومن ثم يقتصر التعويض على ما كان يدخل في حسابهما وانصرفت إليه إرادتهما أثناء التعاقد والمتمثل في **الضرر** المتوقع[1].

ولا يثبت **الضرر** بمجرد ثبوت الخطاء، فقد لا ينفذ المدين التزامه ومع ذلك لا يصيب الدائن ضرر من ذلك، لذلك يجب على الدائن أن يثبت الضرر إلى جانب إثباته للخطأ، والتعويض في المسؤولية العقدية ينصب على الضرر الحال، أي الضرر الذي وقع فعلا، أما الضرر المحتمل فلا يعوض عنه[2].

3– وجود علاقة سببية بين الخطأ العقدي والضرر:

يجب أن يكون الخطأ هو السبب في الضرر فلا يكفي وجود خطأ وضرر فقط[3].

وأن يكون هذا الضرر ناتج عن وجود خطأ المدين، أما في حالة عدم وجود علاقة بين الخطأ العقدي والضرر فلا تنشأ المسؤولية التعاقدية.

وقد يحدث أن تنقطع **العلاقة السببية** بين الخطأ العقدي والضرر بسبب تدخل أجنبي كأن يرجع الضرر مثلا إلى القوة القاهرة أو إلى خطأ الدائن نفسه أو إلى فعل الغير[4].

---

[1] أحمد سلمان شهيب السعداوي، جواد كاظم جواد سميسم، المرجع السابق، ص215.

[2] عبد القادر الفار، المرجع السابق، ص146–147.

[3] المرجع نفسه، ص148.

[4] أحمد سلمان شهيب السعداوي، جواد كاظم جواد سميسم، ص216.

أما عن إثبات العلاقة السببية بين الخطأ والضرر فلا بد أن يكلف الدائن بإثباتها بل أن عبئ الإثبات يقع على المدين فهو المكلف بنفي هذه العلاقة في حال ادعائه أنها غير موجودة[1].

الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال تطبيق المسؤولية عن الضمان العشري:

ورد من خلال المادة **46** من القانون **11-04** ما يلي: " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صله بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس ".

وسنحاول التطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف المسؤولية عن الضمان العشري **(أولا)**، وما هي الشروط الواجب توفرها لتطبيق أحكام المسؤولية عن الضمان العشري **(ثانيا)** والمستفيدون من أحكام المسؤولية عن الضمان العشري **(ثالثا)**.

أولا – تعريف المسؤولية عن الضمان العشري:

تعد المسؤولية عن **الضمان العشري** أو ما يعرف **بالمسؤولية العشرية** مسؤولية استثنائية ذلك نتيجة الأضرار الناجمة عنها من تهدم المباني والمنشآت وعيوب البناء، كما أنها مسؤولية لا تحتاج إلى إثبات الخطأ في جانب المرقي العقاري والشركاء المتدخلين معه في عملية البناء

[1] عبد القادر الفار، المرجع السابق، ص149.

أي يمكننا القول أنها مسؤولية مفترضة[1]، بالإضافة إلى أنها مسؤولية خاصة يلتزم بها الأشخاص المستثمرين[2].

وقد جاء المشرع من خلال القانون رقم **11-04** ليعيد تنظيم مجال الترقية العقارية فاعتمد بذلك مهنة المرقي العقاري كمهنة مقننة، تخضع ممارستها إلى جملة من الشروط القانونية، بالإضافة إلى تحميله المسؤولية المدنية المستحقة عن تهدم البناء أو تعيبه[3].

ثانيا – الشروط الواجب توفرها لتطبيق أحكام الضمان العشري:

حدد من خلال القانون **11-04** قانون الترقية العقارية الشروط الواجب توافرها للاستفادة من الضمان العشري وذلك من خلال نص المادة **46** التي جاء فيها ما يلي: "زوال كلي أو جزئي للبناية وعيوب البناء بما في ذلك النوعية الرديئة للأرض والأساس"[4].

و عليه يمكننا تلخيص الشروط الواجب توفرها لتطبيق أحكام الضمان العشري وفق ما يلي: التهدم الكلي أو الجزئي للبناء **(1)**، حدوث الضرر خلال مدة الضمان **(2)**، وأخيرا تعلق العمل بالمباني فقط **(3)**.

---

[1] محمد حجاري، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11-04، المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد20، د س ن، ص01.

[2] حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد08، العدد02، ص127.

[3] أم الخير بوقرة، المرجع السابق، ص363.

[4] فاطمة الزهراء قلواز، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد07، العدد02، 2022، ص554.

1-التهدم الكلي أو الجزئي للبناء:

يعتبر من أخطر الأضرار التي قد تصيب البناء حدوث **تهدم كلي أو جزئي** للبناء أو المنشآت الثابتة، والمقصود بالتهدم هنا، ذلك الذي يعود لأسباب غير إرادية سواء لعيب في المنتجات أو المواد أو عن طريق عمل غير متقن من شأنه تهديد استقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعية، كما لا يشترط في هذا التهدم وقوعه حالا بل قد يحدث أن يكون محقق الوقوع مستقبلا كالتشققات والتصدعات مثلا[1].

أما من ناحية تقدير **التهدم** نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد درجة معينة من التهدم الموجب للضمان بل اشترط بمجرد حدوث التهدم سواء كان كليا أو جزئيا قيام بذلك مسؤولية عن الضمان العشري في مواجهة المسؤولين على أن يحدث خلال مدة الضمان، فلا تأثير لسبب تهدم البناء أو المنشأ الثابت على تطبيق قواعد الضمان العشري، إذ تطبق هذه الأخيرة طالما ثبتت واقعة الانهيار والتهدم[2].

وعليه نخلص إلى أن التهدم **الكلي** او **الجزئي** للبناء من بين أهم الشروط الواجب توافرها لتطبيق أحكام الضمان العشري، كما نلاحظ، بالإضافة إلى ما ذكر سابقا أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب التي تؤدي إلى تهدم البناء، فتقع المسؤولية بمجرد حدوث تهدم سواء كان كلي أو جزئي.

