



جامعة العربي التبسي _ تبسة _ الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني لمكاتب الدراسات المعمارية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة: بخوش إلهام

إعداد الطالب: فرحات عيسى

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر أ-	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ مساعد أ-	مشرفا ومقررا
كعنيت محمد	أستاذ محاضر ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

لا تتحمل الكلية

أي مسؤولية ما

يرك في

المذكورة من آراء

سورة النمل

«حَتَّىٰ إِذَا أَتَوْا عَلَىٰ وَادِ النَّعْلِ قَالَتْ نَمْلَةٌ يَا أَيُّهَا النَّعْلُ

اخْطَاؤا مَسَاجِدَكُمْ لَا يُخِطِمَنَّكُمْ سُلَيْمَانُ وَجُنُودُهُ وَهُمْ لَا

يَعْتَبِرُونَ» سورة النمل الآية 18

شكر و تقدير

عملاً بقوله عز وجل « لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ » سورة إبراهيم الآية 07.

بداية

أحمد الله العلي العظيم وأشكره على توفيقه لي في

إنجاز هذا العمل المتواضع

وأتقدم بوافر الشكر والعرفان والتقدير إلى الأستاذة

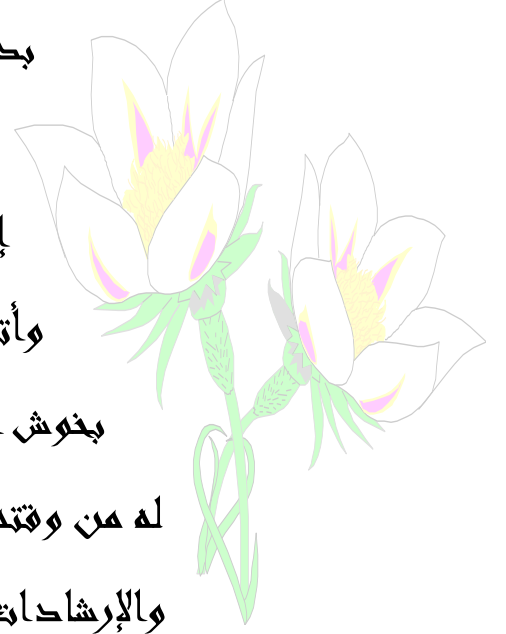
بخوش إلهام لقبولها الإشراف على هذا العمل والذي خصت

له من وقتها وجهدها إضافة إلى أنها لم تبخل عليا بتقديم النصائح

والإرشادات وأسأل الله أن يضع ذلك في ميزان حسناتها كما

أتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة الموقرين على جهدهم المبذول في قراءة

هذه المذكرة وتقييمها.





الحمد لله الذي وفقني لهذا ولم أكن لأصل إليه لولا توفيق الله لي أما
بعد .

إلى من قال فيهم الله عز وجل « وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا » سورة الإسراء الآية 23.

والذي الكريمين حفظهما الله وأطال عمرهما وجعلهما الله لي ذخرا يوم
القاء.

إلى إخوتي الأغزاء جعلهم الله سندا لي وجعلني سندا لهم.

إلى الجامعة التي عرفتني على أصدقاء أضافوا عمرا جديدا إلى عمري

حفظهم الله ووفقهم في حياتهم.

إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل ولو بابتسامة.

أهدي ثمرة مجهودي واجيا من الله أن تنال رضاهم.

قائمة

المختصرات

قائمة المختصرات:

أولا: باللغة العربية

- ق.م.ج: قانون مدني جزائري.
- ج.ر.ع: الجريدة الرسمية عدد.
- د.م.ج: دنوان المطبوعات الجامعية.
- د.ت.ن: دون تاريخ نشر.
- د.ب.ن: دون بلد نشر.
- د.ط: دون طبعة.
- ف: فقرة.
- ط: طبعة.
- ص: صفحة.

ثانيا: باللغة الفرنسية

- CASNOS : caisse d'assurance social des non salariés.
- CNAS : caisse national d'assurance social.
- CTPP : control technique des travaux public.
- PDAU : phan directeur d'aménagement et de l'urbanisme.
- POS : phan d'occupation de sol.
- SPA : société par action

مقدمة

مقدمة:

منذ الازل ومنذ أن خلق الله تعالى الإنسان كانت ولا تزال حاجته الأساسية والتي يسعى دائما جاهدا للحصول عليها بشتى الوسائل والطرق هي الحصول على المأوى، وقد عرف هذا المأوى تطورات عديدة على مر الزمان، إنطلاقا من الكهوف إلى الاكواخ التي كان يصنعها من أغصان الأشجار ومن الطين وغيرها من المواد التي كان يستعملها في سبيل حصوله على مأوى يأويه وقد تطور هذا المأوى إلى أن وصل اليوم إلى ما يعرف بالمباني والمنشآت حيث تعتبر المباني والمنشآت المشيدة بمختلف أدوات البناء الحديثة رمز للراحة والأمان والاستقرار، فالإنسان يعمل جاهدا في سبيل الحصول على مسكن يوفر له الراحة والاستقرار وفي ذات الوقت يكون آمنا من الكوارث والأخطار المختلفة.

وفي مجال البناء نجد أن بلادنا الجزائر أصبحت بمثابة ورشة عمل كبيرة وذلك راجع إلى ما يكتسيه هذا الجانب من أهمية كبيرة وبالغة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية ولعل أكبر هاجس شغل الدولة الجزائرية هو قطاع السكن والعمران الذي حظي بإهتمام خاص على غيره من القطاعات الأخرى إذ نجد أن الدولة الجزائرية قد برمجت له ميزانيات ضخمة وهذا بهدف القضاء على أزمة السكن المتزايدة نتيجة ارتفاع عدد السكان وإزدياد حاجتهم لى المرافق العمومية والتجهيزات التي من شأنها أن توفر للإنسان العيش الكريم.

ومن مظاهر إهتمام السلطة بالبناء والتعمير خاصة في الشق التشريعي نجد أن الدولة أصدرت ترسانة من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وذلك رغبة منها في الحصول على منشآت قوية وصحية وجميلة وآمنة في آن واحد، ولا تزال إلى يومنا هذا تقوم بإصدار العديد من القوانين وذلك سعيا منها لضبط مجال البناء والعمران، فنجدها عمدت إلى إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن إعداد

رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة التعمير ورخصة الهدم وشهادة المطابقة وتسلم ذلك بموجب المرسوم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن كيفية إعداد عقود التعمير وتسليمها كما نجد أن المشرع أيضا تدخل في تعديل أحكام المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري من خلال المرسوم التنفيذي 88/15 المؤرخ في 11/03/2015 المتضمن التعريف بأصحاب الأعمال المعمارية والمنشآت والبنىات وهذا ما يدل على أن المشرع الجزائري يولي إهتماما كبيرا لعملية البناء والتعمير وسواء تعلق الأمر بقطاع السكن أو بالتجهيز العمومي نجد أن عملية تشييد البناء ترتبط أساسا بالعاملين في القطاع أو ما يعرف بالمتدخلين في عملية تشييد البناء طبقا لأحكام وقواعد قانون البناء وذلك أنه هو الذي يشكل الإطار القانوني للمتدخلين في العملية ويهتم بالعقود التي يبرمونها في عملية التشييد، إذ يعتبر من قبل القوانين التي تشتمل على نصوص القانون الخاص والقانون العام وعلى هذا الأساس فإن عملية البناء تتم من خلال احترام الأحكام التنظيمية والتشريعية التي تضعها قوانين التعمير والبناء، فيشكل هذا الأخير الإطار العام لعملية البناء.

وقد تدخل المشرع الجزائري بتشجيع الترقية العقارية الخاصة عندما قام بإصدار المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 21/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري والغائه بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية حيث بدأ يتدخل مع الحرفي العقاري كصاحب مهنة يشرف على العمل فنيا وتنفيذا لما كانت عملية تشييد المباني تقوم في بادئ الأمر على تصور ذهني يحتاج هذا التصور إلى شخص متميز معروف بروحه الفنية هذا الأخير بالرسم والتخطيط، فيقوم برسم المباني بشتى أنواعها عن طريق عقله الفني المتميز، كان لازما على صاحب المشروع أو رب العمل الذي يرغب في القيام بتشبيد البناء أن يقوم بالتعاقد مع هذا الفنان

الذي أطلق عليه المشرع الجزائري مصطلح المستشار الفني أو مكتب الدراسات الذي يتدخل في عملية الدراسة الأولى للبناء وذلك من خلال القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ماي 1988 المتضمن كيفية تنفيذ الاستشارة الفنية في مجال البناء المعدل والمتمم فرب العمل عند قيامه بإنشاء أحد المشاريع فإنه يتعين عليه في بادئ الأمر البحث عن أهل الخبرة وذوي الاختصاص قبل الاقدام على تجسيد العمل على أرض الواقع، فالفكرة الأساسية للمشروع تكون نابعة عن تصور مكتب الدراسات الهندسية فخطة التصور هي الخطوة الأولى، أما الخطوة الثانية فهي نقل هذا التصور و تنفيذه على أرض الواقع، للتحول بذلك الأفكار الذهنية إلى تطبيق عملي وبالتالي وجب على صاحب المشروع أولا اللجوء إلى مكتب دراسات قبل القيام بأي خطوة من خطوات عملية التشييد.

وتتجلى أهمية الموضوع في أنه وعلى غرار الخواص، فإن الدولة عندما اهتمت بقطاع البناء مع ما يحتاجه هذا القطاع من متدخلين في هذه العملية لضمان جودة البناء، فهي في المقابل تحتاج إلى مكاتب دراسات هندسية في مستوى هذا الاهتمام وذلك لإنجاز مشاريع البناء التابعة لها.

وعلى هذا الأساس فإنه كلما تم ضبط أحكام التعاقد مع مكتب بالدراسات في مجال إعداد الدراسة والمتابعة سيتم إنجاز أكبر عدد من المشاريع المعمارية، في آجال أقل، وبأقل التكاليف، ذلك أن الدراسة في مجال البناء هي عمل متكامل إقتصادي، فني، وتقني وهذا ما دفع بي إلى ضرورة إجراء هذا البحث حتى يتعرف القارئ له على الدور الفعال الذي تكتسيه مكاتب الدراسات المعمارية في مجال التشييد والبناء سواء مع الخواص أو مع الدولة.

• دوافع إختيار الموضوع:

هناك دوافع ذاتية وأخرى موضوعية دفعت بي إلى إختيار موضوع النظام القانوني لمكاتب الدراسات المعمارية في التشريع الجزائري أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في أن

هذا الموضوع حظي بإهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري ويتجلى ذلك من خلال المجموعة الكبيرة من النصوص القانونية والتنظيمية التي أصدرها بصدده مما جعلني أرغب في دراسة هذه المنظومة القانونية والاحاطة بها في جميع الجوانب، أما الدوافع الذاتية فتتمثل في كوني طالب حقوق أردت إيصال فكرة لأصحاب مكاتب الدراسات عن النظام القانوني الذي خصهم به المشرع الجزائري دون غيرهم خاصة تلك المتعلقة بجانب التعاقد.

• الإشكالية:

ما هي المنظومة القانونية التي خص بها المشرع الجزائري مكاتب الدراسات المعمارية؟ وفيما تتمثل مهام هذه المكاتب وماهي الالتزامات التي تقع على عاتقها؟

• المنهج المتبع:

نظرا لطبيعة البحث الذي يستلزم بدرجة أولى توفره على جملة من النصوص القانونية إضافة الى وجوب تحليل هذه النصوص والتعليق عليها وتوظيفها في جميع أجزاء البحث اعتمدت المنهج الوصفي التحليلي لأنه الأنسب لمعالجة مثل هذه المواضيع.

• أهداف الدراسة

إن الهدف من هذه الدراسة هو التعرف بشكل معمق على المنظومة القانونية التي خص بها المشرع الجزائري مكاتب الدراسات المعمارية ومعرفة كيفية القيام بالتعاقد مع مكاتب الدراسات من الناحية القانونية والإجراءات اللازمة للقيام بذلك .

• الدراسات السابقة:

لدراسة أي موضوع يتوجب على أي باحث أن يلمح عما سبق من دراسات في ذات السياق الذي يخوض فيه الباحث، ذلك حتى يكون الباحث بدرجة أولى قد إطلع على ما سبق دراسته من دراسات وأيضا لتكون دراسته دراسة تكميلية لما سبقه، وفي دراستي هذه لا توجد دراسة سابقة عالجت نفس الموضوع الذي تطرقت إليه إلا أنه تجدر الإشارة إلى

هناك جملة من الدراسات عالجت موضوعي من جوانب أخرى وقد إعتمدت عليها في دراستي ومن بينها:

- سنور فاطمة الزهراء: المسؤولية المعمارية - دراسة مقارنة، أطروحة مقدرة لنيل شهادة دكتوراة في القانون الخاص- جامعة بلعباس 2014 تناولت المذكرة النظام القانوني لهيئة الرقابة التقنية للبناء، وكيفيات إبرام عقود الهندسة المعمارية.
- عز الدين إسلام شوقارة- صفات الدراسات في القانون الجزائري للصفقات العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في فرع قانون الأعمال جامعة الجزائر 01 2009، تناولت المذكرة النصوص القانونية التي نظمت كيفية الحصول على الإعتماد عند القيام بإفتتاح مكتب الدراسات.

• صعوبات البحث

نظرا لطبيعة الموضوع التي تستوجب الإحاطة بجوانبه النظرية والتقنية فقد واجهتني بعض المصاعب في إعدادة خاصة فيما يتعلق بقلة المراجع القانونية المختصة وأيضا صعوبة التنقل لجمع المعلومات نظرا للوضع الصحي الراهن الذي تمر به البلاد والذي حال دون الحصول على مراجع ومعلومات كافية والتي من شأنها المساهمة في إنجاز المذكرة وقد حاولت قدر المستطاع الوصول على المراجع والنصوص القانونية التي تناولت الموضوع وقد قمت بتوظيفها في مختلف جوانبه عسى أن يجد الطلبة والقراء ضالتهم فيه.

• التصريح بالخطة:

ضبطا للمفاهيم وتوخيا للدقة في هذه الأطروحة ستكون الدراسة وفق للخطة التالية:
 قمت بتقسيم الدراسة إلى فصلين، فصل أول بعنوان ماهية القانونية لمكاتب الدراسات المعمارية وقد قسم بدوره إلى مبحثين مبحث أول بعنوان مفهوم مكاتب الدراسات ومبحث ثان بعنوان مهام مكاتب الدراسات وعلاقتها بهيئات الرقابة التقنية للبناء، وفصل ثان

بعنوان إلتزامات مكاتب الدراسات وقد قسم بدوره إلى مبحثين مبحث أول بعنوان إلتزام مكاتب الدراسات بالعمل ومبحث ثان بعنوان إلتزام مكاتب الدراسات بالبناء.

المفصل الأول:

الماهية القانونية لمكاتب الدراسات

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمكاتب الدراسات

المبحث الثاني: مهام مكاتب الدراسات وعلاقتها بهيئات الرقابة

التقنية للبناء.

إن دراستنا منوطة أساسا بمهنة حرة وهي مهنة الهندسة المعمارية وقد عرفت هذه المهنة تطورا كبيرا فأصبحت تمارس من أشخاص ذوي خبرة وكفاءة في مجال التشييد وذلك عن طريق ما يسمى بمكاتب الدراسات المكان الذي يتم على مستواه ممارسة مهنة الهندسة المعمارية لذا وحسب معرفة وتحديد عمل هذه المكاتب وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين مبحث أول بعنوان الاطار المفاهيمي لمكاتب الدراسات ومبحث ثاني بعنوان مهام مكاتب الدراسات والهيئات التي تخضع لرقابتها.

المبحث الأول: الاطار المفاهيمي لمكاتب الدراسات

تلعب مكاتب الدراسات دورا كبيرا في مجال تشييد المباني لأنه يجب على أي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا أن يلجأ إليها عند رغبته في القيام بتشييد بناء معين، فمحور هذا المبحث يتركز على الجهة المختصة بهذا العمل فقامت بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين مطلب أول بعنوان تعريف مكاتب الدراسات ومطلب ثاني بعنوان إجراءات تأسيسها أو إنشاءها.

المطلب الأول: تعريف مكاتب الدراسات

تعتبر مكاتب الدراسات على اختلاف أنواعها في مجال تشييد البناء الجهة أو الهيئة القائمة بعملية التشييد لأنها تعنى بالواجهة المعمارية التي يكون لها دور هام في رمزية وجمالية المبنى حيث تراعي في ذلك الأصول الفنية في التشييد¹، انطلاقا من أن صاحب المشروع الذي يرغب بتشييد بناء معين قد وضع ثقته في هذا المكتب الذي سيقوم بدوره بعملية التشييد وأيضا على أساسا أنه صاحب خبرة في مجال البناء وعلى درجة من الكفاءة العلمية والتكوين فوظيفة المكتب أساسا هي إعطاء المعلومات الخاصة بمجال البناء والإنشاء وذلك بغرض تحويل الصورة الذهنية على صورة مادية أي تجسيد التصورات على أرض الواقع ومن خلال هذا المطلب نستعرف على المكتب الذي يقوم بعملية التشييد في الفرع الأول إضافة إلى إطار ممارسة مهنة الهندسة المعمارية في الفرع الثاني وبما أن العلاقة بين صاحب المشروع ومكتب الدراسات هي علاقة تعاقدية سأتطرق إلى كيفية إبرام عقد الهندسة المعمارية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: المقصود بمكاتب الدراسات

لقد وجدت في نطاق التشييد والبناء مكاتب الدراسات الفنية، هذه المكاتب تظم العديد من المهندسين والفنيين والمعماريين وتأخذ في أغلب الأحيان هذه المكاتب شكل

¹ - ليلي سريتي، مقال بعنوان (الوجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية والطاقوية)، مجلة

تشريعات البناء، العدد الثالث، سبتمبر، 2007، ص 302.

شركات تجارية أو مدنية، إما مكتب أو مكاتب دراسات لمهندس معماري واحد أو ما يعرف بمكتب دراسات باسم صاحبه وإما أن يكون في شكل شركة مدنية أو تجارية، فمكتب الدراسات الهندسية يكون بالنسبة للمهندس المعماري المعتمد والذي يكون مسجلاً في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين والذي يمارس المهنة بشكل حر، وفي تعريف لمهمة مكاتب الدراسات يقرر الفقه أن الخدمات التي تقدمها هذه المكاتب من الاتساع بحيث لا تقتصر على مجرد الدراسة فتبدأ مهمة مكاتب الدراسات بالدراسة التمهيدية وإعداد مشروع ابتدائي¹، ثم المشروع نفسه الذي ينفذ، وإعداد وتجهيز الرسومات الفنية اللازمة لذلك، بما في ذلك التقيد بدفاتر الشروط وإعداد مختلف العروض المقدمة والمساعدة في إدارة وتنفيذ الأعمال، فمهمة هذه الأخيرة تتمثل في المساعدة الفنية للعميل ولهذا الأخير الحرية الكاملة في أخذ رأي المكتب أم لا، ولقد كانت مكاتب الدراسات تختص بالدراسة الفنية لعنصر دقيق أو لجزئية خاصة من عناصر عملية التشييد وبناء أي دراسة فنية لمواجهة مشاكل فنية خاصة كدراسة صلاحية المواد المستعملة في عملية التشييد أو دراسة التربة المزعم إقامة البنايات عليها أو اقتراح نظام خاص للتدفئة أو نظام التهوية أو التركيبات الكهربائية، هذه الدراسات الفنية المتخصصة وكونها تحتاج إلى تدخل ومشاركة أكثر من فني متخصص في إعدادها يكون مكتب الدراسات هو الأجدر بها خاصة إذا علمنا أنه يضم أكثر من فني ومتخصص، وأصبحت هذه المكاتب لا تقوم بإعداد الدراسة وتقديم الاستشارات فقط، بل تقوم بمهمة شاملة بمعنى أنها تقوم بإعداد الدراسات والتصميمات وتنفيذ الأعمال ومتابعة الأعمال والإشراف على تنفيذها والرقابة عليها، أي أن مكتب الدراسات هنا يقوم بدور المهندس المنفذ والمعماري لأن مهمة مكاتب الدراسات أصبحت متعددة بدءاً بوضع التصاميم والتنفيذ وإدارة موقع البناء

¹ - حسن البراوي، عقد تقديم المشورة، دراسة قانونية لعقد تقديم الاستشارة الفنية، د.ط.، 1998، دار النهضة العربية،

والإشراف على رقابة الأعمال¹، ويجب أن لا يفهم أن المكتب يكون فقط بالنسبة للبنىات الضخمة وإنما يمكن تصور مكاتب الدراسات الفنية حتى بالنسبة للبنىات الصغيرة، ومكاتب الدراسات هي التي تمارس عملها على وجه الاستقلال، فهي ترتبط تعاقديا مع رب العمل بمقتضى عقد أو اتفاق محلة دراسات واستشارات فنية بغرض تشييد مبنى، ومن هنا يتضح أن هذه المكاتب تؤدي ذات عمل المهندس الاستشاري ولكن على مجال أوسع أي أن هذا الأخير لا يقوى لوحده على تلبية حاجات البناء المتطورة ويكون المكتب أجدر منه في تأدية هذه المهمة، ولقد جرت العادة أن يمارس المهندسون المعماريون مهمتهم في مكاتب خاصة شأنهم شأن المحامي أو الطبيب طبقا لأحكام المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفرق في المادة بين ما هو مهندس معماري على وجه الخصوص وبين ما هو مكتب دراسات على عكس ما جاء به المشرع المغربي في هذا المجال، ولقد أزم المشرع الجزائري مكتب الدراسات المجموعة من الواجبات التي تقع على عاتقه وتتمثل في الآتي²:

- ضرورة أن يسجل انخراطه في الصندوق الوطني لغير الأجراء "CASNOS" وفي هذا الصدد يمكن أن ينخرط بطريقة حرة أو يأتي بشكل من أشكال الضمان الاجتماعي لتغطية المصاريف الصحية الأكثر خطورة (تأمين اختياري).
- وفي حالة ممارسة المهنة في شكل أجير يجب أن يكون منخرطا بالصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للأجراء "CNAS" وذلك لضمان حوادث العمل.

¹ - حسن حسن البراوي، مرجع لسابق، ص 156.

² - حماني سامية، الوقاية التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في فرع الدولة والمؤسسات، جامعة الجزائر، سنة 2007-

- مسك دفاتر يومية "livre-journal" وهو دفتر مخصص قانونا لهذا الغرض يقتنيه المهندس المعماري من مطبعة وطنية ويكون مؤشرا عليه من مصلحة الضرائب المختصة الموجودة في دائرة اختصاصها الإقليمي محل ممارسة المهنة وذلك بغرض تسجيل كل المداخل والمصارف التي قام بها المكتب غير أن هذه الدفاتر تغيرت وتم الاستغناء عنها عندما أصبح كل شيء بالحاسوب.
- جدول الفاتورات "relevé des factures" وهي وثيقة إدارية تصدر عن المكتب الهندسي تتضمن الاسم واللقب والعنوان ورقم الرسم على القيمة المضافة TVA والتاريخ واسم ولقب وعنوان المرسل إليه ورقم اسمه وطبيعة الخدمات ومراجعتها وطريقة الدفع والملاحظات.
- التصريح الشهري أو الفصلي "Déclaration mensuelle ou trimestrielle" وهنا يفرق المشرع في مادة الضريبة بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية.

الفرع الثاني: إطار ممارسة مهنة الهندسة المعمارية

أولاً: التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين:

غالبا ما يعهد بالهندسة المعمارية إلى مهندس بدليل أن المادة 2/241 من قانون التعمير الفرنسي تشترط الحصول على رخصة بناء وتدخل مهندس في كل مشروع بناء مهما كانت أهميته¹، هذا ما يفسر الاهتمام الخاص بهذه المهنة منذ سنة 1940 في إطار مهني والذي يشترط على كل مهندس تسجيل نفسه في جدول التنظيم وهذا ما اشترطه المشرع الجزائري في المادة 15 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري حيث جاء

¹ - الأودن عبد السميع، ضمان العيوب الخفية التي تقع على بائع العقار ومشيدي البناء، د.ط، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2000، ص 158.

فيها «لا يجوز لأي كان أو يتمتع بصفة المهندس المعماري معتمد أو يمارس هذه المهنة إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين»¹

إذن فالتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين يعتبر بمثابة اعتماد ويشتمل الجدول الوطني للمهندسين المعماريين على قائمة أسماء الأشخاص الطبيعيين الذين تتوفر فيهم شروط أحكام المادة 17 من المرسوم التشريعي 94-07 والتي تضمنت شروط التسجيل والتي جاء فيها:

يسجل الأشخاص الذين يتمتعون بحقوقهم المدنية بناء على طلبهم في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، والذين يلتزمون بممارسة مهنتهم في ظل احترام القوانين والتعليمات المعمول بها وأحكام قانون الالتزامات المهنية وأن يستوفوا الشروط الآتية:

- أن يكون الأشخاص ذوو الجنسية الجزائرية حائزين على شهادة مهندس معماري معترف بها من الدولة وأن يكونوا قد قاموا بأداء فترة تدريب.
ويحدد شكل أداء التدريب ومضمونه ومدته وكيفياته عن طريق التنظيم.

- أن يكون الأشخاص ذوو الجنسية الأجنبية حائزين على شهادة مهندس معماري معترف بها من طرف الدولة وفي هذه الحالة يكون التسجيل مؤقتا ويمكن إلغائه وتحدد الشروط الخاصة بالتسجيل والإلغاء عن طريق التنظيم.²

ومن شروط التسجيل أيضا ما جاءت به المواد 18 و19 من المرسوم التشريعي 94-07 حيث جاء في المادة 18 منه: «يؤدي المهندسون المعماريون عند تسجيلهم في الجدول الوطني أمام المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين كما هو محدد في الفرع الثالث من الباب الثاني من هذا المرسوم التشريعي اليمين الآتية:

¹ - المادة 15 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط إنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ع 32 لسنة 1994.

² - المادة 17 من المرسوم التشريعي 94-07، سابق ذكره.

- أقسم بالله العلي العظيم أن أؤدي أعمالي بأمانة وشرف وأن أحافظ على التقاليد والأهداف النبيلة للمهنة واحترام قوانين الجمهورية.¹

يمكن للمهندس المعماري أن يمارس مهنته عبر مجموع التراب الوطني وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم التشريعي 94-07 حسب إحدى الطرق الآتية:

- على أساس فردي في شكل مهنة حرة.

- بصفة شريك.

- بصفة أجير.

يجب على الأشخاص المسجلين في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين من أجل ممارسة المهنة مهما تكن طريقتها، أن يصرحوا بذلك لدى المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين ويسلم لهم مستخرج من التسجيل من الجدول.

ثانياً: الهيئات المشرفة على مهنة الهندسة المعمارية:

نظراً للدور البارز لمكاتب الدراسات المعمارية في عملية البناء، فإن المشرع بالمقابل ألزم من تمارس مهنة الهندسة المعمارية أن يكون تحت رقابة هيئات تشرف على سير هذه المهنة وقد حددت هذه الهيئات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-293.²

أ- نقابة المهندسين المعماريين:

تؤسس نقابة وطنية تنظم جميع المهندسين المعماريين المسجلين في الجدول الوطني، تتمتع النقابة الوطنية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع لدى الوزير المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير.³

وتتولى نقابة المهندسين المعماريين المهام التالية:

¹ - المادة 18 من المرسوم التشريعي 94-07، سابق ذكره.

² - المرسوم التنفيذي رقم 96-293 المؤرخ في 02-09-1996، يحدد كيفية تسيير الهيئات النقابية للمهندسين المعماريين، ج.ر.ع 51.

³ - المواد 25-26 من المرسوم التشريعي 94-07، سابق ذكره.

- السهر على احترام هذا المرسوم التشريعي والتنظيم المتعلق بممارسة مهنة المهندس المعماري.
- اقتراح قانون الواجبات المهنية للمهندسين المعماريين.
- إعداد الجدول الوطني للمهندسين المعماريين وضبطه ونشر قائمة الأشخاص الطبيعيين المسجلين في الجدول الوطني سنويا.
- إعداد النظام الداخلي لنقابة المهندسين المعماريين.
- تسليم مستخرج من الجدول.
- السهر على حفظ الانضباط العام داخل النقابة.
- تنسيق أعمال المجالس المحلية.
- دراسة العرائض المقدمة ضد القرارات التي تتخذها المجالس المحلية لاسيما ما يتخذ منها في مجالس الانضباط.
- المشاركة في تسوية النزاعات بين المهندسين المعماريين وأصحاب المشاريع والمقاولات عندما يطلب منها ذلك.
- تحديد مبالغ الاشتراكات وكيفيات تحصيلها والحصة التي تعود على المجالس المحلية.
- تمثيل نقابة المهندسين المعماريين لدى الهيئات الدولية المماثلة.
- مساعدة أصحاب المشاريع والسلطات العمومية بناء على طلبهم في إطار تنظيم المسابقات والمقاييس وإعداد معطيات المشاريع ذات الأهمية الجهوية أو الوطنية.
- المشاركة في تحديد برامج تعليم الهندسة المعمارية عندما يتم استشارتها في ذلك يكمن لنقابة المهندسين أن تكون طرفا مدنيا في التقاضي.
- تتمثل هيئات نقابة المهندسين المعماريين فيما يأتي:

1- الجمعيات المحلية للمهندسين المعماريين:

تتكون الجمعية المحلية من مجموع المهندسين المعماريين المسجلين في الجدول المحلي ومن ممثل الوزير المكلف بالهندسة المعمارية.¹ طبقا لنص المادة 3 من المرسوم 293-96 سالف الذكر فإن الجمعية المحلية تجتمع في دورة عادية مرتين في السنة من رئيس المجلس النقابي المحلي، كما يمكنها الاجتماع في دورة غير عادية باستدعاء من رئيس مجلس النقابة المحلي أو بطلب من ثلثي 3/2 أعضائه أو باستدعاء رئيس المجلس الوطني للنقابة.

2- المجلس المحلي لنقابة المهندسين المعماريين:

يتكون المجلس المحلي لنقابة المهندسين المعماريين من سبعة أعضاء تنتخبهم الجمعية المحلية لمدة أربع سنوات ومن ممثل الوزير المكلف بالهندسة المعمارية.² طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 293-96 فإنه لا ينتخب في المجلس المحلي إلا المهندسون المعماريون ذو الجنسية الجزائرية فقط والمسجلون في الجدول المحلي.

ويجتمع المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين في دورة عادية باستدعاء من رئيسه مرة واحدة كل ثلاثة أشهر، كما يمكنه الاجتماع في دورة غير عادية باستدعاء من رئيسه أو بطلب من ثلثي 3/2 أعضائه.

تتخذ قرارات المجلس المحلي لنقابة المهندسين المعماريين بأغلبية الأصوات البسيطة للأعضاء الحاضرين في حالة التساوي يرجح صوت الرئيس.

¹ - أنظر المواد من 2-5 من المرسوم التنفيذي رقم 293-96، سابق ذكره.

² - أنظر المواد من 6-18 من المرسوم التنفيذي رقم 293-96، سابق ذكره.

3- المؤتمر الوطني للمهندسين المعماريين:

يتكون المؤتمر الوطني للمهندسين المعماريين من أعضاء المجالس المحلية وأربعة ممثلين تنتخبهم الجمعية المحلية وأعضاء المجلس الوطني للنقابة.¹ يجتمع المؤتمر في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيس المجلس الوطني للنقابة وذلك مرة واحدة كل ثلاثة سنوات، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية، أما بناء على استدعاء من الوزير المكلف بالهندسة المعمارية أو باستدعاء من رئيس المجلس الوطني للنقابة.

4- المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين:

يجب على الأشخاص المسجلين في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين من أجل ممارسة المهنة مهما تكن طريقتها، أن يصرحوا بذلك لدى المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين ويسلم لهم مستخرج من التسجيل في الجدول.² طبقاً لنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 96-293 فإن المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين يتكون من أربعة عشر عضواً ينتخبهم المؤتمر من بين أعضاء المجالس المحلية لمدة أربعة سنوات ومن ممثل عن الوزير المكلف بالهندسة المعمارية.

يمارس المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين السلطة التأديبية إزاء أعضاءه عن أي خطأ مهني، وأية مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية التي يخضع لها المهندس المعماري في ممارسة مهنته لاسيما:

- خرق التشريع في نطاق المسؤولية.
- خرق القواعد المهنية والمساس بقواعد شرف ممارسة المهنة.

¹- أنظر المواد 19-23 من المرسوم التنفيذي رقم 96-293، سابق ذكره.

²- أنظر المواد 24-31 من المرسوم التنفيذي رقم 96-293، سابق ذكره.

- عدم احترام النظام الداخلي لنقابة المهندسين المعماريين.

ب- لجان الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني:

أولاً: تشكيلها:

"تنشأ في كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني"

تتكون هذه اللجنة من:¹

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير.
- المدير الولائي المكلف بالفلاحة.
- المدير الولائي المكلف بالثقافة.
- ثلاثة منتخبين محليين يعينهم الوالي.
- ممثل محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماري.
- ممثلين تنتخبهما الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري وحماية البيئة ورفع قيمتها.

ثانياً: دورها:

1- حماية التراث المعماري:

تتولى اللجنة الوطنية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في مجال حماية

التراث المعماري الأعمال التالية:²

- التعريف بالتراث المعماري حسب العناصر والمواقع وجرده.
- القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافة والجماعات المحلية وإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 19-11-1995 يتضمن لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج.ر.ع 70.

² - أنظر المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، سابق ذكره.

- مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري.
 - ترقية الخصائص المعمارية المحلية.
 - إعلام المتعاملين في الترقية العقارية ومحدديها والجمهور وتوعيتهم.
 - مساعدة الجماعات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع.
 - مساعدة الإدارات والجماعات المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها.
- تدلي اللجنة الوطنية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني رأيها في ملفات طلب رخصة البناء عندما تستشار في ذلك¹، إذ يجب على الجماعات المحلية أن تستشير اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني، في إطار إعداد أدوات التعمير طبقاً لأحكام المادة 15 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2- حماية المحيط المبني والمحافظة عليه:

- تتابع اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في إطار حماية المحيط المبني والمحافظة عليه الأعمال التي ترمي إلى:
- تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمرانية ورد الاعتبار لها وتأطير ذلك.
 - تعبئة عمليات الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى وتأطيرها.
 - تشجيع عمليات تهيئة الأطار المبني للنسيج الثقافية وتحسينها.
 - إرشاد السلطات المحلية عن موقع النشاطات المضرة وإزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.

الفرع الثالث: إبرام عقد الهندسة المعمارية

بالرجوع إلى نص المادة 12 من القرار الوزاري المشترك الذي يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك فإنه يترتب على الإستشارة الفنية إعداد عقد موحد لكل المهام المبينة من المادة 5 غير أنه يمكن لرب العمل بصفة استثنائية

¹ - أنظر المادة 39 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، سابق ذكره.

إبرام عدة عقود تتعلق بجزء فقط من المهام المكونة لعقد الهندسة المعمارية، عندما تكون طبيعة العملية المزمع القيام بها أو صعوبتها يبرر ذلك.

وفي نفس السياق فقد جاء في المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري أن تحدد العلاقات بين صاحب المشروع أو صاحب المشروع المنتدب ورب العمل بموجب عقد يبرم بحسب الأشكال المطلوبة.

إلا أن الملاحظ في كلا النصين لم يحدد طبيعة هذا العقد، هل هو عقد مقاول أم عقد وكالة، أم عقد من نوع آخر وبالرجوع إلى الأمر رقم 75-85 المتضمن القانون المدني في الباب التاسع المعنون بالعقود الواردة على العمل ذكر في الفصل الأول عقد المقاوله وأدرج كل من المقاول والمهندس المعماري تحت هذا الفصل مما يوحي أن العقد الذي يربط المهندس المعماري برب العمل هو عقد مقاوله وهو ما عبر عنه صراحة المشرع الفرنسي في المادة 1779 من القانون المدني الفرنسي.¹

يعرف عقد الهندسة المعمارية بأنه العقد الذي يلتزم بمقتضاه المهندس المعماري أو مكتب الدراسات المعمارية تصور الأعمال وإدارة تنفيذها مقابل أجر متفق عليه.