---

[1] جميلة فسيح، التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد02، العدد 05، 2018، ص140.

[2] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص173.

2-حدوث ضرر خلال مدة الضمان:

لم ينص المشرع الجزائر من خلال القانون **11-04** على شرط حدوث أو وقوع الضرر خلال مهلة الضمان بحيث أغفل فيه تحديد بداية احتساب المهلة المحددة لبداية احتساب من **10** سنوات الخاصة بالضمان العشري[1].

وبذلك يمكن استنتاج شرط حدوث الضرر أثناء مدة الضمان العشري من استقراء الأحكام المنظمة للضمان العشري المفروض على المقاول والمهندس المعماري[2]، وذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة **554** من القانون المدني التي تنص على ما يلي: " وتبدأ مده السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا "[3].

ويبدأ سريان مفعول أجل الضمان العشري ابتداء من الاستلام النهائي للمشروع العقاري، ومن أهم الآثار المترتبة عن الاستلام النهائي للمشروع نذكر منها: إعفاء المتدخلين من المسؤولية عن العيوب الظاهرة، على أساس تنازل صاحب المشروع، ضمنيا عن حقه في المطالبة بتنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء الظاهرة، أو المطالبة بالتعويض لاسيما عند توقيع أطراف عقد المقاولة على محضر الاستلام المؤقت بعد إنهاء الأشغال ودون إبداء أي تحفظات[4].

وعليه نجد غياب تحديد مدة سريان أحكام الضمان العشري من خلال قانون الترقية العقارية، ما عدا نص المادة **26** من ذات القانون، والتي نصت على تحمل المرقي العقاري

[1] أنظر القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[2] حنان مازة، المرجع السابق، ص129.

[3] أنظر المادة 554 من القانون المدني، السابق ذكره.

[4] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص130.

المسؤولية العشرية وضمان الانتهاء الكامل للأشغال، وذلك رغم حيازة العقار وحصول المرقي على شهادة المطابقة، وتم تحديد هذه المدة بسنة واحدة، إذ تعتبر مدة خاصة لسريان ضمان الإتمام الكامل للأشغال فقط، دون خضوع الضمان العشري لمدة عشر سنوات[1].

3-تعلق العمل بالمباني فقط:

تنص المادة **46** من القانون **11-04** على ما يلي:" في حالة زوال البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس "[2]، نستنتج من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد حصر موضوع الضمان العشري في المباني فقط ودون غيرها من العقارات ويقصد بالمباني في قانون الترقية العقارية كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني[3].

وعليه يشرط لقيام المسؤولية عن الضمان العشري توفر كل من الشروط السابقة الذكر والمتمثلة في الهدم الكلي أو الجزئي للبناء، حدوث الضرر خلال مدة الضمان، وتعلق العمل بالمباني فقط.

ثالثا – المستفيدون من أحكام المسؤولية عن الضمان العشرية:

حدد المشرع الجزائري الأطراف المستفيدة من أحكام المسؤولية عن **الضمان العشري** من خلال المرسوم التنفيذي رقم **12-85**[4].

---

[1] حنان مازة، المرجع السابق، ص130.

[2] أنظر المادة 46 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[3] حنان مازة، المرجع السابق، ص129.

[4] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-85، السابق ذكره.

عنصر الضمان يرتبط بضرورة وجود عقد مقاولة يرد هذا العقد على انجاز بنايات أو مشاريع عقارية بين المتدخلين في عملية البناء سواء كان مهندس معماري أو مقاول مع صاحب المشروع الذي يحق له المطالبة بالضمان من خلال العقد المبرم بين الطرفين، فهو المستفيد الأساسي من الضمان العشري غير أنه في حالة وفاته مثلا يحل محله ورثته باعتباره خلفه العام، كما قد يحدث أن ينتقل إلى ورثته الخاص أيضا للمطالبة بالضمان[1].

1- صاحب المشروع:

جاء تعريف **صاحب المشروع** من خلال المرسوم التشريعي رقم **94-07** المتعلق بتنظيم مهنة المهندس المعماري على أنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكها أو يكون حائز حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول به "[2].

يتقرر الضمان العشري لحماية صاحب المشروع **(لرب العمل)**، فمن خلاله يستفيد المرقي العقاري الذي هو نفس صاحب المشروع من الضمان العشري باعتباره أصلي في هذا العقد الذي يربطه بالمقاول والمهندس المعماري وشركائه في المشروع[3]، كما قد يكون صاحب المشروع المستفيد من الضمان العشري شخص طبيعي أو شخص اعتباري عام أو خاص، كما يمكن أن يكون مالكا للأرض التي يقام عليها المشروع أو حائز لحق البناء عليه لحسابه الخاص، وسواء

[1] عبد الحليم سعدي، المرجع السابق، ص1066.

[2] المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004.

[3] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص171.

أبرم صاحب المشروع عقد الوكالة بنفسه، أو بواسطة وكيل أو ممثل عنه بموجب وكالة خاصة[1].

وعلى الرغم من اختلاف صفة أو طبيعة صاحب المشروع، إلا أن الشيء المتفق عليه أن هذا الأخير هو المستفيد الرئيسي من الضمان العشري، حيث لا يشترط أن يكون هو الذي ابرم عقد المقاولة بنفسه، يكفي أن يكون العقد أبرم باسمه ولحسابه الخاص عن طريق وكيل عنه، أما في حال ما إذا قام صاحب المشروع ببيع العقار أو التنازل عنه لغيره، فلا يستطيع في هذه الحالة رفع دعوى الضمان العشري[2].

2- خلف صاحب المشروع:

يستفيد كل من **خلف صاحب المشروع** من أحكام الضمان العشري إلى جانب استفادة صاحب المشروع، وعليه سنحاول من خلال ما يلي؛ تبيين كيفية استفادة الخلف العام والخلف الخاص من أحكام الضمان العشري، وأولا علينا التطرق إلى مفهوم كليهما تم إبراز تلك الاستفادة التي يحظيان بها.