انطلاقاً من هذا التعريف فإن عند الهندسة المعمارية تمكن أن يكون عاماً ويمارس في هذه الحالة من طرف مكاتب الدراسات العمومية، أو من طرف المصالح التقنية للجماعات المحلية ويمكن أن يكون خاصاً، وفي هذه الحالة يعهد به إلى المهندس المعماري أو مكتب الدراسات المعمارية²، لهذا تختلف قواعد تكوين عقد الهندسة المعمارية بحسب ما إذا كان العقد خاصاً أو عاماً.

¹ - محمد ماجد خلوصي، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، ط 4، دار الكتب، القاهرة، سنة 1993، ص 110.

² - صنور فاطمة الزهراء، المسؤولية المعمارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، سيدي

بلعباس، 2014-2015، ص 34-35 .

أولاً: إبرام عقد الهندسة المعمارية طبقاً للقانون المدني:

لا يخضع العقد الذي يربط رب العمل بمكتب الدراسات المعمارية لأي تنظيم خاص، حيث تخضع قواعد إبرام عقد الهندسة المعمارية في الصفقات الخاصة إلى أحكام إبرام العقود في القانون الخاص، مع ضرورة توفر الرضا المحل والسبب.

1- التكيف القانوني لعقد الهندسة المعمارية:

بما أن مهمة مكتب الدراسات المعمارية أو المهندس المعماري تتمثل في وضع الرسومات والمقاييس اللازمة للبناء ثم الإشراف على تنفيذ هذه الرسومات فإن المكتب أو المعماري في قيامه بهذه المهمة يعمل لحساب رب العمل، فهو لا يمثله ولا ينوب عنه بل يعمل باسمه الخاص، ولما كان في عمله مستقلاً لا يخضع للإشراف أو الرقابة من جانب رب العمل فإن العقد الذي يربطه بصاحب البناء لا يمكن إلا أن يكون عقد مقاول¹، والمقاول¹ عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر²، وعلى هذا يمكن للطرفين التفاوض على الشروط بكل حرية، كما يمكن لرب العمل أن يجري مسابقة لاختيار مكتب الدراسات أو المهندس المعماري وهو بهذا ليس عقد وكالة، غير أن اعتبار المعماري مقاولاً بالمعنى العام لا يعني أنه لا يمكن تحويل العقد، لوكالة عن عملية صراحة أو ضمناً، فأحياناً تخول المهندس المعماري بمقتضى العقد الذي يربطه بعملية السلطة في معاينة وقبول البناء³، بعد الانتهاء من العمل، والسلطة في فحص حسابات مقاولي البناء وتسويته معهم ولا شك في أن هذه الأعمال كلها، أنها أعمال قانونية ومكتب الدراسات أو المهندس المعماري إذ يقوم بها إنما يفعل ذلك نيابة عن رب العمل ولذلك حق له أن يعتبره وكيلاً عن صاحب البناء بالنسبة لهذه الأعمال وهذه الوكالة قد تكون صريحة وقد تكون ضمنية تستخلص

¹ - محمد ماجد خلوصي، مرجع سابق، ص 114.

² - المادة 549 من الأمر 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم، ج.ر.ع 78 المؤرخة في 1975/09/30.

³ - محمد ماجد خلوصي، المرجع نفسه، ص 115.

من ظروف الحال طبقا لذلك قضى بأن مكتب الدراسات المعمارية المكلف بوضع التصميمات لا صفة له في التعاقد مع المقاولين باسم رب العمل إلا إذا كان قد خول ذلك من جانب رب العمل، إلا أن تخويل المهندس المعماري أو مكتب الدراسات سلطة النيابة عن رب العمل بالنسبة للأعمال القانونية ليس من شأنه أن يغير من طبيعة العقد الذي يربط بين الطرفين فتظل مهنة المهندس المعماري مقولة ولا تنقلب إلى وكالة.¹

2- أركان عقد الهندسة المعمارية

طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التشريعي 94-07 فإنه يجب أن تحدد العلاقات بين صاحب المشروع أو صاحب المشروع المنتدب وصاحب العمل بموجب عقد يبرم حسب الأشكال المطلوبة ويتعلق الأمر هنا بالصفقات العمومية كما سيأتي ذكره، أما تكوين عقد الهندسة المعمارية طبقا للقانون الخاص فإنه يخضع للأحكام العامة في إبرام العقود في صفته ويستتبع ذلك تطبيق طرق الإثبات أيضا، وعلى هذا أعتبر القضاء الفرنسي أن القاعدة الواردة في المادة 11 من المرسوم 80-217 المؤرخ في 20-03-1980 والتي مفادها أن تدخل المهندس المعماري يجب أن يكون بعقد مكتوب ليس بشرط لصحة إبرام العقود إنما عبارة عن التزام يقع على عاتقه ولا يشترط في القانون الفرنسي أن يكون العقد رسميا أو عرفيا إلا إذا تجاوزت قيمة الأشغال 800 أورو.²

أ- التراضي:

هو تطابق الايجاب والقبول كتعبير عن إرادتي أطراف العقد³، إذا يجب أن يتم تعيين العمل في العقد نفسه مع ملاحظة ما جرى عليه العمل في مقاولات المباني من وجود عدة وثائق يكمل بعضها البعض وتتمثل هذه الوثائق والمستندات في:

¹ - محمد ماجد خلوصي، مرجع سابق، ص 116.

² - منور فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 33-34.

³ - أنور سلطان، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1997، ص 58.

- العقد: وهو يتضمن الاتفاق الحاصل بين رب العمل ومكتب الدراسات وبين طبيعة العمل المطلوب ويحدد أجر المقاول أو يحيل في ذلك إلى وثائق أخرى، كما يحتوي على تعليمات عامة بالنسبة لطريقة التسوية النهائية والاختصاص في حالة النزاع أو قبول اللجوء إلى التحكيم.
- دفتر الشروط: يتضمن بيان الأعمال المطلوبة وشروط تنفيذها بالتفصيل.
- المقايسة (DEVIS): ويتضمن قوائم كميات الأعمال للبناء المراد إقامته والمواصفات الفنية للأعمال، وهذه المقايسة الوصفية.
- كما تتضمن في العادة بيان فئات بنود الأعمال كل بند على حدة وهذه المقايسة التقديرية Estematif، ويلحق بها أحيانا قائمة بالائتمان لتطبيق الائتمان بالتفصيل.
- التصميمات: ويقصد بها الرسومات التي يقدمها المعماري سواء في ذلك رسومات الانشاءات ويدخل في ذلك رسومات المشروع الابتدائية Avant projet، والرسومات التقنية التفصيلية.
- تستفاد موافقة رب العمل على هذه التصميمات من توقيعه عليها، جميع الوثائق السابقة تكمل الواحدة منها الأخرى، وتشكل في مجموعها ما تراضى عليه الطرفان بشأن البناء المطلوب¹، ويظهر أهمية ذلك حيث يدعو الأمر إلى تفسير العقد بالرجوع إلى وثائق العملية كلها والتقريب بينها واستخلاص إرادة الطرفين المشتركة منها جميعا وقد يحدث أحيانا أن يوجد خلاف بين هذه الوثائق وفي هذه الحالة يجب محاولة التنسيق والتوفيق بين ما يبدو متعارضا منها، فإن تعذر ذلك فلا بد من توضيح بعض ما ورد في بعض هذه الوثائق وطرح ما ورد في الأخرى²، فإذا وجد خلاف بين دفتر الشروط والمقايسة التقديرية وجب تغليب أحكام دفتر الشروط، وإذا وجد خلاف يتعلق بالتمن بين المقايسة وقائمة الائتمان وجب تغليب حكم القائمة.

¹ - محمد ماجد خلوصي، مرجع سابق، ص 117.

² - أنور سلطان، مرجع سابق، ص 122.

أما إذا وجد خلاف بين الشروط المكتوبة وبين الرسومات وجب تغليب الشروط المكتوبة، وإذا وجد خلاف بين الرسومات بعضها بعض يجب تفضيل الرسومات ذات المقاس الكبير على الرسومات الأصغر مقاسا.

ب- المحل والسبب:

محل الالتزام هو ما تعهد به المدين، أي العمل الذي تعهد به المهندس المعماري أو مكتب الدراسات المعمارية تأديته وفق الشروط المتفق عليها في العقد، مع وضع التصميم والإشراف على التنفيذ وغيرها من الأعمال التي يتفق الطرفان عليها.

أما السبب فهو الدافع الباعث إلى التعاقد.¹ وهو في عقد الهندسة المعمارية الأجر الذي يتلقاه المهندس المعماري من رب العمل.

ج- إثبات عقد الهندسة المعمارية

يخضع إثبات عقد المقاوله إلى القواعد العامة للإثبات في القانون المدني ويمكن أن يعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة إذا ما أشار رب العمل في خطاب وجهة إلى جهة ما بأنه كلف معماريا معين بوضع التصميم اللازم للبناء ويجوز هذا الأخير إذا ثبت التعاقد معه بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها الشهادة والبيئة والقرائن.²

يعتبر كذلك توقيع رب العمل على الرسومات التي أعدها مكتب الدراسات بمبدأ إثبات بالكتابة للمهندس يجوز أيضا للمهندس الالتجاء للشهادة لإثبات أن رب العمل كلفه بعمل هذه الرسومات بناء على تعاقد بينهما أما إذا لم يكن ثمة توقيع من رب العمل على هذه الرسومات فلا تعتبر بديلة لإثبات بالكتابة.

كذلك يجوز الإثبات بالشهادة والبيئة والقرائن فيها كأن يجب إثباته إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي.

¹ - بجاوي المدني، التفرقة بين عقد العمل وعقد المقارنة، د.ط، دارهومة، 2008، ص 103.

² - محمد ماجد خلوصي، مرجع سابق، ص 119.

ثانيا: إبرام عقد الهندسة المعمارية طبق لقانون الصفقات العمومية:

ألزمت المادة 10 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، أن تحدد العلاقات بين صاحب المشروع أو صاحب المشروع المنتدب وصاحب العمل بموجب عقد يبرم بحسب الأشكال القانونية وإذا كان نص هذه المادة عاما خاليا من أية إشارة إلى مصدر الأشكال المطلوبة لذلك فإن المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-05-1988 الذي يتضمن كفاءات ممارسة تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك أحالت بشكل صريح إلى قانون الصفقات العمومية.

تطبيقا لذلك فإن عقد الهندسة المعمارية يبرم وفقا للأحكام القانونية المعمول بها لاسيما الأحكام التي تنظم الصفقات العمومية وأحكام هذا القرار¹، وبالرجوع إلى المرسوم الرئاسي رقم 256-02 الذي يتضمن تنظيم الصفقات العمومية فإن المادة 20 منه تنص على أنه: «تبرم الصفقات العمومية تبعا لإجراء المناقصة التي تعتبر القاعدة أو الإجراء بالتراضي».

ويدخل عقد الهندسة المعمارية في إطار الصفقات التي تشمل إنجاز الدراسات ويسمى عقد الدراسات وهو اتفاق بين إدارة عامة وشخص آخر طبيعي أو معنوي من ذوي الخبرة والاختصاص يتم بمقتضاه القيام بدراسات واستشارات فنية في ميدان معين لصالحها.²

¹ - المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 المتضمن كفاءات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، ج.ر.ع 43 المؤرخة في 26/10/1988.

² - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 24.

1- إجراء المناقصة:

هي إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة للعارض الذي يقدم أفضل عرض.¹

قد تكون المناقصة وطنية أو دولية ويمكن أن تتم بحسب الاشكال التالية:

➤ المناقصة المفتوحة: وهي إجراء يمكن من خلاله أي مترشح أن يقدم تعهد المناقصة.²

➤ المناقصة المحدودة: هي إجراء لا يسمح فيه بتقديم تعهد إلا للمترشحين الذين تتوفر فيهم بعض الشروط الخاصة التي تحددها المصلحة المتعاقدة مسبقاً.

➤ الاستشارة الانتقائية: إجراء يكون المترشحون المرخص لهم بتقديم العرض الأولي فيه هم المدعوون خصيصاً للقيام بذلك بعد انتقاء أولي.

➤ المزايعة: إجراء يسمح بتخصيص الصفقة للمتعهد الذي يقترح ضمن عرض وتشمل العمليات البسيطة من النمط العادي ولا تخص إلا المرشحين الوطنيين أو الأجانب المقيمين في الجزائر.

➤ المسابقة: إجراء يضع رجال الفن في منافسة قصد إنجاز عملية تشتمل على جوانب تقنية واقتصادية وجمالية وفنية.

➤ التراضي: هو إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة التشكيلية إلى المنافسة، ويمكن أن تكتسي شكل التراضي البسيط أو التراضي بعد الاستشارة وتنظم الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة دون أي شكلية أخرى.³

ما نلاحظ أن المشرع لم يحدد طريقة اختيار المهندسين المعماريين إنما أحال إلى قانون الصفقات العمومية، لكن بالرجوع إلى نص المادة 13 من المرسوم التشريعي رقم

¹ المادة 21 من المرسوم الرئاسي رقم 02-250 المتضمن الصفقات العمومية، ج.ر.ع 52 المؤرخة في 2002/07/28.

² - أنظر المواد من 24 إلى 28 من المرسوم الرئاسي رقم 02-250، سابق ذكره.

³ - أنظر المادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم 02-250، سابق ذكره.

94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والتي تنص «يمكن في حالة اختيار مهندسين معماريين عن طريق مسابقة وطنية أو دولية أن يشارك المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين في تحديد عناصر المسابقة» والمادة 16 من القرار الوزاري المتعلق بشروط تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، والنصوص السابقة الذكر، يمكن تحديد طرق اختيار المهندسين المعماريين كالاتي:

- التراضي بعد الاستشارة وهذا يكون خاصة في ميدان الصفقات الخاصة.
- المسابقة.
- الاستشارة الانتقائية وتكون خاصة في ميدان الصفقات العامة، إلا إذا تجاوزت قيمة الدراسات 4.000.000 دينار جزائري أما فيما عدا ذلك لا يلزم إجراء مناقصة.¹

2- إجراءات الاستشارة:

تتم الاستشارة الانتقائية وفق الإجراءات التالية:

- أولاً يحدد صاحب المشروع في ملف الاستشارة معايير تقييم العروض وكيفيات اختيار المهندس المعماري ضمن احترام الأحكام التنظيمية الجاري بها العمل، وتتمثل هذه المعايير في مطابقة الدراسة للبرنامج، الكلفة، النوعية والمظهر الجمالي، مدى تحقق الدراسات.²
- يعد صاحب المشروع فيما بعد برنامج العملية الذي تنطلق على أساسه استشارة المهندسين المعماريين ويبين البرنامج المعد ابتداء من دراسة واحدة أو عدة دراسات، تحديد الاحتياجات، والأهداف والشروط التي يجب أن يوفرها المشروع كما يجب أن يحدد المميزات الوظيفية والتقنية المطابقة، ويحتوي البرنامج على النقاط الأربع التالية:³

¹- أنظر المادة 5 من المرسوم الرئاسي رقم 02-250، سابق ذكره.

²- أنظر المادة 16 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-05-1988، سابق ذكره.

³- أنظر المادة 17 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-05-1988، سابق ذكره.

• المعطيات الطبيعية الأساسية:

تتمثل في مخطط التوقع والمخططات الطبوغرافية، الدراسات الأولية للتربة الطرق والشبكات الموجودة، الكشوف المتعلقة بالمناخ والزلازل عند الاقتضاء

• الإحتياجات الواجب توفرها:

وهي المتعلقة خاصة بالمساحات والأحجام والعلاقات... إلخ الضرورية لتغطية المتطلبات الوظيفية وكذلك الأهداف المرسومة في مجال الكلفة والأجل ونوعية المشاريع. القيود الناتجة عن مختلف التنظيمات ذات الطابع التقني والعمراني أو القيود الأخرى التي تفرض نفسها على مهندس المعماري وبالتالي على رب العمل وكذا المقتضيات التقنية والوظيفية عند وجودها وتكاليف مشاريع عندما تكون مقننة مضبوطة.

• المتطلبات ذات الطابع التقني والمعماري.

يقدم المهندس المعماري أو مكتب الدراسات في الأجل المحدد من طرف صاحب المشروع، عرضا يبين فيه على الخصوص مايلي:

- كلفة المشروع.
 - تكاليف كل مهمة من مهام الهندسة المعمارية ومخططها التنفيذي.
 - أجل إنجاز المشروع.
 - المقاييس الفرعية للمشاريع المتفق عليها.
 - مراجعة ولا سيما في إنجاز دراسات مماثلة.
- لهذا يجب على المهندس المعماري أن يلتزم تجاه رب العمل في حالة ما إذا رشحه هذا الأخير.

المطلب الثاني: إجراءات فتح مكتب دراسات.

بعد تخرج المهندس وبصفة عامة سواء كان مهندسا مدنيا أو معماريا يتوجب عليه أولا وقبل كل شيء الحصول على شهادة الاعتماد وهي الوثيقة الأساسية لتأسيس مكتب دراسات، ثم يقوم بتحضير المكتب أو المحل الذي سيمارس فيه مهنته الهندسة وهذا ما سأتطرق إليه من خلال هذا المطلب وذلك بتقسيمه إلى فرعين، الفرع الأول بعنوان الحصول على الاعتماد والفرع الثاني بعنوان المحل أو المكتب.

الفرع الأول: الحصول على الاعتماد

أولا: الاعتماد كشرط لممارسة مهنة المهندس المعماري

تطرق المشرع الجزائري لمجموعة من القوانين التي تحدد قواعد وشروط ممارسة مهنة تتعلق بالدراسات وشروط إثباتها وتصنيفها كنشاط مقنن لخضوعا لمجموعة من الأحكام إذا أنه برجعنا إلى القانون الجزائري صرح نوعين من النشاطات الاقتصادية¹، نشاطات محتكرة وليس للخواص، إثباتها وليس لغير الدولة القيام بها، ونشاطات مقننة تخضع لمعايير قانونية، فالمجالان يعتبران مسطرة أمام مبدأ حرية الصناعة والتجارة المنصوص عليها في المادة 37 من الدستور و قيد حرية الاستثمار المنصوص عليها في الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بالاستثمار في مادته 04 «تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة»² وقد تطرق المشرع في التأهيل في الدراسات منذ الوهلة الأولى للاستقلال وكان في أول الأمر عن طريق مجلس نقابة المهندسين المعماريين، ليؤول اختصاص ذلك لوزير السكن والتعمير بموجب الأمر 66-15 المؤرخ في 13 جانفي 1966 المتعلق بمهنة المهندس المعماري، تلاه بعد ذلك المرسوم التشريعي 94-07

¹ - عز الدين إسلام شوقارة، صفقات الدراسة في القانون الجزائري للصفقات العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2009-2010، ص 38.