- **الخلف العام:**

الخلف العام هو من يخلف السلف في كل ذمته المالية، أو في جزء معين منه، وهو الموصى له بجزء غير معين من التركة خلفا عاما.

[1] محمد حجاري، المرجع السابق، ص13.

[2] عبد الحليم سعدي، المرجع السابق، ص1067.

وعليه من خلال هذا التعريف نستنتج أن الخلف يخلف السلف في ذمته المالية، في جانبه الايجابي والسلبي فيكون مركزه في حكم الطرف المتعاقد[1].

ويعتبر الخلف العام في عقد المقاولة كل من ورثة رب العمل أو المستفيدين الذين يحلون محله في ممارسة جميع الحقوق وتحمل الالتزامات المترتبة الناتجة عن وفاة صاحب المشروع[2]، فبعد وفاته مباشرة ينتقل حقه في دعوى الضمان العشري من يخلفه في ذمته المالية أو في جزء منها، والمتمثلون في الورثة أو الموصى لهم[3].

وهنا لابد من توفر شروط الاستحقاق والمتمثل في موت المورث[4].

ونجد هذا من خلال أحكام نص المادة **108** من القانون المدني التي نصت على: "ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام، كل ذلك مع مراعات القواعد المتعلقة بالميراث".

وعليه ومن خلال ما تم ذكره، فإن صاحب المشروع هو المستفيد الرئيسي من الضمان العشري، ويترتب على وفاته انتقال هذا الضمان إلى كل ورثته سواء كان الخلف العام أو الخلف الخاص.

- **الخلف الخاص:**

[1] عمار جعبوب، مركز الخلف العام، بين القانون المدني وقانون الاسرة، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد05، العدد01، 2019، ص317.

[2] عبد الحليم سعدي، المرجع السابق، ص1069.

[3] محمد حجاري، المرجع السابق، ص15.

[4] فاطمة رافد، حدود انتقال آثار العقد إلى الخلف العام في التشريع الجزائري، مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، العدد16، 2014، ص146.

يقصد **بالخلف الخاص** كل من يتلقى عن سلفه ملكية شيء معين أو حق عيني آخر على الشيء، ومثالها عندما يخلف المشتري البائع في المبيع، والمنتفع يختلف المالك في حق الانتفاع، كذلك كل من ينتقل له حق شخصي يعتبر خلفا خاصا كما في حالة تنازل المستأجر عن إجارته لمصلحة شخص آخر[1].

المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري:

تختلف المسؤولية المدنية عن **المسؤولية الجنائية** من حيث الأساس، فالمسؤولية المدنية تقوم على أساس أن ضرر قد حل بالفرد، أما المسؤولية الجنائية تقوم على أساس قيام ضرر يصيب المجتمع، وقد يحدث أن تقوم المسؤولية المدنية دون الجنائية والعكس، ويكون الجزاء في المسؤولية الجنائية بفرض عقوبة توقع على الجاني وتختلف هذه العقوبة بحسب الفعل فقد تكون عقوبة جسدية أو سالبة للحرية كالسجن وغرامة مالية[2].

يمكننا تعريفها أيضا على أنها الالتزام بتحمل النتائج القانونية المترتبة على توافر أركان الجريمة وموضوع هذا الالتزام هو الجزاء الجنائي بصورة العقوبة أو التدبير الاحترازي الذي ينزله القانون بالمسؤول عن الجريمة.[3]

نجد أن المشرع الجزائري حاول تكريس وفرض حماية قانونية لصالح مقتني العقار وبذلك فرض عقوبات جنائية على عاتق المرقي العقاري تتمثل في كل من حماية المستهلك من خلال

[1] سمير زبلان، اعتبار الخلف العام والخلف الخاص والدائم العادي من الغير، مجلة صوت القانون، المجلد 09، العدد01، 2022، ص1476-1477.

[2] عمر جبالي، المسؤولية الجنائية للأعوان الاقتصاديين، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص84.

[3] نظام توفيق المجالي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة والمسؤولية الجزائية، د ط، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، ص387.

مسؤولية المرقي العقاري وفق قانون العقوبات (أولا) و حماية المستهلك من خلال مسؤولية المرقي العقاري وفق قانون الترقية العقارية (ثانيا).

أولا – حماية المستهلك من خلال مسؤولية المرقي العقاري وفق قانون العقوبات:

اتسم القانون **11-04** المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية بأحكام صارمة اتجاه المرقي العقاري، ما أدى إلى وصفه على أنه قانون عقوبات، بحيث أن مخالفة أحكامه من قبل المرقي العقاري قد يصل إلى حد سلب حريته[1].

تختلف الجرائم من خلال قانون العقوبات من جريمة إلى أخرى كجريمة النصب والغش مثلا.

تتحقق جريمة **النصب** من قبل المرقي العقاري؛ أولا لا بد من الإشارة إلى مفهوم هذه الجريمة، تعتبر جريمة النصب من " أهم الجرائم الاعتداء على الأموال التي يتخللها عنصر التلاعب والخداع في الجانب المالي "[2].

وتتحقق هذه الجريمة من قبل المرقي العقاري عن طريق تحقق أركانها، فقد يحدث مثلا أن يقوم المرقي العقاري باستعمال إحدى وسائل التدليس والمتمثلة في الأسماء أو الصفات الكاذبة أو المناورات الاحتيالية، وادعائه مثلا أنه ممارس لهذه المهنة دون أن تربطه أي علاقة بها، ومن خلالها توهم المجني عليه تصديق الادعاء فيقع ضحية لذلك الفعل.

الركن الثاني في جريمة النصب فيتمثل في سلب أموال الغير ويشترط فيه أن يتم الوصول إلى أموال الضحية برضاه.

---

[1] أنظر القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

[2] أسماء حقاس، خديجة عمراوي، تحقق جريمة النصب في التأمينات، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد05، العدد01، 2021، ص70.

وقد جاء ذلك من خلال المادة **372** من قانون العقوبات: " كل من توصل إلى استلام أو تلقي أموال أو منقولات أو سندات..."[1].

ويتطلب أيضا توفر القصد الجنائي من قبل المرقي العقاري لتحقق هذه الجريمة، ذلك أن الوسيلة الإحتيالية تتطلب العمد من قبل المرقي العقاري لانطوائها على الخداع وإيهام الضحية وحمله على تسليم أمواله طواعيته، فيما يخص العقوبة المقررة في حالة عدم التزام المرقي العقاري بما الزم عليه قانونا، فيعاقب بالحبس من سنة إلى 05 سنوات والغرامة المالية من 20000 إلى 100000 دج على اعتبارها أنها جنحة[2].

أما فيها يخص **جريمة الغش** فهي " كل فعل عمدي ينصب على السلعة مما يعينه القانون، ويكون مخالف للقواعد المقررة لها في التشريع "[3].

ويتحقق **الغش** بالنسبة للمرقي العقاري في استعماله مواد بناء تختلف عن المواد المتفق عليها أو الواجب استعمالها، ويعني الغش في استخدام مواد البناء إضافة مواد أخرى مختلفة على طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر على متانة البناء، يحدثه المرقي العقاري بغرض تقليل النفقات، وعليه فإن الالتزام بعدم الغش في المواد أو باستخدام مواد مطابقة

[1] أنظر المادة 372 من قانون العقوبات، السابق ذكره.

[2] اليامين بعداش، محاضرات في القانون الجنائي للأعمال، ألقيت على طلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2023، ص03.

[3] عمر يوسف عبد الله، الحماية القانونية للمستهلك من جريمة الغش في المواد الاستهلاكية والصيدلانية في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 06، العدد 02، 2019، ص320.

للمواصفات هو التزام يقع على عاتق كل القائمين بعملية التشييد[1]، ويتضح ذلك جليا من خلال أحكام المادة **423** من قانون العقوبات.

ولتحقق هذه الجريمة أيضا يفترض توافر القصد الجنائي لدى المرقي العقاري ذلك لأنها من الجرائم العمدية، ويعني بهذا القصد، العلم والإرادة في ارتكاب الفعل الإجرامي أي توافر نية الغش وقت وقوع الفعل لأن جريمة الغش من الجرائم الوقتية التي تقع بمجرد ارتكاب هذا الفعل. يعاقب على جريمة الغش بالحبس من شهرين إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 2,000دج إلى 20,000 دج، أو بإحدى العقوبتين كل من يحاول خداع المتعاقد سواء في طبيعة أو نوع ومصدر السلعة او في أحد صفاتها الجوهرية أو في كميتها أو في تركيبها وذلك طبقا لأحكام المادة **429** من قانون العقوبات[2].

ثانيا – حماية المستهلك من خلال المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري وفق قانون الترقية العقارية:

ما يميز احكام **الترقية العقارية** بأنها قواعد إدارية لا ردعية، وعلى الرغم من تضمن كل نصوصها عبارة الإلزام " يجب "، إلا أنها جاءت خالية من الجزاء في معظمها إذ يتم الاعتماد فيها على الأسلوب الوقائي واستثناءا يتم اللجوء إلى الأسلوب الردعي لكن بصدور أحكام القانون **11-04** تضمن من خلاله أحكام جزائية[3]، نتطرق إليها فيما يلي:

[1] علاء ذكي، المسؤولية الجنائية لمهندسي البناء والمقاول، ط01، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2014، ص237-238.

[2] الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية، العدد49، مؤرخ في 11 جوان 1966، معدل ومتمم بالقانون 24-06 مؤرخ في 24 أفريل 2024، ج ر العدد 30، مؤرخ في 30أفريل 2024.

[3] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص180.

1- جريمة مباشرة الأشغال دون الحصول على رخصة:

تقوم هذه الجريمة عند شروع المرقي العقاري في أشغال الترميم العقاري أو إعادة تأهيل، أو تجديد عمراني أو اعادة هيكلة أو تدعيم دون الحصول على رخصة مسبقة[1]، وقد جاءت هذه الجريمة من خلال أحكام المادة **69** من القانون **11-04**[2].

ويتعرض المرقي العقاري **لغرامة مالية** من مائتي ألف دينار 2,00000 إلى مليوني دينار 2,000,000 في هذه الحالة[3].

في حالة عرض لبيع أملاك عقارية منجزة مخالفة لأحكام المواد **27**, **28**, **29**, من هذا القانون، يعاقب بالحبس من شهرين الى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج، كل من يقوم بعرض للبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز دون مراعاة أحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون **11-04**[4].

وهو ما نصت عليه المادة **70** من القانون **11-04:** " كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز لمخالفة أحكام المواد من **27** الى **29** من هذا القانون...".

---

[1] رشيد بن فريحة، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون 11-04، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد04، العدد02، 2016، ص07.

[2] أنظر المادة 69 من القانون 11-04، السابق ذكره.

[3] محمد وطواط، المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري في ظل القانون رقم 11-04، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد05، 2018، ص140.

[4] أنظر المواد من 27 إلى 29 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

2- جريمة المطالبة أو قبول أموال أو سندات مالية قبل إبرام العقد العقاري:

تقوم هذه الجريمة في حالة طلب المرقي العقاري من المكتتب تسبيقا أو إيداعا او إكتتابا أو سندا تجارية قبل توقيع ذلك العقد في كل من عقد البيع على التصاميم أو بطلب من صاحب الحق[1].

وفي هذه الحالة يتعرض المرقي العقاري لغرامة مالية من مائتي ألف دينار 200,000 إلى مليوني **2,000,000** دج، وعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين[2].

العقوبات المقررة على تدليس المرقي العقاري في العقود المبرمة:

تترتب على عاتق المرقي العقاري عقوبات نتيجة اقترافه لسلوك التدليس أثناء إبرامه للعقود، نلخصها فيما يلي:

- في حالة إدلاء المرقي العقاري بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق، والعقود والصفقات يعاقب بالحبس من شهر إلى خمس سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار، والعقود إلى مليوني دينار[3].

تقع مسؤولية المرقي العقاري بإعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق ببعض البيانات والمعلومات يتضمنها كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، ويتعرض كل مرقي

[1] رشيد بن فريحة، المرجع السابق، ص09.