² - المادة 04 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بالاستثمار، ج.ر.ع 47 المؤرخة في 22 أوت 2001، ص 04.

المؤرخ في 18 ماي 1994 المحدد لإطار الإنتاج المعماري وقواعد تنظيم مهنة المهندس المعماري وأخيرا الأمر 95-08 المتعلق بمهنة المهندس خبير عقاري.

أ- الأمر 66-15 المؤرخ في 13 جانفي 1966.

يعد الأمر 66-15 أول ما سنه المشرع الجزائري بخصوص ممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ربط فيه الحصول على الصفة بإجراء إلزامية التسجيل في السجل الوطني للمهندسين المعماريين بمعية وزير الإسكان والتعمير المنصوص عنه في المادة 05 «لا يسوغ لأحد حمل اللقب أو ممارسة مهنة مهندس معماري إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين»¹، ولا يسوغ إلا لوزير القطاع منح التسجيل بقرار فردي تطبيقا للمادة 02 من ذات الأمر «يمارس وزير الإسكان والتعمير جميع الاختصاصات...» بالتنسيق مع هيئة وطنية استشارية على مستوى الوزارة تشاركه اختصاصه تطبيقا للمادة 03، إلا أنه وبالرجوع للمادة 04 نلاحظ تطرق المشرع إلى نهج قانوني آخر بنصها «أن القائمة المتضمنة الألقاب والعناوين المهنية للمهندسين المرخص لهم بالعمل في القطر الجزائري، تشكل الجدول الوطني للمهندسين المعماريين»²، فالقارئ للمادة يرى بأنه لا يتم التسجيل في الجدول الوطني إلا بالحصول على ترخيص، وقوبلت المادة بالترجمة adimis التي ترجمتها هي مقبول، وقد فرق المشرع بين منح التأهيل للمتعاملين الوطنيين والمتعاملين الأجانب إذ لا يمكنهم القيام بنشاط الهندسة إلا بموجب رخصة تطبيق لنص المادة 10 من الأمر «يسوغ للوزير بصورة استثنائية ورغم أحكام المادة 05 وبناء على رأي اللجنة الوطنية الاستشارية للمهندسين المعماريين وبمقرر فردي يمنح رجال الفن الأجانب رخصة لممارسة مهنتهم مؤقتا...»³ فالرخصة شرط لكل أجنبي التي قابلتها ترجمة Autorisation في حين أن

¹ - المادة 05 من الأمر 66-15 المؤرخ في 13 جانفي 1966، المتعلق بمهنة المهندس المعماري.

² - أنظر المادة 04 من الامر 66-15، سابق ذكره.

³ - أنظر المادة 10 من الامر 66-15، سابق ذكره.

الترجمة الصحيحة هي Licence وعليه فإن الأمر 66-15 متنوع الميكانيزمات القانونية المرتبطة بتأهيل ممارسة مهنة مهندس معماري ويبقى التسجيل في السجل الوطني للمهندسين المعماريين هو أساس منح صفة التأهيل للمهندس الوطني حتى يتمكن حق فتح مكتب دراسات خاص به والرخصة بالنسبة للمهندس الأجنبي.

ب- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994.

استمر المشرع بالعمل بالأمر 66-15 لغاية تبني تنظيم آخر تناول نفس هدفه وذلك بالمرسوم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعنون بصيغة مغايرة عن سابقه بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ربط فيه المشرع منح مهندس معماري معتمد architecte agréé بالتسجيل كذلك في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين في نص المادة 15 «لا يجوز لأي كان أن ينتفع بصفة المهندس المعماري أو يمارس هذه المهنة إذا لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، يعتبر التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين بمثابة اعتماد» بعكس الأمر 66-15 الذي راعى لتسجيل كأساس لمنح صفة المهندس، اعتبر المرسوم 94-07 أن التسجيل شرط الحصول على الاعتماد، وقد تناول المشرع مصطلح المهندس المعماري المعتمد في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 في نص المادة 55 الذي أحالت له المادة 04 من المرسوم التشريعي 94-07 والمعرف في المادة 09 «يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء، ومتابعته»¹، ويفهم من المادة 26 أن صلاحية منح الاعتماد تعود إلى نقابة المهندسين المعماريين التي تتولى "إعداد الجدول الوطني للمهندسين المعماريين وضبط ونشر قائمة الأشخاص المسجلين في الجدول الوطني سنويا" في حين أن المرسوم التنفيذي 08-189 المؤرخ في 01 جوان 2008 المحدد لصلاحيات وزير السكن

¹ - المادة 09 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52 المؤرخة في 02-12-1990.

والعمران، منح كذلك هذه الصلاحية لهذا الأخير في نص المادة 07 «... يعد التشريع والتنظيم المتعلقين بممارسة مهن المهندس المعماري ورجال الفن والمهندسين الخبراء ومكاتب الدراسات والمؤسسات ويقوم باعتمادها وتصنيفها وتأهيلها ويسهر على تنظيم وسير مهن الهندسة المعمارية والبناء»¹.

تمارس صلاحية اعتماد المهندسين المعماريين من طرف هيئتين مختلفتين وهو ما أفضى لنشوب نزاع بين مجلس النقابة، ووزير السكن والعمران بخصوص المهندسين الأجانب الذين يستحوذون على مشاريع الهندسة المعمارية في الجزائر إذ أن القارئ لنص أمر المرسوم التشريعي يرى أن المتعامل الأجنبي لما يخضع له المتعامل الوطني تطبيقاً لمبدأ المساواة إلا أن الواقع العملي يثبت غير ذلك.

ج- الامر 95-08 المؤرخ في 01 فيفري 1995.

لم يحدد المشرع بوضوح الوسيلة القانونية التي تضيف منح صفة مهندس خبير عقاري في الأمر 95-08 فبحسب نص المادة 12 ربط المشرع ذلك بمجرد التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين في حال توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 03 وبتأكيد المادة 36 من نفس الأمر « يكتسب الأشخاص المسجلون في جدول الهيئة صفة المهندس الخبير العقاري وبعد تأدية اليمين» إلا أن المادة 4 تطرقت لغير ذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين الأجانب «يمكن الترخيص للأشخاص ذوي الجنسية الأجنبية ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إذ ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص»²، ولم يحدد المشرع طبيعة انضمام الأجانب فهل يعتمد بمجرد الانضمام لجدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين بترخيص autorisation أم أن الأمر غير ذلك.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 08-189 المؤرخ في 01 جوان 2008، المحدد لصلاحيات وزير السكن

والعمران، ج.ر.ع 37، المؤرخة في 6 جوان 2008، ص 16.

² - المادة 04 من الأمر 95-08 المؤرخ في 1 فيفري 1995.

لم يتطرق المشرع الجزائري في مجال تنظيم التأهيل القانوني لجميع المهن المرتبطة بالدراسات يعني إلا بالمهندس معماري والمهندس الخبير العقاري، إن الملاحظ للتأهيل في المهن المرتبطة بالدراسات يلمح تركيز المشرع في تقنين النشاطات المتعلقة بقطاع الأشغال بالرغم من شساعة مجالها، وبالإضافة إلى تقنيته النشاطات وتناول المشرع للتأهيل في قوانين تحدد الشروط التي يمكن من خلالها إبرام عقود تتعلق بالدراسات.

ثانيا: الاعتماد كشرط للتعهد في صفقة الدراسات

لقد أكد المشرع الجزائري في المرسوم الرئاسي 10-236 على إلزامية حصول المتعامل المتعاقد منجز الدراسة على اعتماد كشرط تقني لإمكانية الوصول لصفقة الدراسات وتحيل المادة 37 من نفس التنظيم على اكتساء التأهيل طابع الاعتماد الإلزامي ورد في حالات حددتها نصوص تنظيمية أسندت صلاحية ذلك للهيئات العمومية صاحبة الصفقة وكان قد أكد على هذه الحالة دفتر الشروط الإدارية العامة في نفس المادة 2/3 « يجب على الأشخاص والشركات ذات الوضعية القانونية أن تكون مرخصة مسبقا من قبل الإدارة ليتسنى لها تقديم عروض»¹، وتتناول الاطار القانوني للتأهيل إبرام صفقات الدراسات بالتطرق إلى مجموع النصوص الملاحظ إجحافها وتركيزها على ميدان الدراسات المرتبطة بالأشغال العمومية، باعتباره أن التعاقد في مجال الدراسات من بين أهم الميادين نشاطا من جهة وللصعوبات التي تواجه المصلحة المتعاقدة من جهة أخرى، فسعى المشرع لتأطيرها بمجموعة من القوانين تلزم توفر شروط في المتعامل المتعاقد لإتاحته التعاقد، فنجده قد تطرق للمرسوم 68-652 المؤرخ في 26 ديسمبر 1968، والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، وأخيرا المرسوم التنفيذي 03-322 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003.

¹ - أنظر المادة 03 من المرسوم الرئاسي 10-236، سابق ذكره.

أ- المرسوم التنفيذي 68-625 المؤرخ في 26 ديسمبر 1968.

تطرق المشرع لأول تنظيم يحدد بمقتضاه الشروط التي يمكن للأفراد أن يبرموا ضمنها مع مصالح وزارة الأشغال العمومية والبناء صفقات تتعلق بالدراسة فألزم في المادة الأولى وجوب حيازة ترخيص فنصت على «لا يمكن لأي شخص مهندس أو تقني أو خبير ولا لأي مكتب دراسات مهما كان اختصاصه أن يبرم مع مصالح وزارة الأشغال العمومية والبناء عقدا أو صفقة تتعلق بالدراسات إذا لم يكن حائز على شهادة ترخيص...»¹، وقابل المصطلح في النص الفرنسي Agrément إلا أن الترجمة الصحيحة أو السليمة هي Autorisation ويتميز الترخيص في هذا الشأن على أن صلاحيته وقتية قابلة للتجديد بنفس إجراءات المنح كل ثلاث (03) سنوات بنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 68-252 المؤرخ في 26 ديسمبر 1968 المعدلة والمتممة للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 68-252 ووسع المشرع في التعديل صلاحية منح الترخيص ليشمل كل الوزراء المكلفين بالسكن والعمران ومن بين ما تبناه القرار المؤرخ في 05 ماي 1992 يتعلق بالأشخاص المؤهلين لإعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة بناء في المادة 02 ووزير الأشغال العمومية بتبنيه القرار المؤرخ في 23 سبتمبر 2008 يتضمن الموافقة على قائمة النشاطات المتعلقة بالدراسات والهندسة في قطاع الموارد المائية الخاضعة لاعتماد، وأخيرا وزير الموارد المائية بتبنيه كذلك قرار مؤرخ في 2008/01/22 يتضمن المصادقة على قائمة النشاطات المتعلقة بالدراسات والهندسة في قطاع الموارد المائية الخاضعة لاعتماد، بالتنسيق مع لجنة تشكل على مستوى كل وزارة، ويتم التأهيل بالتنسيق بين الوزير ولجنة مشكلة على مستوى كل وزارة المادة 4 من التنظيم.

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 03-322 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المحمية، ج. ر.ع. 60 المؤرخة في 06 أكتوبر 2003، ص 11.

من خلال القرارات الصادرة والتي أتخذ فيها المرسوم التنفيذي 68-652 تأشيرة يمكن القول أن هذا الأخير يعد من بين القوانين المتبناة خصيصا لرقابة المؤسسات الوطنية، والمؤسسات الأجنبية الكائنة بالجزائر وبالإضافة للتأهيل في مجال الدراسات عرف ميدان آخر لا يقل أهمية إلزامية إجراء تأهيل وذلك بالنسبة للمؤسسات الناشطة في ميدان البناء، والأشغال العمومية التي كانت السبابة لذلك، وتبقى صفقات الأشغال وصفقات الدراسات هما النوعين الوحيدين اللذين يلزم فيهما المتعامل المتعاقد بتقديم وثائق تثبت المؤهلات التقنية كشرط الدخول في الصفقة.¹

ب- القرار الوزاري المشترك 1988:

لم يتطرق بصراحة القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال العمومية في ميدان البناء وأجر ذلك لوسيلة أو آلية تأهيل المستشار الفني في عقد الاستشارة الفنية بل اكتفى المشرع لعموميات تلزم توفر المستشار الفني على الشروط والمؤهلات المهنية والكفاءات التقنية والوسائل الفنية اللازمة في ميدان البناء وتطرقت المادة 28 لمصطلح المستشار الفني المعتمد وقابلتها الترجمة D'oeuvre Maitre Retenu وهي الأصح، فكان أحرى بالمشرع أن يستعمل مصطلح المستشار الفني المتعاقد لعلاقة الاعتماد رحلة إجرائية تأهيلية تسبق إبرام صفقة الدراسات، وتطرق القرار أيضا لمصطلح الاعتماد في حال تمثيل المستشار الفني،² فيجب أن يكون ممثله هو أيضا معتمد Agrée من رب المشروع، وباعتبار أن عقد الاستشارة الفنية يحتوي عدة مهام، وقد يصادف عدم امكانية مباشرة جميعها للمستشار الفني أو مكتب الدراسات أن يقاؤها فرعيا بحسب المادة 24 ويجب أيضا في هذه الحالة أن يكون المقاول الفرعي معتمد Agrée من طرف المصلحة المتعاقدة، وتعليقا على هذا القرار الوزاري المشترك يمكن القول أنه يبقى غير واضح فيما يتعلق بتأهيل المستشار الفني وذلك نظرا لعمومية

¹ - أنظر المادة 51 من المرسوم الرئاسي 10-236، سابق ذكره.

² - عز الدين شوقارة، مرجع سابق، ص43.

نصوصه إلا أن تكرار المشرع مصطلح الاعتماد دليل على خضوع المستشار الفني (المتعامل المتعاقد) لذلك.

ت- المرسوم التنفيذي 03. 322 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003.

تناول التأهيل في الأعمال الفنية القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي في المادة 09 " يتولى المتخصصون في كل ميدان من الميادين المعينة الإشراف على الأعمال الفنية المتضمنة الممتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي"¹، وأحال التنظيم السابق لجملة من النصوص القانونية التي وضعت إجراء التأهيل لاسيما المرسوم التنفيذي 03-322 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المؤشر بالمرسوم التشريعي 04-07 ويرى القارئ تنوع الوسائل القانونية المرتبطة بتأهيل المتعامل المتعاقد لممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المحمية فتطرق المادة 04 لوجوب المصلحة المتعاقدة " أن تعرض مشروعا لمكتب دراسات أو مهندس معماري مؤهل" في حين ألزمت المادة 06 إسناد الأعمال الفنية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي إلى مهندس معماري أو مكتب دراسات معتمدة Agrée، إلا أن المادة 14 كانت الفيصل في طبيعة الوسائل القانونية التي تتيح للمتعامل المتعاقد إبرام هذا النوع من العقود بنصها "يمنح الوزير المكلف بالثقافة بناء على رأي اللجنة القطاعية للتأهيل صفة المهندس المعماري المؤهل Qualité D'archutec qualifier في المعالم والمواقع للمهندسين المعماريين"² وهو ما أكدته المادة 13 من المرسوم التنفيذي 03-322، والمادة 05 من القرار المؤرخ في 13 أبريل 2005، المحدد للأحكام الخاصة بتنفيذ ممارسة الأعمال الفنية على الممتلكات الثقافية العقارية، إذ التأهيل ليس من صلاحية الوزير المحددة في المرسوم

¹ - المادة 09 من القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

² - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 03-322، سابق الذكر.

التنفيذي 05-79 المؤرخ في 26 فيفري 2005 بل اللجنة القطاعية المشكلة بالقرار المؤرخ في 13 أبريل 2005 يحدد تشكيلة اللجنة القطاعية للتأهيل المهندس في المعماري المتخصص في المعالم والمواقع المحمية الذي نصت المادة 05 منه « تسلم اللجنة القطاعية للمهندسين المعماريين للمعالم والمواقع شهادة تأهيل المهندس المعماري للمعالم والمواقع يوقعها الوزير المكلف بالثقافة »، فمن خلال الإطار القانوني المحدد لتأهيل المتعامل المتعاقد في صفقات الدراسات يلاحظ وجود تذبذب للاصطلاح القانوني فهو يترنح بين الاعتماد، الترخيص، شهادة التخصص، التأهيل مما يدل عن عدم تحكم وإتقان المشرع للمصطلحات القانونية

الفرع الثاني: المحل أو المكتب.

يجب على من يسعى لتأسيس مكتب دراسات أن يختار المحل الذي سيزاول فيه نشاطه وذلك وفقا لشروط تخص هذا المحل فيجب أن يكون محله يحتل موقع استراتيجي فمثلا يفضل أن يكون موقعه قريبا من مصالح هامة مثل البلدية، الولاية، مديرية السكن والعمران أو أحد فروعها، مديريات أخرى هامة تعنى بالسكن والعمران.

إضافة إلى الموقع الاستراتيجي يتوجب أن يكون المحل أو المكتب ذو مساحة كافية حتى يتمكن المهندس من تقسيمه بطريقة مناسبة (مكان الاستقبال، مكان العمل... الخ)، ويتميز مكتب الدراسات بديكور معين يبدأ من الداخل إلى الخارج وذلك كما يلي:¹

- اختيار لوحة بتنسيق جيد مناسب يكتب عليها اسم المكتب واختصاصه الهاتف، الفاكس وكل وسائل الاتصال المتاحة، إضافة إلى ذلك يقوم صاحب المكتب باختيار واجهة مكتب تناسب مكتب دراسات كما يمكن أن تكون واجهة زجاجية على سبيل المثال، أيضا يجب أن يقسم المكتب تقسيما مناسباً وضرورة الفصل بين مكان الاستقبال ومكان العمل من أجل راحة أكبر أثناء العمل.