[2] محمد وطواط، المرجع السابق، ص141.

[3] حياة أومحمد، المرجع السابق، ص181.

عقاري لا يقوم بهذا الإعلام لغرامة مالية من مائتي ألف 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج[1].

وعليه نخلص الى أن القانون **11-04** تضمن أحكام جزائية وردعية لكل مرقي عقاري يقوم بمخالفة الالتزامات المعروضة عليه، وهذا بغرض سعي المشرع إلى حماية المستهلك في العقود المبرمة بينه وبين المرقي العقاري.

[1] محمد وطواط، المرجع السابق، ص142.

خلاصة الفصل الثاني:

كاستنتاج لهذا الفصل نخلص إلى أن المشرع الجزائري حدد **الضمانات** الملقاة على عاتق المرقي العقاري نظرا لأهميتها في حماية حقوق المستهلك في حصوله على عقارات مطابقة للمواصفات والمعايير، وتنقسم هذه **الضمانات** إلى كل من الضمانات **العامة والخاصة** بموجب القانون 11-04، بالإضافة إلى فرض المرقي العقاري جملة من **المسؤوليات** نتيجة لإخلاله بالتزاماته تجاه المستهلك، والمتمثلة في كل من **المسؤولية المدنية** و**المسؤولية الجنائية** بفرض عقوبات توقع عليهم على اعتبار انه المسؤول الأول والأخير الذي يحق للمستهلك مساءلته في حال وقوع ضرر.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع "حماية المستهلك في نشاط الترقية العقارية" يتضح لنا مدى محاولة اهتمام المشرع بموضوع الترقية العقارية في الجزائر ذلك أن هذا النشاط وفر أكثر الحاجات الاجتماعية للسكان ألا وهو توفير أكبر قدر من السكنات نظرا لتزايد عددهم.

كما حاول المشرع حماية المستهلك الطرف الضعيف في العقد بين قوانين ونصوص تشريعية، بسبب عدم حصول المستهلك في المجال العقاري على الضمانات والحماية اللازمة، فحاول المشرع الجزائري على إثر ذلك وضع القانون 11-04 ينظم من خلاله مجمل القواعد التي تنظم عمليات الترقية العقارية.

وبعد تقسيمنا لدراسة الموضوع إلى فصلين رئيسيين تمكنا من خلال الفصل الأول تحديد الالتزامات الملقاة على عاتق المرقي العقاري فنجد تنوع فيها ذلك نظرا لمطالبة المرقي العقاري تنفيذه من جهة، وخصوصية عقود الترقية العقارية من جهة أخرى وتختلف هذه الالتزامات فنجد منها ما هي مهنية وأخرى خاصة بحماية إرادة مقتني العقار.

كما تعتمد الترقية العقارية على العديد من التقنيات القانونية، منها ما هو منصوص عليه في القواعد العامة، ومنها ما هو مستحدث نجد منها عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، إذ تعتبر هذه التقنيات من الخطوات ذات الأهمية البالغة التي خطاها المشرع الجزائري في المجال العقاري، وقد استحدثت بهدف تنويع عروض السكنات.

يعتبر عقد البيع على التصاميم من بين وسائل حماية مصلحة المشتري وذلك بضمان تسديداته عبر مراحل الإنجاز وكذا ضمان اتمام الإنجاز، أما عقد حفظ الحق هو يتيح لصاحب الحق الاستفادة من العقار محل حفظ الحق إلى غاية إعداد عقد البناية أو جزء من هذه البناية، ضف إلى ذلك ضرورة تسديد مبلغ الضمان من قبل صاحب حفظ الحق يودع في حساب خاص

في صندوق الضمان الكفالة المتبادلة.

اما من خلال الفصل الثاني نخلص إلى أن المشرع أقر مجموعة من الضمانات لصالح المستهلك منها ما هي عامة والتي تتمثل في ضمان عدم التعرض والاستحقاق، ضمان العيوب الخفية، ومنها ما هي مستحدثة.

وإن من أهم ما تتسم به النصوص القانونية المستحدثة مؤخرا في مجال الترقية العقارية هو الصرامة، بحيث تم إرفاقه بمجموعة من الجزاءات المدنية والجزائية نتيجة إخلال المرقي العقاري بالالتزامات المتفق عليها سواء المتعلقة بالتنفيذ أو التسليم وهذا وفق ما جاء ومن خلال القانون 11-04 من المواد من 69 إلى 78 يظهر فيه تحميل المرقي العقاري مسؤولية جنائية.

ومن بين أهم النتائج المتوصل إليها ما يلي:

- إلى جانب الحماية التي وفرها المشرع للمستهلك يعتبر وعي المستهلك عامل أساسي لحماية حقوقه من تعسف المرقي العقاري، فكلما كان المستهلك على أكبر قدر من الوعي والاطلاع كلما قلت المخاطر المهددة له، على جانب حماية المشرع للمستهلك.
- وجود التزامات ملقاة على عاتق الأطراف المتعاقدة، ما يجعل وجود علاقة بين المرقي العقاري والمستهلك.
- تتمثل الحماية التي فرضها المشرع للمستهلك في العقوبات في مجمل العقوبات الجزائية التي جاء بها القانون رقم 11-04.

وعليه نقدم مجموعة من التوصيات المقترحة في إطار هذه الدراسة:

- لا بد من فرض رقابة أكثر صرامة وإجراءات مشددة لكل مرقي عقاري لا يقوم بتنفيذ التزامات على عاتقه بشكل تام.
- كذلك فرض عقوبات جزائية أكثر شدة على كل مرقي عقاري يستعمل صفات الغش والتحايل ومحاولة إيهام المستهلك بغير الحقيقة.
- محاولة تخصيص لجان متخصصة في مراقبة كل المرقين العقاريين الذين يحاولون التملص من كل الالتزامات المفروضة عليهم بموجب النصوص التنظيمية والتشريعية.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولا – النصوص التشريعية:

1_ المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 93–03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد14، الصادرة في 03 مارس 1993.
- المرسوم التشريعي رقم 94–07 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 04–06 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004.