¹ - www.djelfainfo%2FVB%2FShonthread.php&oq

إضافة إلى هذا يجب على المهندس الذي يرعب في تأسيس مكتب دراسات توفير ظروف ايجابية في العمل وذلك بقيامه بتقسيمه للوثائق الخاصة بمكتب الصادرة، واردة، أرشيف، استعمال تقنيات الحفظ الحديثة أي بالطريقة التكنولوجية الالكترونية باستعمال CD أو عبر النت لضمان عدم تضييع المعلومات، توفير اليد العاملة مثل عامل إعلام آلي، مهندس أو تقني في الأشغال العمومية، الهندسة المعمارية، طبوغرافية، إضافة إلى هذا يجب على صاحب المكتب أن يوفر العتاد المناسب كأجهزة الكمبيوتر، والطابع والكاميرا والكراسي وخزانة لتنظيم الملفات، وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على صاحب مكتب الدراسات أن يقوم باختيار فريق العمل الخاص به، فما عليه سوى اعتماد مهندسين من أجل التصميم آخرين من أجل المتابعة الميدانية وعون إعلام آلي وذلك بحسب طبيعة وكثافة العمل.¹

¹ – www.djelfainfo%2FVB%2FShonthread.php&oq

المبحث الثاني: مهام مكاتب الدراسات وعلاقتها بهيئات الرقابة التقنية للبناء.

بالرجوع إلى المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 نجده قد عرف مهنة الهندسة المعمارية في المادة الثانية منه على كونها مجموعة من المهارات والمعارف المنصبة على الفن والنسيج المعماري، كما هي انبعاث الثقافة تتصل بالمحيط أي باحترام المحيط والمناظر الطبيعية والحضارية،¹ إذ أولاً يعتبر فن الهندسة المعمارية عملاً غير مقيد بأصول معينة بل يتقيد فيه بوجود الأعمال إليه من خلال ما يعرف، وفي إطار تمليه قواعد التعمير والبناء ومن ثم يمكن أن تظهر مهام مكاتب الدراسات إضافة إلى علاقتها بالهيئة التي تراقب مدى تطابق البناءات مع الرسومات والتصاميم ومن كل الجوانب التقنية الأخرى وهذا ما سأتطرق إليه من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول بعنوان مهام مكاتب الدراسات ومطلب ثاني بعنوان علاقتها بهيئات الرقابة التقنية للبناء.

المطلب الأول: مهام مكاتب الدراسات.

تظهر مهام مكاتب الدراسات من خلال مجالين أولهما أنها مهام ذات منفعة عامة (الفرع الأول) وثانيتهما أنها مهنة تمارس بصفته صاحب عمل ومستشار وهذا في (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مهام ذات منفعة عامة.

نجد أن مكتب الدراسات مهمته ذات منفعة عامة وذلك بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 وهو يقوم بجملة الأصلي بنقل التصميم إلى الواقع العلمي، ويحافظ في نفس الوقت على نوعية البناءات وكيفية دمجها في المحيط العمراني وكل الرخص المسلمة له للقيام بعمله، إذ يجب عليه مراقبة مدى مطابقتها لأرض الواقع وذلك بمعونة السلطات والهيئات المعنية بذلك وهذا ما أكدته المادة 03 من نفس المرسوم " إذ

¹ - أنظر المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07، السابق ذكره.

يجب أن يحافظ انجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو البيئة وينبغي للسلطات المؤهلة لتسليم رخص البناء ورخص التجزئة أن تتأكد من إقرار هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير"، وهو ما تؤكد المادة 04 من نفس المرسوم أن المهندس المعماري له عمل مزدوج فهو صاحب مهنة حرة وهو مستشار مؤهل قانونا للاعتماد عليه في مراقبة الأعمال التي يكون فيها صاحب عمل طبقا لأحكام المادة 09 من ذات المرسوم ومن هنا تتجلى¹ مهامه ذات المنفعة العامة فهو عون لمصلحة من مصالح الدولة .

الفرع الثاني: مهامه بصفته مستشار.

وهنا يقصد بهذه المهام الأعمال أو الخدمات التي يقدمها مكتب الدراسات وهو ما حددته المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 كونه صاحب عمل وهنا يقوم بمهامه في إطار عقد مبرم بينه وبين صاحب المشروع المشار إليه في المادة 07 من المرسوم سابق الذكر "يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكاليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرض، يكون مالكا أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم أو التشريع المعمول به" سواء كان صاحب المشروع شخص طبيعيا أو معنويا أو خاصا، إذ تنص المادة 11 من نفس المرسوم على أنه تعتبر دراسة العمل المعماري المقدم في إطار عقد بين صاحب المشروع ومهندس معماري ملكيته لصاحب مشروع البناء المحددة في العقد وتنص المادة 10 على أنه يجب أن تحدد العلاقات بين صاحب المشروع أو بين صاحب المشروع المنتدب وهو صاحب العمل بموجب عقد يبرم حسب الأشكال المطلوبة، وهذه الحالة أكدتها المادة الثانية من مدونة الواجبات المهنية للمهندسين المعماريين إذ تعتبر هذه الأخيرة المهندس المعماري المعتمد صاحب دور في إطار القوانين سارية المفعول من

¹ - الغوثي بن ملح، (المهندس المعماري مستشار ومسؤول)، مقال بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء الرابع، العدد الثاني، 2000، ص 608.

خلال تجسيد عقود التعمير والبناء في الوسط بصفة عامة، كما أن له وظيفة صاحب العمل و/أو مهندس مستشار على أن نص المادة فرق بين صاحب العمل والمستشار باعتبارهما عمليين مختلفين.

ورغم أنه في نص المادة الأولى منه يجعل هذه المدونة تهدف إلى ضبط عمل المهندس المعماري كصاحب عمل بصفته مهندس معماري وهذا هو الأصح، وهو المقصود في نص المادة الثانية من المدونة، وفي إطار هذه المهمة حددت نفس المادة من خلال فقراتها مهامه كالآتي:

- التهيئة والتعمير في إطار هذه المهمة يقوم بإعداد أدوات التعمير وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأرض POS.
- التعمير التفصيلي ويتضمن التجديد، إعادة البناء، التصميم.
- تحضير المهام الضرورية من أجل تنفيذ مشروع اختيار المقاولين.
- تحضير صفقة المقاولين، التنسيق وتوجيه الأشغال.
- مساعدة رب العمل أي صاحب المشروع.
- تقديم النصيحة والخبرات.
- التدريس.

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 96-236 المؤرخ في 02 سبتمبر 1996 المتضمن قانون الواجبات المهنية للمهندسين المعماريين إذ نجد نص في المادة 03 منه على جملة من الأحكام والمهام وهي كالآتي:

- مهمة الرسم المبدئي.
- مهمة المشروع التمهيدي.
- مهمة المشروع التنفيذي.
- مهمة المساعدة في اختيار المقاول.
- مهمة متابعة الأشغال ومراقبتها.

- مهمة عرض اقتراحات التسديد.
- إضافة إلى ذلك يمكن لمكتب الدراسات المعمارية المشاركة في المهام التالية على وجه الخصوص:
- الدراسات الأولية أو التشخيص.
- تأشيرة الملفات في الظروف الخاصة أو الاستثنائية للدراسات التقنية والعمليات التي تسمح بانجاز عمله (المهندس المعماري هو صاحب العمل).
- إدارة تنفيذ صفقات الأشغال.
- ترتيب ورشة العمل وتنسيقها وقيادتها.
- مساعدة صاحب المشروع في استلام الأعمال.
- انجاز الحالات الوصفية للتقسيم (ح.و.ت).
- انجاز آليات ومختلف أدوات التعمير.
- التدخل في المجال المبني الموجود والمواقع المحمية.
- انجاز برامج المشاريع.
- مساعدة أصحاب المشاريع.
- إدخال مشاريع المنشآت الفنية في وسطها المحيط.
- الاستشارة والخبرة.
- إنشاء المجسمات الرقمية في إطار ت.م.ب (تصميمات المعلومات المتعلقة بالبناء).
- التدريس بصفة مؤقتة أو ملحق.
- إضافة إلى هذه المهام التي نص عليها المرسوم التنفيذي هناك مهام أخرى لمكاتب الدراسات إذ نجد من مهامها:

- الأشغال العمومية والتي تتعلق بدراسة ومتابعة المشاريع المتعلقة بالأشغال العمومية، كدراسة ومتابعة أشغال الطرق ومنشآتها، الشبكات المختلفة VRD، أعمال المسح الطبوغرافي.

- دراسة ومتابعة المشاريع المعمارية، برامج السكن الاجتماعية، برامج السكن الترقوي، برامج السكن التساهمي، إضافة إلى المخططات العمرانية.

- دراسة ومتابعة الاستشارات البيئية وذلك من خلال: دراسة المخططات التوجيهية البيئية، دراسة القمامات العمومية، وأماكن التفريغ المراقبة، دراسة التأثير على البيئة، دراسة المنشآت المصنفة، دراسة الأخطار على المنشآت، دراسة الخبرات البيئية.

- الدراسات الكهربائية، أي ما يتعلق بأشغال شبكات الكهرباء (BT+MT)، إضافة إلى أشغال شبكات الغاز.

- المتابعة التقنية ومراقبة الأشغال.

كما أصدرت نقابة المهندسين المعماريين مرشدا في شكل كتيب يوضح للمهندسين الراغب في افتتاح مكتب دراسات وممارسة المهنة المهام بالتوصيل.

المطلب الثاني: علاقة مكاتب الدراسات بهيئات الرقابة التقنية للبناء.

نقصد بالهيئات في هذا المطلب على وجه الخصوص هيئة الرقابة التقنية للبناء ومكاتبها المختلفة ولدراسة هذا المطلب وجب التعرف على الرقابة التقنية (الفرع الأول) ثم تنظيم الهيئات المكلفة بالرقابة التقنية في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المقصود بمكاتب الرقابة التقنية.

تمثل مكاتب الرقابة التقنية تنظيم متخصص هدفه التأكد ومراقبة أعمال التشييد، وقد أنشأت هذه المكاتب في فرنسا لأول مرة سنة 1921 وهدفها إعطاء المهنيين في مجال البناء والتشييد ما يلزمهم من معلومات فنية عن البناء، وتغطيته بتأمين، وكذا تدخل هذه

المكاتب بناء على طلب المؤمن،¹ هذا الذي يلتزم بدفع الأجر مقابل العمل الذي يقوم به المكتب، ولم تحظى مهمة الرقابة التقنية بتنظيم قانوني خاص إلى غاية صدور قانون 4 جانفي 1978 المتعلق بالبناء والسكن الفرنسي، وفي السابق كانت تحكمها القواعد العامة، خاصة المسائل التعاقدية فنجد مسؤولية مكتب الرقابة تخضع للقواعد العامة، كالمسؤولية العقدية أو التقصيرية، حسب النظام الذي يحكمها.²

ولقد نظم قانون 04 جانفي 1978 هدف الرقابة الفنية ومن له سلطة طلب تدخلها ومجال عملها، كما نظم مسؤولية المراقب التقني، كما بين مدى التناقض بين مهمة الرقابة التقنية وباقي المهن الممارسة في مجال التشييد سواء في مجال التصميم أو التنفيذ أو الخبرة كما نظم المهنة من الناحية الإدارية، وضرورة تدخل السلطة العامة في اعتماد ممارسته نشاطاتها كما بين متى تكون الرقابة التقنية اجبارية.

الفرع الثاني: تنظيم الهيئات المكلفة بالرقابة التقنية في الجزائر.

أولا: نشأتها:

بالنسبة للقانون الجزائري في بادئ الأمر كانت هذه الهيئة عبارة عن مكاتب دراسات ثم تدخل المشرع الجزائري بتنظيمها وذلك بموجب الأمر 71-85 المؤرخ في 1971/12/29 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وقد جاء في فحوى هذا القانون تبيان الطبيعة القانونية للهيئة والهدف من الرقابة ومجال عملها ابتداء من أحكام المادة الأولى الى غاية المادة الرابعة منه وتناول نظام الهيئة من المادة السادسة إلى غاية المادة الحادية عشر،³ ولقد كانت الأخيرة عبارة عن مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري ولها فرع واحد بالجزائر العاصمة، لما عدل المشرع القانون بموجب المرسوم 86-205

¹ - عبد الرزاق حسن ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، ط01، دار الفكر العربي، 1987، ص 471.

² - حماني ساجية، مرجع سابق، ص 88-89.

³ - المواد من 01 الى 04 ومن 06 الى 11 من الأمر رقم 74-85 المؤرخ في 1972/12/29، المتضمن إحداث الهيئة المراقبة التقنية، ج.ر.ع 34 لسنة 1972.

المؤرخ في 19/08/1986 الذي يتضمن تغيير هيئة الرقابة التقنية للبناء إلى الهيئة الوطنية للرقابة التقنية في وسط البلاد، ولقد نظم طبيعة هذه الهيئة، إذ كانت سابقا ذات طابع اقتصادي ثم أصبحت لها فروع عبر أنحاء الوطن، كما أنه يلاحظ الآن وجود أنواع أخرى من هذه الهيئات في قطاعات معينة تتمثل في هيئة المراقبة التقنية للأشغال العمومية C.T.T.P، والهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء المتعلق بالموارد المائية، إذ يفرض المشرع الجزائري على صاحب المشروع أن يبرم إتفاقية convention مع الهيئة المكلفة بالرقابة التقنية للبناء فيما يخص البنايات التي تدخل ضمن اختصاصها، وعلى مكتب الدراسات أن يقدم المساعدة لرب العمل عند إبرام هذه الإتفاقية، وقد حدد المشرع الجزائري شرطين للممارسة نشاط أو مهنة الرقابة التقنية، وهي عدم الجمع بين أي نشاط يتعلق بالتصميم أو التنفيذ أو اجراء الخبرة لمشروع معين والشرط الثاني وهو الحصول على الاعتماد ومقرر الاعتماد الذي يعطي الاعتبار للكفاءة وأخلاقيات المهنة ولقد تحولت هذه الهيئة مؤخرا الى مؤسسة ذات أسهم أو شركة مساهمة SPA خاضعة للقانون التجاري، فنجد أن المرسوم منح هيئة الرقابة التقنية للبناء نظام المؤسسة الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي طبق الأحكام الأمر 71-74 المتعلق بالسير الاشتراكي للمؤسسات¹، كما نص على أنها تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي أما أجهزتها كانت نفس أجهزة المؤسسات الاشتراكية والمتمثلة في: مجلس العمال، مجلس المديرية المدير العام للهيئة العمرانية ومدير الوحدات، اللجان الدائمة.

ثانيا: مهامها:

إن هدف هيئة المراقبة التقنية للبناء هو التقليل من المخاطر والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي تطرأ أثناء الإنجاز لا سيما رقابة الأعمال الكبرى والعناصر التي

¹ - الأمر 74-71 الصادر في 16 نوفمبر 1971، المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات ج.ر لسنة 1971.

ترتبط بها للتأكد من مطابقة قواعد البناء ومقاييسه، هذه القواعد والمقاييس التي تشارك الهيئة في وضعها.¹

فيتعين على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع هذه الهيئة فيما يخص كل البنائات التي تدخل ضمن اختصاصها، على أن ابرام الاتفاقية لا يكون إلا بعد دراستها للمشروع المتضمن لكل البنائات والرخص القانونية والتأكد من مدى مطابقتها للمواصفات المقاييس التقنية المعمول بها، فإذا استوفى المشروع الشروط القانونية وكان مطابقا للمقاييس التقنية المطلوبة في مجال البناء والتعمير توافق على متابعته والإشراف عليه، أم إذا لم يستوفي تلك المواصفات أو وجد به نقص أو غموض أو لبس في المعطيات، تؤشر على الملف بكلمته "مع تحفظ" أي أنها تقبل متابعة المشروع وتسمح لصاحبه لمباشرة أشغال الإنجاز لكن مع تصحيح الأخطاء وتدارك النقائص المبينة، سواء فيما يخص الملفات أو على التصاميم الهندسية أو حتى اذا تعلق الأمر بالأرض التي سيقام عليها المشروع وإزالة الغموض المشار إليه.²

كما يمكن للهيئة أن ترفض متابعة المشروع كليا إذ تأكد لها عدم مطابقتها للمتطلبات القانونية المعمارية وعدم استيفائه للمواصفات القانونية المعمول بها في مجال البناء والتعمير أو في حالة عدم وجود الرخص القانونية التي نص عليها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل المتمم.

فإذا اقبلت الهيئة عملية الاشراف والمتابعة لمشروع البناء تتم الاتفاقية بين الطرفين علما أن هيئة المراقبة التقنية قد تتعاقد مع صاحب المشروع أو مع المقاول على حد

¹ - المادة 02 من المرسوم 86-207 المؤرخ في 19/08/1986، الذي يتضمن انشاء هيئة وطنية للرقابة التقنية في وسط البلاد، ج. ر.ع 34 لسنة 1986.

² عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المهندس والمقاول، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص 53.

سواء، فالمشروع لم يحدد من يجب عليه إبرام العقد معها بل ما هو مؤكد هو وجوب اللجوء الى هيئة المراقبة التقنية للحصول على التأمين.¹

لذلك فقد تبرم اتفاقيتها مؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز المشاريع المعمارية للبناء مثل DLP أو مع شخص طبيعي صاحب البناء، أو شخص منتسب عنه، كما قد تبرم الاتفاقية مع المقاولين الخواص أو شركات البناء الخاصة.

تتضمن الاتفاقية الشروط والبنود التي يتم العمل في إطارها كذلك حجم المشروع المتابع، وإن مدة سريان الاتفاقية تكون موافقة لمدة سريان البناء أو لمدة تنفيذ أشغال البناء، وتباشر عملية مراقبة المشروع في نفس الوقت الذي يباشر فيه صاحب المشروع أشغال البناء.

إلا أنه يمكن لهيئة أن تقوم بإيقاف أعمالها إذا وجدت مشكل مع صاحب المشروع لعدم استجابة هذا الأخير لطلبات الهيئة أو إصراره على تنفيذ الأشغال بالرغم من إعلامه بوجود أخطاء أو عيوب، تعتبر هذه الاتفاقية عقد مقاولة بموجب المادة 549 ق.م.ج إذ تلتزم الهيئة بمقتضى هذا بالقيام بعمل لمصلحة الطرف الآخر مقابل أجر،² فطبق على هذا العقد القواعد العامة للمنظمة لعقد المقاول.

من بين أهم التزامات الهيئة المترتبة على هذا العقد القيام بمتابعة الإنجاز وذلك بالمراقبة المستمرة للمشروع والانتقال للمعاينة، والتأكد من مطابقة الأعمال المنجزة للرسومات والتصاميم الهندسية التي تضمنها طلب رخصه البناء، وهذا لا يستلزم الحضور اليومي والمستمر لمهندسيها وتقنييها على أرض إنجاز المشروع، وإنما تكون زيارتها فجائية ودون سابق إنذار حيث أن هذه الطريقة تمكن الهيئة من إنجاز واجبها على أحسن وجه، ويمكنها ذلك من مفاجأة صاحب العمل بدون أخذه لأي احتياطات أو إخفاء أمر

¹ - المادة 180 من الأمر 97-07 المؤرخ في 25 جانفي 1997، المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم ج. ر. ع 32 لسنة 1994.

² - أنظر المادة 549 من الأمر 75-58، السابق ذكره.

من الأمور المتعلقة بأشغال البناء، حيث يقوم مهندسو الهيئة وتقنييها عند تواجدهم على أرض المشروع من التأكد من احترام المقاييس القانونية ونوعية المواد المستعملة ومدى مطابقتها للمواصفات القانونية، وكذا مستوى كفاءة العمال المستخدمين ويتحرر بذلك محضر إبداء ملاحظات أو تصحيحات ينبغي القيام بها من طرف صاحب المشروع. إن مراقبة الهيئة للمشروع لا تقتصر على فترة إنجازها وإنما إلى مرحلة تسليم البناية.

خلاصة الفصل الأول:

إن من المتدخلين في عملية البناء نجد ما يسمى بمكاتب الدراسات وهي الجهة القائمة على عملية التشييد باعتبارها طرفا متعاقدًا مع رب العمل هذه المكاتب تظم العديد من الفنيين والمهندسين والمعماريين الذين لديهم خبرة واسعة وتكوين عالي في مجال البناء والتشييد، وهذه المكاتب لها مهام مختلفة وعديدة التي نص عليها المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية مثل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/08/1988 والمتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وأجر ذلك، وكذا المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، إضافة الى هذا فإن مكاتب الدراسات لها علاقة مع هيئات أخرى ولعل أبرزها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.

الفصل الثاني:

التزامات مكاتب الدراسات

المبحث الأول: التزام مكاتب الدراسات بالعمل.

المبحث الثاني: التزام مكاتب الدراسات بالتسليم.

لقد نصت المادة 14 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 في فقرتها الثانية على أنه «يبين عقد الاستشارة الفنية مضمون المهام ويحدد تكوين علاقاتها كما يحدد في الوقت نفسه الإلتزامات المستشار الفني»¹

من استقراء نص المادة 14 سالفه الذكر نجد أن المشرع الجزائري قد ألزم مكاتب الدراسات المتعاقدة مع صاحب المشروع أو رب العمل بجملة من الإلتزامات المنصوص عليها قانونا وعليه سأحاول من خلال مختلف النصوص التشريعية الإلمام بالإلتزامات مكاتب الدراسات الملقاة على عاتقه باعتباره متعاملا متعاقد وذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، مبحث أول بعنوان الإلتزامات مكاتب الدراسات بالعمل ومبحث ثاني تحت عنوان الإلتزامات مكاتب الدراسات بتسليم البناء.

¹ - أنظر المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988، السابق ذكره.

المبحث الأول: التزام مكاتب الدراسات بالعمل

من خلال استقراء المواد 20، 21، 22 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 يلاحظ أن المشرع أناط مكاتب الدراسات لمجموعة من الالتزامات عند تقديمه الاستشارة الفنية في مجال البناء ومن بين هذه الالتزامات الالتزام بالعمل وهو ما سأطرق إليه في هذا المبحث من خلال تقسيمه لمطلبين، مطلب أول سأتناول فيه التزام مكاتب الدراسات بإعداد التصاميم الهندسية ومطلب ثاني بعنوان التزام مكاتب الدراسات بمعاونة رب العمل.

المطلب الأول: التزام مكاتب الدراسات بإعداد التصاميم الهندسية

تنص المادة 21 ف1 على مايلي: «ينقذ المستشار الفني المهام التي يسندها إليه صاحب المشروع طبقاً للشروط التعاقدية وقواعد الفن وأعراف المهنة»¹ ومن خلال هذا النص يتضح أن المشرع أورد المهمة المسندة إلى الشخص المتواجد على مستوى مكاتب الدراسات والذي يكون شخصه محل اعتبار ذلك كون هذا الشخص هو فنان قادر على ممارسة فنه، وأن اللجوء له إنما ناجم عن الثقة فيه ومراعاة للأصول الفنية أورد المشرع بعض القيود التي يتقيد بها سواء أملاها عليه فنه أو أملتة عليه بعض النصوص القانونية الخاصة وهذا ما سأحاول تسليط الضوء عليه من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، فرع أول بعنوان التزام مكاتب الدراسات بقواعد الفن وأعراف المهنة وفرع ثاني بعنوان التزام مكاتب الدراسات بوضع التصاميم وفقاً للشروط التعاقدية.

الفرع الأول: التزام مكاتب الدراسات بقواعد وأعراف المهنة

بالرجوع إلى المادة 05 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المعدل والمتمم، فإن الملاحظ من القسم الأول، من إعداد الدراسة الفنية، يتمثل في إعداد رسومات، كالرسم المبدئي والمشروع التمهيدي والمشروع التنفيذي، وهي في صلب الموضوع تسمى

¹ - أنظر المادة 21 من القرار الوزاري لسنة 1988، السابق ذكره.

بالتصميمات الهندسية لذا فهذه المهمة التي تعد من صميم الالتزامات الفنية الملقات على عاتق مكتب الدراسات أي إعداده للتصميمات وهي المشار إليها بمصطلح الوثائق المرسومة، طبقاً لأحكام المادة 6 من نفس القرار التي جاء فيها « تتمثل هذه في إعداد مشروعين أو ثلاثة مشاريع رسوم مبدئية تحدد سابقاً أو إعداد جوانب هندسية معمارية وفي إعداد تقرير تمهيدي يشمل كل الوثائق المرسومة...»¹ لما أشار إليها المادة 7 في معرض تناوله المشروع التمهيدي، والمتمثل في الدراسة الموجزة مبنية على أرقام لحل شامل يسمح بإنجاز البرنامج المسطر، ويتضمن ما يلي:

- مخطط التهيئة (1/100 أو 1/200) .Plan D'aménagement.
 - مخطط إقامة المشروع (1/100 أو 1/200) Plan De réalisation de projet.
 - المخطط الكتلي (1/100 أو 1/200) .Plan de mass.
 - ارتفاعات الواجهات الرئيسية (1/100) .Plan De Façade.
 - المقاطع العرضية والطولية (1/100) .Copie AA.
- وكذلك المشار إليها في أحكام المادة 8 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 بصدده تناوله للمشروع التنفيذي، وكذلك الفقرة 3 من المادة 8 وتتمثل المخططات في ما يلي:

- مخطط الموقع (1/200) .Plan De Stuation.
- مخطط التسطیح بالأبعاد مع مقاطع عرضية (1/150).
- المخطط الكتلي والتهيئات الخارجية (1/200).

¹ - أنظر المادة 6 من القرار الوزاري لسنة 1988، سابق الذكر.

- مخطط إقامة المشروع مع البيان المحدد لمختلف المستويات مع الأسس المزمعة، وخط التميريات والتوصيات المختلفة للتزود أو التصريف وكذلك مختلف التجهيزات المقرر وضعها (1/50)¹

وعلى هذا الأساس سأتطرق إلى القيود المفروضة عليه بحكم ممارسته أصول صنعه (أولاً)، وإلى القيود التي تستوجبها النصوص القانونية (ثانياً)
أولاً: مراعاة الأصول الفنية في البناء

يقصد بالأصول الفنية مجموع المعارف والمهارات التي بوسع صاحب المشروع انتظارها من أي محترف يتدخل في عملية البناء وهي عديدة ومتنوعة ولا يمكن تحديدها إذ أنها تتعلق بطبيعته الأرض وبطريقة الإنشاء خصوصيات التصميم والحسابات الخاصة بتشديد بنائية وطرق التنفيذ التقنية للأشغال،² وقد يصعب تحديد مضمونها على اعتبار أنها لا توجد ضمن مجموعة قانونية موحدة بل ضمن نصوص قانونية متفرقة ومتعارضة في بعض الأحيان.

وبالرجوع إلى المادة 17 من القرار الوزاري سابق الذكر، نجد أنها تنص على أن صاحب المشروع هو الذي يعد برنامج العملية الذي تنطلق على أساسه استشارة مكاتب الدراسات، وبين البرامج المحدد إبتداءاً من دراسة واحدة أو من عدة ودراسات لتحديد الاحتياجات والأهداف والشروط التي يجب أن يوفرها المشروع، كما يجب أن يحدد المميزات الوظيفية والتقنية المطابقة ومن هنا أن هذه البطاقة التقنية التي يلتزم بها صاحب المشروع تجعل مكتب الدراسات يضع محددات تصميمه وبرامج التصميم ثانياً.

1- وضع محددات تصميمية:

المحددات التصميمية أساسها صاحب المشروع كما أسلفنا خاصة إذا تعلق الأمر ببناء تجهيزات عمومية (مطار، مستشفى، جامعة... الخ)، ولكن قد يكون المستعمل أو

¹ -انظر المادة 8 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² - عبد الرزاق حسين ياسين، المرجع السابق ص 753.

المالك كذلك شريكا آخر في المحددات التصميمية، ففي السكنات الترقية مثلا: يجوز للمقتني أن يعطي محددات تصميمية للسكن المراد اقتناه ويحدد العقود النموذجية في إطار الترقية العقارية هنا الأمر بدقة، غير أن المشرع في أحكام القانون 04/11 لا يزال لم يصدر تنظيما يحدد هذا التفصيل باعتباره أحالها للتنظيم بموجب أحكام مادة 8 ف¹، وفي هذه الحالة المتعلقة بوضع محددات تصميمية يقوم مكتب الدراسات بوضع حلول يراها مناسبة للمشكلة التصميمية، وتتسم هذه الأخيرة بقابليتها للتغيير ومرونتها حيث يستطيع المصمم أن يغيرها وقت ما يشاء، أما إذا كان القائم بالتصميمات الهندسية هي الدولة أو إحدى مؤسساتها فهي غالبا ما تكون جامدة وغير قابلة للتغيير في أغلب الأحيان.²

2- وضع برنامج التصميم:

ولقد تدخل المشرع بهذا الشأن في المادة 17 سابقة الذكر، بحيث أن البرنامج المعد يبدأ من دراسة الاحتياجات والشروط التي يجب أن يوفرها المشروع، كما يجب أن يحدد المميزات الوظيفية والتقنية المطابقة ويجب أن يحتوي البرنامج على النقاط التالية:

- المعطيات الطبيعية الأساسية.
- الاحتياجات الواجب توافرها والمتعلقة خاصة بالأحجام والمساحات الضرورية لتغطية المتطلبات الوظيفية كذلك الأهداف المرسومة في مجال الكلفة، والأجل ونوعية المشاريع، والمتطلبات ذات الطابع التقني والمعماري إذا توفرت البطاقة التقنية على البرامج بدقة وبالتالي تحدد الاحتياجات والأهداف من المشروع، يتسنى لمكتب الدراسات إعداد التصميمات الهندسية وذلك من خلال ثلاث مراحل أساسية هي:

¹ -المادة 28 ف2 من القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج.ر.ع رقم 14 المؤرخة في 06/03/2014.

² -فتححي غيث، قانون المهندس، د.ط.د.د.ن.د.ب.ن. 1960، ص 39 40.

- **المرحلة الأولى:** تحديد الأهداف: أي جمع وتحليل الحقائق فإذا طلبت الدولة أو إحدى مؤسساتها من مكتب الدراسات إعداد الدراسة لبناء مشروع جامعة مثلا فإن مكتب الدراسات يقوم بتحديد الأهداف من هذا المبنى ثم يجمع المعلومات الواجب توافرها والخصائص التي يتميز بها عن غيره من المباني كمدخل القاعات والممرات وغيرها.¹
- **المرحلة الثانية:** إظهار واختيار الأفكار: وفي هذه المرحلة فإن مكتب الدراسات الذي يضم ويختار الأفكار المناسبة لهذه الجامعة حسب المعطيات والمعلومات التي جمعها عن الأرضية التي سيقام عليها المبنى ومكانها وحدودها، يفكر في شكله العام وقاعاته وتقسيماته والمدرجات ومكاتب الأساتذة وقاعات التدريس الخاصة.
- **المرحلة الثالثة:** تحديد الاحتياجات أو تقرير المشكلة: وهي آخر مرحلة تتعلق بوضع البرامج التصميمي، إذ يصل الى نتيجة أو يضبط جميع جوانب الجامعة مراعيًا كل الخصائص الواجب توافرها فيه من جهة الاستاذ الممارس لمهنته ومن جهة الطالب الذي يدرس في هذه الجامعة، فيظهر البرنامج في شكله النهائي، لذا واجب على مكتب الدراسات أن يراعي في إعداد التصميمات الهندسية للمباني توفير السهولة والراحة باستخدام الأماكن وأمان المستعملين، وذلك لإمكانية استخدام المبنى للغرض المعد له، كما يجب عدم الإخلال بالمظهر الجمالي للمبنى وخضوعه لمبدأ معين لمبادئ الهندسة المعمارية، إذ أصبحت الهندسة الحديثة تبحث على الحصول على أشكال لها بصمات خاصة.²

ثانيا: مراعاة ما تفرضه القوانين في التصميم

من خلال المادة 17 ف 3 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 فإن المشرع نص في إعداد البرنامج المعد من طرف صاحب المشروع القيود الناتجة في مختلف

¹ - فتحي غيث، مرجع سابق، ص 47.

² - أحمد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء، ط 02، د.د.ن، د.ب.ن، 1993، ص 137.

التنظيمات ذات الطابع التقني والمعماري أو القيود الأخرى التي تفرض نفسها على مكتب الدراسات احترام القيود التي تفرضها في إعداد الجزء الأول من الدراسة وهي التصاميم الهندسية.

1- القيود الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

إن القيود الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره أداة من الأدوات القانونية التي أقرها المشرع في القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة الزامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية،¹ فإن كان هذا هو الهدف من قواعد التهيئة والتعمير، فهو عمق اختصاص مكاتب الدراسات باعتباره يحوي مهندسين معماريين متخصصين، وخاصة إذا علمنا أن القاعدة القانونية التعميرية هي قاعدة إجرائية تورد قيود على حق الملكية فهي تقيد من بعض السلطات الممنوحة لمالك قطعة الأرض ليقوم بإنشاء المشروع سواء أكان المالك شخصاً طبيعياً أو معنياً بحيث يلجأ إلى مكتب الدراسات بهدف إعداد تصاميم مصيرها التجسيد على الأرض الواقع، ولاسيما أن القانون 07/94 المتعلق بالإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري يشير إلى ذلك صراحة في مادته الأولى والثانية² وكما أن البناء يكون مدمجاً في محيط عمراني ومؤثراً فيه فالفكرة الأولية لهذا البناء وهي التصميم الهندسي يجب أن يحترم هذه القواعد إذ يجب أن يتطابق هذا التصميم مع قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على اعتبار أن المخطط يأخذ بعين الاعتبار العناصر التقييمية التالية:

¹ - أنظر المادة 1 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² - أنظر المواد، 1، 2 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 السابق ذكره.

- موقع البناية أو البيانات المبرمجة (قطاع، حي منطقة)
- مدى مطابقة تعليمة رخصة التجزئة ومخطط التهيئة والتعمير.
- طبيعة التعمير.
- محل إنشاء البناء بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة.
- طرق الوصول بالنسبة للشبكات الموجودة أو المبرمجة.
- حجم البناية (مقياس الإرتفاع).
- المظهر العام للبناية وتناسبها مع المكان.
- الخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعين.
- التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.
- إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، في مجال حماية البيئة والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي.

2- القيود الواردة في مخطط شغل الأراضي POS

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتناول القواعد العامة الواجب إحترامها في تصميمات مكاتب الدراسات، فإن مخطط شغل الأراضي يتناول بالتفصيل الأعباء المقيدة أي إذا كان القطاع مغطى بالمخطط فإن هذا الأخير يحدد الشروط التالية:

- معامل شغل البناية علوا وكثافة وذلك تبعا للمساحة المقرر البناء عليها، حيث أن المادة 31 من القانون 29/90 في فقرتها 03 تنص على «تعيين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها»¹

¹ - أنظر المادة 31 ف، 2، 3، 4 من القانون 29/90، السابق ذكره.

- مراعاة الطبيعة القانونية للقطعة، فإذا كانت معدة للسكن أو الصناعة أي هل هي ذات طابع صناعي أو سكني
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء أو المواقع المخصصة للمنشآت العمومية كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الأحياء والشوارع والنص التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها، وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

3- القيود الواردة بأدوات التعمير الفردية

إن التصميم ليس مجرد مجموعة من الخطوط ترسم على الأوراق طولاً وعرضاً، نتيجة تصور نظري لبناء يستحيل تطبيقية على الطبيعة المعدة له وإنما هو مجموعة متكاملة من الأعمال تسعى إلى تحقيق هدف واحد، هو إقامة ذلك المبنى المطلوب إنشاءه على أساس سليم وخال من العيوب التي تسبب هدمه وعدم سلامته بل وقد توقع الأفراد والمجتمعات في مشاكل وقضايا، إذ يرجع سبب الخطأ في التصميم نتيجة عدم مراعاة القوانين والإحاطة بكل النظريات والملابسات التي أدت بمكتب الدراسات إلى إعداد التصميم بهذا الشكل دون الآخر.¹ لذا فإن المشرع أصدر مجموعة من المراسيم التنفيذية التابعة لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07، بحيث أضاف المشرع الجزائري إرفاق التصميم المعماري تصميماً في الهندسة المدنية، إذ أضافت المادة 35 من المرسوم

¹ - عبد الرزاق حسن ياسين، مرجع سابق، ص 714.