2_ القوانين:

- القانون رقم 86–07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986.
- القانون رقم 90–29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990, المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.
- القانون 04–02 المؤرخ في 23 جوان 2004، المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 09–03، المؤرخ في 25 فيفري 2009، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية عدد15، الصادر في 08 مارس 2009، المعدل والمتمم.

- القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.
- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد37، صادر في 30جويلية 2011.

3_الأوامر:

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية، العدد49، مؤرخ في 11 جوان 1966، معدل ومتمم بالقانون 24-06 مؤرخ في 24 أفريل 2024، الجريدة الرسمية العدد 30، مؤرخ في 30أفريل 2024.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية العدد 44 الصادر في 26 جوان2005

ثانيا - النصوص التنظيمية:

1_المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 43، 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 86-38، المؤرخ في 04 مارس 1986، المحدد لشروط الإكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادر في 05 مارس 1986.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 05 جوان 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 26 فيفري 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-432، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية، العدد 07 الصادر في 12 فبراير 2015.

- **المراجع:**

1_ الكتب:

- ابراهيم ابن داود، قانون حماية المستهلك وفق أحكام القانون 09- 03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، دار الكتاب الحديث، الجزائر، دون سنة نشر.
- أحمد سلمان شهيب السعداوي، جواد كاظم جواد سميسم، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة بالقوانين المدنية والفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، مكتبة زين الحقوقية والأدبية، بيروت – لبنان–، 2015.

- أحمد مفلح خوالده، شرط الإعفاء من المسؤولية العقدية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- آلان بينابنت، القانون المدني، العقود الخاصة المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت–لبنان–، 2004.
- أنور طلبة، المسؤولية المدنية، المسؤولية العقدية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2005.
- إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة–الجزائر–، 2011.
- جابر محجوب علي محجوب، قواعد أخلاقيات المهنة، مفهومها، أساس إلزامها ونطاقها، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، القاهرة، 2001.
- الحاج أحمد بابا عمي، الجمع بين تعويض المسؤولية المدنية وتعويض التأمين، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت–لبنان–، 2014.
- حسن علي الدنون، المبسوط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار وائل، الأردن، 2006.
- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018 .
- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية، عقد حفظ الحق– عقد البيع على التصاميم، في ضوء القانون رقم 11–04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.

- عادل جبري محمد حبيب، المفهوم القانوني لرابطة السببية وانعكاساتها في توزيع عبء المسؤولية المدنية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003.
- عبد القادر الفار، مصادر الالتزام، مصادر الحق الشخصي في القانون المدني، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
- العربي بلحاج، مشكلات المرحلة السابقة على التعاقد في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- علاء ذكي، المسؤولية الجنائية لمهندسي البناء والمقاول، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2014.
- علي فيلالي، العقود الخاصة، البيع، دون طبعة، موفر للنشر، 2018.
- عمر جبالي ، المسؤولية الجنائية للأعوان الاقتصاديين، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.
- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دون طبعة، دار بلقيس للنشر، تيارت، 2017.
- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 05، الجزائر، 2006
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، دون طبعة، عين مليلة، 2012.

- محمد لعشاش، الواسع في الحماية الإجرائية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مدعم بالقرارات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، دون طبعة، دار الخلدونية للطباعة والنشر والتوزيع، دون سنة نشر.
- مصطفى العوجي، المسؤولية المدنية، الجزء02، الطبعة 04، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت –لبنان–، 2009.
- نسيمة حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، دون سنة نشر.
- نظام توفيق المجالي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة والمسؤولية الجزائية، دون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.
- يمينة حوحو، عقد البيع في القانون الجزائري، طبعة محينة، دار بلقيس دار البيضاء، الجزائر.

2_ الرسائل والمذكرات:

➢ **رسائل الدكتوراه:**

- أعمر تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق،2018–2019، تاريخ المناقشة 13 جوان 2019.
- أمينة لرجم، ضمانات مقتني العقار في عقود الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2021– 2022.

- دبار محمد أمين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه، القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2020- 2021.

- عبد الرحمان نعيمي، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، "دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية"، أطروحة دكتوراه، جامعة أحمد دراية –أدرار–، قسم العلوم الإسلامية، 2019-2020.

- لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم (في القانون الخاص)، تخصص قانون الأعمال المقارن، وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018-2019.

- مليكة بن سالم ، التزامات المقتني في مجال نشاط الترقية العقارية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم.

➢ **مذكرات الماجستير:**

- حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري-تيزي وزو –، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، تاريخ المناقشة 26 فيفري 2015.

- ربحي محمد أحمد هزيم، ضمان التعرض والاستحقاق في عقد البيع (دراسة مقارنة)، أطروحة ماجيستر، قانون خاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2007، تاريخ المناقشة 09 جويلية 2007.

- زوبير أرزقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، مذكرة ماجستير، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011، تاريخ المناقشة 14 جانفي 2011.
- عربي باي يزيد، النظام القانوني في الترقية العقارية في الجزائر، مذكر ماجيستير، نخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
- نجية بن حمام، عقد حفظ الحق، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، في القانون، فرع حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1-، بن يوسف بن خدة، 2015-2016.
- هنية قادري، حماية المستهلك بين القواعد العامة والقواعد المتخصصة، مذكرة ماجيستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2015-2016، تاريخ المناقشة 10 جانفي 2016.

3_ المقالات:

- أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، 2019، ص-ص 235-256.
- أسماء حقاس، خديجة عمراوي، تحقق جريمة النصب في التأمينات، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد05، العدد01، 2021، ص-ص 68- 83.
- إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، في ظل القانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد50، العدد05، 2013، ص-ص 231-265.