التنفيذي المعدل والمتمم في فقرتها الثامنة ضرورة وجود الدراسات الهندسية المدنية وأما الفقرة التاسعة فأضافت ضرورة تقديم دراسة حول الأجزاء الثانوية للبناء بالنسبة للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي كما عدل نص المادة 36 بموجب نفس التعديل لسنة 2006 حيث أصبحت تنص على ضرورة أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة برخصة البناء الاشتراك بين مهندس معماري ومهندس مختص في الهندسة المدنية الممارسين لمهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها، وتؤثر من طرفهما، كل فيما يخصه وذلك طبق الأحكام المادة 55 من القانون 29/90 السالف الذكر¹، ولقد أضافت نفس المادة في فقرتها الثانية، على أنه يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وإجراءات البناء الثانوية²، ولقد ألغى المشرع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مما ينجم عنه إلغاء تعديله المتمثل في المرسوم التنفيذي 03/06 لكن المشرع أبقى على أحكام المادة 36 من خلال نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بإضافة فقرة ثالثة تتعلق بمدة سنة للحصول على موافقة المصالح المختصة وإلا يعتبر الرأي المسبق ملغى، كما أضافت المادة 45 على أن المشاريع التي تحتاج إلى رأي مسبق تودع في ثمانية نسخ مع وجوب أن تخضع لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، هذا بالنسبة لمشاريع البناء التي تكون الدولة فيها أو إحدى إداراتها العمومية صاحبة المشروع، فيجب على مكتب الدراسات الذي تم اختياره أن يقدم تصميمًا هندسيًا ابتدائيًا يبين فيه المداخل

¹ - المواد 03، 04، من المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/10/07 المتعلق بكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ملغى، ج، ر، ع، 01 المؤرخة في 2006/01/08.

² - أنظر المادة 36 ف 02 من المرسوم التنفيذي 03/06، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق ذكره.

والمخارج والمساحات والمناور والمطلات يعرض حسب الاختصاص على مديرية التعمير الكائن في إقليمها المشروع (مشروع البناء المزمع إنشاؤه).

الفرع الثاني: إلتزام مكاتب الدراسات بوضع التصاميم طبقا للشروط التعاقدية.

لقد نصت المادة 21 من القرار الوزاري لسنة 1988 المعدل والمتمم على أن مكتب الدراسات يقوم بإنجاز المهام المسندة إليه طبقا للشروط التعاقدية وقواعد الفن وأعراف المهنة، فإن الجزء المتعلق بإعداد التصاميم الهندسية هو الأهم بالنسبة لأي مكتب دراسات وأيضا رب العمل على حد سواء، ذلك أن المسؤولية تترتب في ذمة مكتب الدراسات كونه أخل بالتزام تعاقدى أملتة الاتفاقية المبرمة بينه وبين صاحب المشروع أو رب العمل وتبقى مسؤولية مكتب الدراسات عقدية إلى غاية تسليم العمل مستقبلا.¹

وإذا كانت الصفة العمومية هي نظام التعاقد الذي يحكم مكتب الدراسات مع رب العمل في إطار العقد المبرم بينهما، فإن المادة 51 من المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المتضمن قانون الصفقات العمومية تنص على أن العقد الذي يتقدم به مكتب الدراسات كمتعامل متعاقد، يتكون من ثلاثة (03) أطرفه عرض تقني وعرض مالي بالإضافة إلى عرض هندسي ولاسيما إذا تم اختياره بموجب المسابقة على أن لا يتكون العرض الهندسي من مجموعة من التصاميم يتم طلبها بموجب دفاتر شروط المسابقة وتتكون من التصاميم التالية:

- مخطط التهيئة العامة plan d'ensemble d'aménagement
- مخطط الكتلة مع موقع الواجهات plan de mass avec coupes façade et schématique
- مخطط مختلف المستويات plan des différents niveaux
- مختلف المقاطع différent coupes, façade et présentation volumique, croquis de perspective d'ensemble maquette

¹ - شكري سرور، مسؤولية المهندس والمقاول للبناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المصري، والفرنسي، د، ط، دار الفكر العربي، د.ب.ن، 1987 ص 712.

هذه بالنسبة للوثائق المرسومة أو المجسمة أما الشق الثاني لهذه التصميمات فهي الوثائق المكتوبة وهي تتضمن ما يلي:

- تقرير مفصل عن المشروع واختيار النوع الهندسي (طريقة البناء، إدماج المشروع في الوسط البيئي) أو أي وثيقة تشرح المشروع وإمكانية تجسيده على أرض الواقع.
- برنامج شغل كل المساحة المخصصة للمشروع، بحيث يفصل فيه تخصيص كل مساحة في القطعة المخصصة للمشروع.
- ضرورة استعمال برنامج الإعلام الآلي بحيث يتم ترجمة المشروع ترجمة آلية أو رقمية للرسومات الهندسية مع إرفاق المشروع¹، والواضح أن التصاميم الهندسية التي تمثل جوهر مهمة مكتب الدراسات المتمثلة في إعداد دراسة شاملة ومتكاملة للمشروع والمحصورة أساسا في مهمة الرسم المبدئي، ومهمة المشروع التمهيدي والمشروع التنفيذي وهي المهام التي يتكون بها شق التصميم الهندسي ذلك أن كل مهمة تتكون من شقين شق الوثائق المرسومة والوثائق المكتوبة وهي التي فصلتها أحكام المواد 6.7.8 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 وسأتناول هذه المهام من خلال مهمة الرسم المبدئي، ومهمة المشروع التمهيدي ومهمة المشروع التنفيذي.

أولا الرسم المبدئي avant projet

يتضمن الرسم المبدئي مجسما بمقياس 1/100، 1/500 حسب حجم المشروع بين الجانب المعماري المقترح، ويحتوي على المخطط البياني لكل مستوى على حدة بمقياس 200/1، يقدم الرسم المبدئي بمذكره توضح الأجزاء الأساسية المعتمدة وتقريبيا لكلفة العملية انطلاقا من كشف كمي موجز، تبنى مهمة الرسم المبدئي على أساس البرنامج الذي يقدمه رب العمل كما سبق ذكره، والمحدد في أحكام المادة 17 من القرار

¹- يلاحظ أن الوثائق المقدمة في العرض الهندسي يجب أن تكون مطبوعة في ورق أبيض والرسومات والاشكال الهندسية تكون ملونة.

الوزاري المشترك لسنة 1988، حيث تتمثل هذه المهمة في إعداد مشروعين أو ثلاثة ومشاريع رسوم مبدئية تحدد جانبا أو عدة جوانب هندسية معمارية وفي إعداد تقرير تقديمي يشمل الوثائق المرسومة والوثائق المكتوبة¹، كما يمكن لرب العمل أن يطلب تقديم عروض أخرى لمجموعة الرسوم المبدئية على أساس بيانات تكميلية.

ثانيا: المشروع التمهيدي

ولقد نص المشرع على هذه المرحلة في المادة السابقة من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 إذ يعتبر هذا الأخير الدراسة الموجزة المبنية على أرقام كحل شامل يسمح بإنجاز البرنامج المسطر وتتضمن هذه الدراسة ما يأتي:

- مخطط التهيئة على سلم (1/100 أو 1/200)
- مخطط إقامة المشروع على سلم (1/100 أو 1/200)
- المخطط الكتلي على سلم (1/100 أو 1/200 أو 1/500)
- ارتفاعات الواجهات الرئيسية (1/100)
- المقاطع العرضية والطولية (1/100، الضرورية لفهم المشروع)
- المتغيرات المحددة لمختلف الحلول التقنية الممكنة للبناء.

وتتضمن أيضا:

- المذكرة الوصفية والتبريرية للحل أو الحلول المرتقبة
- مذكرة الحسابات المحددة لتنزيل الحمولات
- جدول مقارنة المساحات بالنسبة للبرنامج المسطر
- تحديد الحصص التقنية، وكذلك كل المعلومات التي تندرج تحت حدود هذه المهمة والضرورية لمزيد من حسن تقدير تصميم المشروع وسيره وتنتهي مهمة المشروع التمهيدي بتقديم الملف المطابق لرب العمل، قصد الموافقة عليه، وفي المقابل يقوم

¹ - أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره.

مكتب الدراسات بعد مصادقة رب العمل على المشروع التمهيدي، كما يقرر بالاتصال مع المخبر الذي يعينه رب العمل بمساهمة الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء على أساس المخطط الكتلي المقدم في المشروع التمهيدي وبرنامج التجارب التي ستجري للتربة ويقوم بمراقبة النتائج الجيوتقنية المتخصصة بهذه الدراسات وتفسيرها.¹

ثالثا: المشروع التنفيذي

ويمثل هذا الأخير الدراسة الوصفية والمبررة والموضحة للأحكام التقنية المقترحة التي تتضمن الملف التقني للمبنى أو المباني الموزعة إلى حصص أو أجزاء وتتضمن هذه الدراسة الوثائق المكتوبة والوثائق المرسومة، فبالنسبة للوثائق المكتوبة فهي تتعلق بدفاتر المواصفات التقنية، وكشفا وصفيا شاملا وحسب كل حصة، وكشفا تقديريا وشاملا وحسب كل حصة مع جدول ملخص، ومخطط تنفيذيا للأشغال كل أقسام المشروع أما فيما يتعلق بالوثائق المرسومة فهي التي تتكون من الآتي:

- مخطط موقع plan de situation
- مخططات طبوغرافية للأرضية plan topographique de sol
- مخطط التسطیح بالأبعاد مع مقاطع عرضية (1/80)
- المخطط الكتلي والتهيئات الخارجية (1/200)
- مخطط إقامة المشروع مع البيان الحدد لمختلف المستويات مع أبعاد الأسس المزمعة، مخطط تمديدات والتوصيلات المختلفة والطرق والحواشي والمزروعات (1/200)
- مخطط كل مستوى مع بيان فراغات مرور التمديدات المختلفة للتزويد أو التصريف وكذلك مختلف التجهيزات المقرر وضعها (1/50)

¹ - أنظر المادة 7 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره.

- مخططات الأسس (1/50)
 - مخططات السقوف مع إنحنائاتها (1/50)
 - علو الواجهات
 - مقاطع طولية وعرضية (1/50)
 - مخططات مساحات المرور والحظيرة (1/200)
 - مخططات التهيئات الخارجية والجدران الاستنادية ومرور المنشآت والسطوح والحدائق والسياس والمقاوولات الحضارية الأخرى.
 - مخططات أشكال تصريف مياه الأمطار والمياه القذرة مع بيان القنوات (1/200)
 - مخططات الإقامة المساحات الخضراء مع بيان الأنواع الثانية
 - مخططات البواليع والتوصيلات (1/20)
 - كل وثيقة أخرى تندرج في حدود هذه المهمة وتكون ضرورية لتقدير تصميم المشروع وكيفية عمله على نحو أفضل.
- إذن فمكتب الدراسات يقوم بمهامه في حدود المهارات والفنيات التي يمتلكها مع وجوب تقيده بالنصوص القانونية المتعلقة بحماية المصلحة العامة والمتعلقة باحترام قواعد التعمير والبناء ضرورة الاطلاع على ما تمليه هذه النصوص من ضوابط وأحكام في ميدان البناء.

المطلب الثاني: التزام مكاتب الدراسات بمساعدة رب العمل

تساعد مكاتب الدراسات صاحب المشروع أو رب العمل وذلك من خلال مساعدته في تحضير الملف المتعلق برخصة البناء إضافة إلى اختيار المقاول الكفء ومواد البناء.

الفرع الأول: مساعدة صاحب المشروع في تحضير الملف المتعلق برخصة البناء.

إنطلاقاً من المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تشترط الحصول على رخصة البناء من أجل القيام بأي بناء أو إعارة تشييد أو بخصوص أي

عمل من أعمال البناء¹، تكون من بين الالتزامات التي تقع على عاتق مالك البناء سواء كان شخص طبيعي أو معنوي للحصول على الترخيص لمباشرة الأعمال. وحتى يتمكن طالب رخصة البناء من الحصول عليها، يجب عليه أن يقدم طلبا موقعا عليه مرفقا بعقد الملكية وبتصميم هندسي مفصل للموقع ومستويات البناء وبكل الارتفاقات الإيجابية والسلبية ورخصة التجزئة على خمسة نسخ إلى الجهة المختصة، حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة معمقة وشاملة للمشروع تكون هذه الدراسة طبقا للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، إذ تتولى دراسة تصاميم ورسومات ومخططات مشروع البناء المقدم لها، ومدى مطابقتها للمواصفات القانونية وكذلك مدى احترام المقاييس والمواصفات التقنية فيها والمستوى العلوي المرخص به قانونا في تلك المنطقة، كما لها سلطة تقدير مدى تأثير مشروع البناء على البيئة ومدى تناسبه مع نوعية وطبيعة الأرض التي ستقام عليها.²

وباستقراء المادة 27 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1998 يستشف منها أنه يتوجب على مكتب الدراسات تقديم طلب رخصة البناء والسعي في إجراءاتها لصالح رب العمل³، إذ يتوجب عليه أن يساعده في تحضير الملف المتعلق برخصة البناء وقد نصت على ذلك صراحة المادة 07 من القرار الوزاري المشترك سابق الذكر فيساعده في تحضير الوثائق التقنية اللازمة ويعلمه بالوثائق التي يجب أن يدرجها في ملف الطلب وعليه عند قيامه بذلك يجب أن يحترم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم، المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، على أن يتفق الطرفان على

¹ - أنظر المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 136.

³ - أنظر المادة 27 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره .

أن يقدم مكتب الدراسات ممثلاً في المهندس الطلب بنفسه للمصالح المختصة وهذا هو المعمول به في الصفقات الهامة، إذ يندرج ضمن التزامات مكاتب الدراسات القيام بجميع الإجراءات الإدارية اللازمة للحصول على جميع الرخص ومن بينها رخصة البناء. إذن فالمشرع الجزائري يشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج¹. وعليه فإن المشرع لا يستثني الدولة أو الجماعات الإقليمية التابعة لها من استصدار رخصة البناء في حال ما إذا شيدت بنايات مهما كان الغرض المخصص لها، كما اشترطت المادة 55 من القانون 90-29 أن توضع من قبل مهندس معماري معتمد وقد دعمت هذا النص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث نصت على أنه ينبغي على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية².

الفرع الثاني: مساعدة رب العمل في اختيار المقاول الكفاء.

بعد أن ينتهي مكتب الدراسات من إنجاز التصاميم يلتزم رب العمل بالبحث عن مقاول قادر على تجسيدها على أرض الواقع، وعلى مكتب الدراسات أن يساعد رب العمل في ذلك أي في اختيار المقاول الكفاء الذي يمكنه تنفيذ التصميم على أحسن وجه وفي أقرب الآجال وبأقل النفقات، فينصحه بالابتعاد عن أي مقاول مشكوك في سمعته وقدراته على إنجاز المشروع أو أن يكون له تأمين على مسؤوليته.

¹ - انظر المادة 52 من القانون 90-29، السابق ذكره.

² - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ع 07 المؤرخة في 12/02/2015.

وقد أوضحت المادة 09 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 أن مهمة المساعدة في اختيار المقاول الكفاء يمكن أن تتجسد في مساعدة رب العمل على تحضير ملف الاستشارة أو طلب المناقصة وهذا إذا تعلق الأمر بصفقات البناء الهامة وكذا في إعانته على تحليل العروض التي يقدمها المقاولون، وفي المفاوضات وإعانته على الصياغة والضبط النهائي للصفقة التي ستبرم مع المقاول من خلال تحديد التزامات وحقوق كل طرف، إذن فمن مهام مكاتب الدراسات أن يختار مقاولا إلى جانب رب العمل، فبعد أن يعلن صاحب المشروع عن صفقة إنجاز المبنى ويتقدم المقاولون بعروضهم يمكن لرب العمل أن يستدعي مكتب الدراسات الذي قام بالتعاقد معه ممثلا في المهندس المعماري، ليقوم هذا الأخير بمساعدته في اختيار المقاول الأنسب للقيام بهذا الإنجاز، وقد نصت المادة 10 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 على برمجة اجتماعات الورشة وتنشيطها مع إعداد محاضر بذلك، ولم يشير المشرع الجزائري إلى عدد الاجتماعات الواجب برمجتها في الورشة بغرض مراقبة تنفيذ الأشغال بالورشة، ولكن يجب أن تكون بطريقة متكررة على مدى الأسبوع وللقيام بهذه المهمة على أكمل وجه من قبل مكتب الدراسات يجب أن يقوم ببرمجة اجتماعات الورشة مع إعداد محاضر بذلك.¹

الفرع الثالث: مساعدة رب العمل في اختيار مواد البناء .

قد تمدد مهام المهندس المعماري في مساعدة رب العمل إلى اختيار مواد البناء ويكون ذلك عن طريق وضعه لمقاييس وصفية وهي عبارة عن بيان كتابي يضعه المهندس المعماري يوضح فيه أنواع المواد المختلفة اللازمة لتنفيذ التصميمات التي وضعها وطبيعة كل نوع وصفاته وخصائصه التي تميزه عن غيره وكيفية استخدامها، وهو يضمن في ذلك الأصناف من المواد الصالحة تماما للوفاء بالغرض المنشود، كما يضع مقاييس كمية وهي تختص ببيان كمية المواد اللازمة للتنفيذ والتصميم، سواء تعلق هذا

¹ - أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره.

الكم ببيان النسب المختلفة لكل منها في البناء والتي باندماجها معا وصبها في قوالبها المعلومة ينتج هيكل البناء المراد تشييده أو يتعلق ببيان الكميات الاجمالية من المواد المطلوب الحصول عليها، وألا يكون زائدة التوفير في التكاليف على حساب جودة الأداء مما يجر في النهاية إلى عواقب وخيمة ويجب على مكتب رفض قبول المواد سواء كانت مقدمة من ر العمل نفسه أو من المقاول التي يرى أنها غير صالحة لأي سبب من الأسباب لأداء الغرض الذي خصصها به في المقابسات الوصفية التي وضعها وألا كان مسؤولاً إلى جانب المقاول عن قبوله لهذه المواد غير الصالحة ولقد أكد القضاء الفرنسي مسؤولية المهندس المعماري عن اختيار مواد البناء إضافة إلى مسؤوليته عن الإخلال برقي نوعيتها.

المبحث الثاني: التزام مكاتب الدراسات بالتسليم.

إن الهدف الأساسي من العقد المبرم بين مكتب الدراسات ورب العمل في نهاية المطاف هو الحصول على المبنى أو المشروع المزمع إنشائه باستقراء نص المادة العاشرة من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 التي نصت على أن مكتب الدراسات يساعد رب العمل على الاستلام المؤقت، فيلتزم مكتب الدراسات بالتسليم ومساعدة رب العمل في هذه العملية وفق ما تقتضيه الضرورة لذلك¹، وعلى هذا الأساس سوف يتم التعرف على عملية التسليم من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين، مطلب أول بعنوان محل التسليم، ومطلب ثاني بعنوان القيام بعملية التسليم.