- أم الخير بوقرة، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، مجلة الحقوق والحريات، المجلد01، عدد تجريبي، 2013، ص-ص 353-371.
- أمينة لحول، مصطفى بوضياف، عقد بيع عقار في طور الإنجاز، دراسة مقارنة بين التشريعات (الجزائرية، الفرنسية، المغربية)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد15، العدد01، 2022، ص-ص 1752-1775.
- بوبكر بزغيش، مخطط شغل الأراضي، أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد01، 2018، ص-ص 649-665.
- جميلة فسيح، التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد02، العدد 05، 2018، ص-ص 137- 152.
- حنان إيكدومي, مريم يحياوي، قراءة سوسيولوجية في أخلاقيات المهنة، مجلة دراسة في سيكولوجية الانحراف، المجلد 07، العدد 03، 2022، ص-ص 314-328.
- حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد08، العدد02، 2017، ص-ص 116-137.
- سعيد لعموري، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 2019، ص-ص 77-108.
- سمير زبلان، اعتبار الخلف العام والخلف الخاص والدائن العادي من الغير، مجلة صوت القانون، المجلد 09، العدد01، 2022، ص-ص 1467-1488.
- سميرة سقني، نوارة حمليل، عقد بيع العقار على التصاميم في ظل القانون 11-04، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 16، العدد03، 2021، ص-ص 145-161.

- سميرة لالوش، التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصوصيته في مجال البيوع العقارية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14(العدد التسلسلي 29)، 2022، ص-ص 235-248.
- سناء شيخ، نسيمة شيخ، الشكل في عقد بيع العقار بناء على التصاميم (دراسة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 11-04)، المجلد03، العدد 06، 2016، ص-ص 81-100.
- سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، المجلد01، العدد التجريبي، 2013، ص-ص 24-38.
- شعبان عياشي، خصائص عقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 48 ديسمبر 2017، المجلد (ب)، الجزائر، 2017، ص-ص 159-169.
- عائشة طيب، آليات حماية مقتني العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، المجلد20، العدد01، 2011، ص19-29.
- عز الدين زوبة، خصوصية عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد)، مجلة الحقوق والحريات، المجلد01، عدد تجريبي، 2013، ص-ص 40-84.
- عمار جعبوب، مركز الخلف العام، بين القانون المدني وقانون الاسرة، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد05، العدد01، 2019، ص-ص 314-333.
- عمر يوسف عبد الله، الحماية القانونية للمستهلك من جريمة الغش في المواد الاستهلاكية والصيدلانية في التشريع الجزائري، مجلة صوت القانون، المجلد 06، العدد 02، 2019، ص-ص 1010- 1020.

- عواطف زرارة، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، المجلد01، عدد تجريبي، 2013، ص-ص 85-94.
- فاطمة الزهراء قلواز، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد07، العدد02، 2022، ص-ص 544-561.
- فاطمة رافد، حدود انتقال آثار العقد إلى الخلف العام في التشريع الجزائري، مجلة علمية محكمة، قسم العلوم القانونية، المجلد09، العدد16، 2014، ص-ص 136-167.
- فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، المجلد02، العدد 05، 2018، ص-ص 79-101.
- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد15 – 19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد09، العدد01، 2016، ص-ص 424-437.
- كنزة مخناش، حماية المستهلك في عقد البيع العقاري على التصاميم، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد03، العدد 05، ديسمبر 2016، ص-ص 291-305.
- محمد بن عامر، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد03، العدد02، 2017، ص-ص 338-357.
- محمد حجاري، حدود المسؤولية العشرية في ضوء القانون 11-04، المحدد للقواعد الناظمة لنشاط الترقية العقارية، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد20، دون سنة نشر، ص-ص 61-86.
- محمد زايد، الالتزام بالإعلام في عقد الاستهلاك، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد04، 2020، ص-ص 538-557.

- محمد سالم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص-ص 678-697.
- نجيب بولنوار، أسماء سعيدان، ضمانات تحقيق الأمان القانوني للمقتني بعد تسليمه بناية في عقد البيع على التصاميم، المجلة الجزائرية للأمن السلامة، المجلد 06، العدد01، 2021، ص-ص 1326-1343.
- نجية بوراس، التزامات المرقي العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، المجلد04، العدد03، 2017، ص-ص 68-89.
- يونس عطاب، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 2019، ص-ص 55-76.

4_المداخلات:

- ياسمين سيدو مو، حماية المستهلك بين القواعد العامة والأحكام الخاصة، مداخلة مقدمة من خلال الندوة البحثية المنظمة من خلال مركز البحوث القانونية والقضائية بتاريخ 16 جانفي 2021.

5_ المحاضرات :

- اليامين بعداش ، محاضرات في القانون الجنائي للأعمال، ألقيت على طلبة السنة ثانية ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2023.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

كلمة شكر وتقدير

إهداء

إهداء

قائمة المختصرات

مقدمة..... 1

الفصل الأول: الحماية القانونية للمستهلك في مرحلة تكوين العقد في نشاط الترقية العقارية

المبحث الأول – حماية المستهلك من خلال فرض التزامات على عاتق المرقي العقاري اتجاه مقتني العقار: 7

المطلب الأول – حماية المستهلك من خلال فرض الالتزامات المهنية على عاتق المرقي العقاري:..... 7

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال الالتزام باحترام أخلاقيات المهنة: 8

أولا – تعريف أخلاقيات المهنة: 8

1. حماية المستهلك عن طريق احترام أخلاقيات المهنة نحو الدولة:..... 9

2. حماية المستهلك عن طريق احترام أخلاقيات المهنة نحو المستهلك: 10

3. حماية المستهلك عن طريق احترام أخلاقيات المهنة نحو المشروع العقاري:.....11

الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال الالتزام باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء: 12

أولا – حماية المستهلك من خلال احترام أدوات التهيئة العمرانية:.....13

1–المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير: 13

2– مخطط شغل الأراضي: 15

ثانيا – حماية المستهلك من خلال حصول المرقي العقاري على التراخيص والشهادات الإدارية: 16

1 – رخصة البناء: 16

أ – خصائص رخصة البناء: 16

ب – أهمية رخصة البناء:.....17

فهرس المحتويات

2 – رخصة التجزئة: 18
ثالثا – حماية المستهلك من خلال احترام النظام العام الجمالي والثقافي: 18
الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال الالتزام بالانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: 19
المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال الالتزام بحماية إرادة المقتني (المستهلك): 20
الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال الالتزام بصحة الإعلان: 20
الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال الالتزام بالإعلام وتبصير المقتنى:.....21
المبحث الثاني – حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري وفق التقنيات الحديثة لعقد البيع: ..24
المطلب الأول– حماية المستهلك من خلال عقد البيع على التصاميم: 24
الفرع الأول – عقد البيع على التصاميم: 25
الفرع الثاني – خصائص عقد البيع على التصاميم: 27
أولا – عقد ملزم لجانبين:.....27
ثانيا – عقد مسمى:.....28
ثالثا – عقد البيع على التصاميم عقد ناقل للملكية :.....28
رابعا – عقد البيع على التصاميم عقد شكلي: 29
خامسا – عقد البيع على التصاميم عقد اذعان:.....30
سادسا – عقد البيع على التصاميم من العقود الفورية أم الزمنية: 31
الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم: 32
أولا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بإنجاز البناية في الأجل المتفق عليه:.....33
ثانيا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بنقل الملكية: 34
ثالثا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بالتسليم: 36
المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال عقد حفظ الحق: 38

فهرس المحتويات

الفرع الأول – تعريف عقد حفظ الحق:.....39

الفرع الثاني – خصائص عقد حفظ الحق:.....40

أولا – عقد ملزم لجانبين:.....40

ثانيا – عقد حفظ الحق عقد مكتوب:.....41

الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق:.....42

أولا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بتخصيص الملك العقاري: 42

ثانيا – حماية المستهلك من خلال الالتزام بإبرام عقد البيع النهائي: 43

خلاصة الفصل الأول:.....45

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك في مرحلة تنفيذ العقد في نشاط الترقية العقارية

المبحث الأول – حماية المستهلك من خلال الضمانات القانونية لنشاط الترقية العقارية: 47

المطلب الأول – حماية المستهلك وفق الضمانات في القواعد العامة: 47

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال ضمان التعرض والاستحقاق: 47

أولا – ضمان التعرض الشخصي: 48

ثانيا – التعرض الصادر من الغير:.....49

الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال ضمان العيوب الخفية:.....51

1–أن يكون العيب خفيا:.....52

2–أن يكون العيب قديما: 53

3–ألا يكون العيب معلوم للمشتري:.....53

4 – أن يكون العيب مؤثرا: 54

الفرع الثالث – حماية المستهلك من خلال ضمان المطابقة: 55

المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال الضمانات الخاصة في قانون نشاط الترقية العقارية:.....56

فهرس المحتويات

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال ضمان حسن الإنجاز:.....57

الفرع الثاني – ضمان حسن سير عناصر التجهيز:.....58

المبحث الثاني – حماية المستهلك من خلال المسؤوليات التي تقع على عاتق المرقي العقاري:.....58

المطلب الأول – حماية المستهلك من خلال المسؤولية المدنية:.....59

الفرع الأول – حماية المستهلك من خلال المسؤولية العقدية:.....61

اولا – تحقق المسؤولية العقدية للمرقي العقاري:.....62

1–الخطأ العقدي: 62

2 – الضرر: 64

3– وجود علاقة سببية بين الخطأ العقدي والضرر:.....64

الفرع الثاني – حماية المستهلك من خلال تطبيق المسؤولية عن الضمان العشري: 65

أولا – تعريف المسؤولية عن الضمان العشري: 65

ثانيا – الشروط الواجب توفرها لتطبيق أحكام الضمان العشري: 66

1–التهدم الكلي أو الجزئي للبناء:.....67

2–حدوث ضرر خلال مدة الضمان: 68

3–تعلق العمل بالمباني فقط:.....69

ثالثا – المستفيدون من أحكام المسؤولية عن الضمان العشرية:.....69

1– صاحب المشروع: 70

2– خلف صاحب المشروع:.....71

المطلب الثاني – حماية المستهلك من خلال المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري: 73

أولا – حماية المستهلك من خلال مسؤولية المرقي العقاري وفق قانون العقوبات: 74

ثانيا – حماية المستهلك من خلال المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري وفق قانون الترقية العقارية: 76

فهرس المحتويات

1- جريمة مباشرة الأشغال دون الحصول على رخصة:.....77

2- جريمة المطالبة أو قبول أموال أو سندات مالية قبل إبرام العقد العقاري: 78

خلاصة الفصل الثاني: 80

خاتمة.....81

قائمة المصادر والمراجع : 84

الملخص:

عمل المشرع الجزائري على حماية المستهلك الطرف الضعيف في المجال العقاري، فحاول بذلك وضع نصوص منظمة في هذا الإطار بهدف إقامة توازن عقدي بين الطرفين فظهر بذلك القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الصادر في 17 فيفري 2011، و التي حاول من خلالها فرض مجموعة من الالتزامات على عاتق المرقي العقاري سواء كانت مهنية أو تعاقدية، بموجب قوانين عامة أو نصوص خاصة، بالإضافة إلى تكريس الحماية من طرف المشرع الجزائري و المتمثلة في العقوبات الجزائية في حالة الإخلال بهذه الالتزامات، وعليه محاولة تحديد مدى نجاعة هذه المنظومة في إطار حماية المستهلك من تعسف المرقي العقاري.

الكلمات المفتاحية: نشاط الترقية العقارية، المستهلك، المرقي العقاري، المشروع العقاري.

Abstract :

The Algerian legislator worked to protect the consumer the weak link in the in the field of the estate promotion., and thus tried attempted to develop legal texts with the aim of establishing a contractual balance between the two parties. that have led to the emergence of law No.11-04 concerning of real estate promotion activities issued on February 17,2011, thought which he tried to impose a set of the obligations are borne by the real estate developer, whether professional or contractual, under universal laws or special provisions, in addition to the protection granted by the Algerian legislator, represented by penal sanctions in the event of Violation of these obligations. The subject of our study is to try to determine the effectiveness of these system to protect costumer from the abuse of the real estate developers.

Key Words: estate promotion activities, costumer, real estate developer, real estate project.