المطلب الأول: محل التسليم هو البناء المراد إنشاؤه.

لقد تناول المشرع الجزائري في نص المادة 554 من القانون المدني الأعمال المعمارية موضوع الالتزام وذلك بقولها «...وما شيداه من مباني أو أقاما من منشآت أخرى ثابتة»² ولقد جاء هذا النص يتناول الضمان المعماري، ومن خلال المادة المذكورة فإن مكتب الدراسات أولى جانب المقاول يسلمان رب العمل أما مباني وإما منشآت ثابتة وسأتناول في هذا المطلب تعريف المباني والمنشآت الثابتة الأخرى وكذلك خصائص كل منهما.

الفرع الأول: تعريف المباني والمنشآت الثابتة.

يقسم هذا الفرع إلى تعريف المباني أولا ثم تعريف المنشآت الثابتة ثانيا.

أولا: تعريف المباني.

بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريف للبناء باعتباره محلا للالتزام في عقد المقاول، سواء من خلال القانون المدني أو من خلال

¹ - عبد الرزاق حسين ياسين، مرجع سابق، ص 206-207.

² - المادة 02 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ع، 44، المؤرخة في 03/08/2008.

النصوص القانونية التي تحكم التعمير والبناء ولا حتى بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري غير أنه تناول في القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المؤرخ في 20 جويلية 2008 حيث عرف البناء في المادة 02 منه على أنه «يقصد في مفهوم هذا القانون بالبناء كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات»¹

كما تدخل في إطار هذا التعريف كل من البنايات، المنشآت والتجهيزات العمومية. وحتى تتمكن من تعريف البناء تعريفا جامعاً مانعاً يتوجب علينا العودة إلى تعريفات الفقهاء وذلك على النحو التالي:

- عرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري "أن المبنى هو كل تشييد بالطوب أو الحجارة أو الخشب أو الحصير ويكون مستقراً أو ثابتاً في مكانه لا يمكن نقله دون هدمه"²

- وقد عرفه الدكتور عبد الرزاق حسين ياسين بأنه "كل عمل أقامته يد الإنسان ثابت في حيز من الأرض متصلاً بها اتصال قرار عن طريق الربط- غير قابل للفك دون تعيب- بين مجموعة من المواد أي كان نوعها جرت العادة على استعمالها في مثل هذه الأعمال طبقاً لمقتضيات الزمان والمكان"³

- كما عرفه الفقيه هنري كيفان بأنه "كل بناء أو عمل فني مهما كان نوعه شيد عن طريق تجميع مواد متصلة بالأرض اتصال قرار"

والملاحظ من مجموع التعريفات الفقهية المذكورة أن موضوع العقد بين مكتب الدراسات وبين رب العمل هو عقار، وتتوسع عملية البناء إلى عملية الترميم أو الصيانة،

¹ - يقابل هذه المادة المادة 27 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السابع، العقود الواردة على العمل، المقالة والوكالة والوديعة، ط 2000، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، د.ت.ن، ص 107.

³ - عبد الرزاق حسين ياسين، مرجع سابق، ص 658.

يشترط أن يكون ذلك العقار المراد بناؤه تابع للمصلحة المتعاقدة وفقا لقانون الصفقات العمومية، أي لأحد الأشخاص المذكورين في أحكام المادة الثانية منه وبذلك لا يمكن أن يرد موضوع التعاقد أو محله على منقول مهما بلغت قيمته أو حجمه¹، إذن فالعقد المبرم بين مكتب الدراسات وبين رب العمل لا يرد إلا على عقار، أي أن الدراسة المتكاملة تقنيا واقتصاديا الهدف منها تشييد عقار أو ترميمه، فالمادة 23 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 عرفت البنائيات في الفقرة الثانية منها على أنها كل أشغال الأسس والأشغال الفوقية والأسوار والأسقف، ولم تذكر المادة الترميم بالرغم من أن المشرع ذكر الترميم في المادة 13 من المرسوم الرئاسي 236/10 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل والمتمم.

ثانيا: تعريف المنشآت الثابتة الأخرى.

بالرجوع إلى نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، فإن المشرع نص على المنشآت الثابتة وكذلك الأمر بالنسبة للمادة 23 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المعدل والمتمم إذ جاء في الفقرة 3 منها «يقصد بالمنشآت الثابتة التجهيزات المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنشآت والتي من شأنها أن تستجيب لقيود الاستعمال مطابقة لاحتياجات المستعمل».

إن المشرع في هذا النص يقصد بالمنشآت الثابتة الأخرى التجهيزات التي تخدم المنشأة والتي يقصد بها البناء حسب الفقرة الأولى، ولكن فصلها على اعتبار أن أي تجهيز يلحق البناء فهو يمس البناء ولا يكون بمعزل عنه، على اعتبار أن المنشآت الثابتة الأخرى يرى بعض الفقه أنها الجسور والقناطير والسدود والخزانات والبوبات والأنفاق والسكك الحديدية، واختلف في حفر الآبار وسقي المصارف والقنوات ووصف الطرق، فالأستاذ السنهوري يراها من قبل المنشآت الثابتة وليس من قبل المباني، إذ لا يتحتم أن

¹ - أنيس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، د.ط، د.م.ج، الجزائر، 1983، ص 97.

تكون هذه الأخيرة فوق الأرض بل يصح أن تكون تحت الأرض أو في مستواها¹، وعليه فالمنشآت الثابتة الأخرى المقصودة في الاستشارة الفنية هي التجهيزات التابعة للبناء في نظر المشرع ولا تقصد المنشآت الثابتة الأخرى من جسور وأنفاق فهي مشاريع أخرى، وإن نص المادة 554 أشمل من نص المادة 23 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988.

الفرع الثاني: خصائص المباني والمنشآت الثابتة الأخرى.

تتسم المباني والمنشآت الثابتة الأخرى على حد سواء بمجموعة من الخصائص، في كون البناء متصلا بالأرض أولاً وأن يكون حديث النشأة ثانياً. أولاً: إن يكون البناء متصلاً بالأرض اتصالاً قارراً.

لقد أجمع الفقه على أن المباني والمنشآت الثابتة الأخرى الواجب تسليمها هو ذلك العمل المعماري المتصل بالأرض اتصالاً قارراً سواء فوق الأرض أو تحتها، بحيث لا يمكن نقله من حيزه دون تلف أو تهدم كلي أو جزئي يهدد سلامته، أما إذا كانت البناءات مما يمكن نقله من حيزه بسهولة دون تلف، سواء بفكها إلى أجزاء تكونه، فلا تعتبر البناء، أما العقار بالتخصيص كالمصاعد والأجهزة الكهربائية، تخرج من القاعدة المقررة للمباني والمنشآت الثابتة الأخرى²، وفي اجتهاد قضائي بفرنسا صدر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 28 أبريل 1993، اعتبر من قبيل بناء كل أشغال عقارية مكونة من أساسات أو أشغال الوضع في الأرض L'implantation، بحيث يكون لديها هيكل الأعمدة قارة ومتصلة في الأرض، غير أنه فيما يخص أعمال الطلاء وما شابه ذلك فإنها لا تدخل في أحكام الضمان المعماري لأنها ليست بناء فهي لا ترقى إلى مصافه كطلاء الواجهات ووظيفة الترميم والتجديد فهي لا تعني البناء وهي تخرج بذلك من أحكام الضمان المعماري كذلك الأشغال الصغيرة الخاصة بشق القنوات وأعمال الحدادة لا تعتبر من قبيل البناء.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 108.

² - محراش سميرة، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقاً للقواعد الخاصة (المسؤولية العشرية)، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، السنة الدراسية 2000-2001، ص 71.

ثانيا: أن يكون البناء حديث النشأة أو أقيمت بشأنه أعمال كبرى.

بالإضافة إلى ضرورة أن يكون البناء متصلا بالأرض اتصال قرار فيجب أن يكون قد أقيم جذريا أو حدثت بشأنه تغييرات ويقع على عاتق مكتب الدراسات الإشراف عليها والرقابة على عملية إقامتها وفي الحقيقة أن جل التشريعات تصب في معنى واحد فيقصد بالبناء أن يكون حديث النشأة أي إقامة البناء جديدا من أساساته إلى غاية إنتهاء الاعمال به، أو إقامة ترميمات تمس بأركانه كإضافة طريق أو تمتين أساساتها وتعليته إذ ما تأثر بالجانب المالي منه.

خلاصة ما تقدم، إن عقد المقاولة الذي يربط المقاول برب العمل هو الذي يكون محله عقار بالشكل الذي تم التطرق إليه، ويتدخل مكتب الدراسات بإعداد دراسته والإشراف على التنفيذ ويتولى عملية التسليم إلى جانب رب العمل في مواجهة المقاول، ومن هنا فإن صفقة الأشغال (إنجاز الأشغال) التي أبرمها المقاول مع رب العمل تتفرع على ثلاث عناصر، أن ينصب موضوع الصفقة على عقار أن تتم الأشغال أو البناء لفائدة شخص معنوي عام حسب المادة 02 من قانون الصفقات العمومية¹، وإن يكون الهدف من البناء هو تحقيق مصلحة عامة، أي تكون مجموعة مرافق عمومية مخصصة لاستقبال المواطنين، كبناء المدارس والمستشفيات، والسكنات الاجتماعية الإجارية وغيرها وهو بذلك يضمن تسليمها.

المطلب الثاني: القيام بعملية التسليم.

بحسب ما هو جار في المعاملات عندما ينتهي المقاول يقوم بإخطار صاحب المشروع رسميا، ولهذا الأخير مدة 20 يوما لتحديد يوم التسليم وإعلام كل الأطراف المعنية.²

¹ - حمادي جازية، عقد مقاولة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون خاص، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الدراسية 2002-2003، ص 30-31.

² - انظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره.

فيجتمع عند التسليم كل من المقاول ورب العمل إضافة إلى مكتب الدراسات ممثلاً في المهندس المعماري وأطراف أخرى كهيئة الرقابة التقنية للبناء والالتزام الرئيسي لمكتب الدراسات خلال هذه المرحلة هو الإدلاء بالتحفظات الواجب الإشارة إليها والتي تتعلق خاصة بعيوب في الإنجاز وعدم الاتقان وكل نقص آخر ملاحظ، وعليه أن يعلم صاحب المشروع بأهمية الإدلاء فيها، فيكون في عون رب العمل من خلال ما يقدمه من نصائح وإرشادات.

ومما تقدم يجب أولاً تناول مفهوم التسليم في الفرع الأول من هذا المطلب، ثم التطرق إلى كيفية التسليم في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الأول: مفهوم التسليم.

سأتطرق في هذا الفرع إلى تعريف التسليم (أولاً) ثم دور مكتب الدراسات في عملية التصميم (ثانياً)

أولاً: تعريف التسليم.

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف التسليم في أحكام القانون المدني بل اكتفى بتناوله في باب الالتزامات، وحسب ما جاء في نص المادة 558 من القانون المدني فإن هذه العملية تسمى عملية التسليم لأنها تعتبر ركن من أركان عقد المقاولة، فيجب على رب العمل المبادرة إلى تسلم عمله من المقاول عند الانتهاء منه، فالتسليم بهذا الشكل هو التصرف القانوني الذي يقوم بموجبه رب العمل بالتأكد من أن الأعمال منفذة بالشكل المطلوب، وبالرجوع إلى القرار الوزاري المؤرخ في 1964/11/21 المتعلق بدفتر الشروط الإدارية العامة المطبق على الصفقات العمومية فإن المشرع لم يعطي تعريفاً للتسليم بل اكتفى بتعداد التسليم المؤقت والتسليم النهائي بحيث عرف التسليم المؤقت في المادة 46 منه على أنه «أن المقاول يجب أن يرسل المستشار الفني ويخطرته بانتهاء الأشغال،

وتجرى عملية التسليم من قبل المستشار الفني بحضور المقاول وفي حالة غيابه فيسجل في المحضر».¹

وبالرجوع إلى الجانب الفقهي نجده تولى تعريف عملية التسليم من خلال تعريف الفقيه " LABIN " «بأنه عملية حضورية " OPERATION CONTRADUCTION " موضوعها التحقق من اكتمال الأعمال ومن حسن تنفيذها طبقاً لشروط الصفقة»² وهو تقريباً التعريف الذي تناوله المشرع الفرنسي على أنه التصرف الذي بموجبه يقرر رب العمل قبوله دون تحفضات.

ثانياً: دور مكتب الدراسات في عملية التسليم.

كما سبق ذكره فإن عملية التسليم هي عملية حضورية يقبل بموجبها رب العمل المشروع وفقاً للشروط المتفق عليها وبما أنه يجب أن تتم بحضور جميع الأطراف فمكتب الدراسات دوره أيضاً في هذه العملية.

يلتزم مكتب الدراسات بتسليم العمل في المدة المعينة وفقاً للشروط المتفق عليها بمعية المقاول المرتبط برب العمل بموجب عقد مقاوله فما دامت عملية التسليم تهدف إلى نقل العمل المطلوب بعد انتهاءه إلى رب العمل، يعتبر مكتب الدراسات وسيطاً بين رب العمل والمقاول وهو بذلك يعد مستشاراً وناصحاً ومرشداً لرب العمل، إلا أن مثل هذا الوضع لا يخلو من التناقض، ذلك أن مكتب الدراسات شأنه شأن المقاول له مصلحة أكيدة في أن تتم عملية التسليم وخاصة باعتباره واضع الدراسة الفنية فعلى أساسها وعلى إشرافه على التنفيذ قام المقاول بالانجاز، وهو دون مصلحة في التسليم لا تقل تعارضاً مع مصلحة رب العمل عن مصلحة المقاول فكيف يتسنى له أن يجمع بين دور الخصم والحكم في وقت واحد، وبالرغم من أن قانون الواجبات المهنية للمهندسين المعماريين

¹ - المادة 46 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1964/11/21 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الإدارية العامة المطبقة على صفقات الأشغال للوزارة ج.ر.ع 02 المؤرخة في 2013/01/13.

² - إبراهيم يوسف، مقال حول المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول، بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 03، 195، ص 688.

بموجب المادة 10 التي نصت على ضرورة أن يتجنب المهندس المعماري الحالات التي يكون فيها طرف وحكما في نفس الوقت، وهذا ما فصلت فيه المادة 13 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المعدل والمتمم والتي تنص على « إذا قام المهندس المعماري أو مكتب الدراسات التابع للمقاول المكلف بإنجاز المشروع، بإنجاز دراسة، فإنه يجب على رب العمل تعيين مكتب دراسات مستقل ليتكفل بمهمة المتابعة ومراقبة تنفيذ المشروع ومهمة عرض اقتراحات التسديد»¹ وتبدأ عملية التسليم بالنسبة لمكتب الدراسات من تاريخ توقيعه على محضر التسليم الذي يعده المقاول لرب العمل، فهو بذلك يتسلم البناء من المقاول أو يصادق على أن الأعمال التي قام بها المقاول صحيحة، غير مشوبة بأي عيب يستوجب إثارة مسؤوليتهما، على حد سواء، وبالتالي يعتبر مكتب الدراسات إلى جانب المقاول مسؤولاً عن ضمان البناء المسلم لرب العمل.

الفرع الثاني: كيفية التسليم وزمانه.

سأتناول من خلال هذا الفرع المقصود بكيفية التسليم (أولاً) ثم الآثار المترتبة على عملية التسليم (ثانياً)

أولاً: المقصود بكيفية التسليم وزمانه

إن عملية التسليم التي يشهدها مكتب الدراسات تتضمن نوعين من التسليم حسب قواعد ونظام الصفقة العمومية، التسليم المؤقت والتسليم النهائي لارتباطها بحسن تنفيذ الصفقة أي ضمان العمل المعماري، طبقاً لأحكام المادة 46 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21 نوفمبر 1964 المتعلق بدفتر الشروط الإدارية المطبق على صفقة الأشغال، فإن المشرع نص على ضرورة أن يلتزم مكتب الدراسات بالتوقيع على محضر التسليم المؤقت بعد أن يخطر المقاول بانتهاء الأشغال، ويراسل بدوره مكتب الدراسات المقاول بضرورة حضوره للتوقيع على محضر التسليم المؤقت للأعمال، وفي حالة غياب

¹ - انظر المادة 13 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره.

المقاول يجب الإشارة إلى ذلك الغياب في المحضر، كما أنه في حالة التسليم الجزئي للمشروع يجب أن يحرر محضر تسليم مؤقت جزئي وهذا في حالة ما إذا أراد صاحب المشروع أن يضع يده على جزء من المشروع، وتبقى صلاحية المحضر المؤقت قائمة لغاية انتهاء سنة من تاريخه وذلك لعلاقته بالضمان ولوضع البناء تحت الرقابة لما قد يلحق من ضرر قد يتعلق بالأعمال الصغيرة مثل الطلاء والتبليط وغيرها وذلك لأصلاحها، وبعد انتهاء المدة المقررة يقترح مكتب الدراسات إعداد محضر التسليم النهائي طبعاً بعد اصلاح العيوب التي ظهرت خلال سنة والتي تم التحفظ بشأنها عند توقيع محضر التسليم المؤقت، وتجدر الإشارة إلى أن مدة الضمان لا تحتسب من التسليم النهائي الكلي للمشروع بل يجب أن يحسب من تاريخ تسلم كل جزء على حدى لأن مدة الضمان هي مدة اختبار لا تقادم¹، كما أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 المعدل والمتمم، لم يشر إلى مدة التسليم المؤقت ولا النهائي ولم يعرف التسليم، بل تناول النتائج المترتبة في رد الكفالات باعتبار أن رفع اليد على الكفالة يقترحها مكتب الدراسات على رب العمل بموجب أحكام المادة 10 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المعدل والمتمم.²

ثانياً: الآثار المترتبة على عملية التسليم ودور مكتب الدراسات فيها.

إن المصلحة المتعاقدة تضع ضمانات لتنفيذ الصفقة التي نص عليها في دفتر الشروط الخاص بصفقة انجاز الأعمال أي في صفقة الأشغال، المبرمة بينها وبين المقاول، فالمعلوم أن المتعامل المتعاقد (المقاول) يدفع كفالة تسمى بكفالة حسن التنفيذ والتي نص عليها المشرع في المادة 97 من المرسوم الرئاسي سابق الذكر، كما يمدد هذا المبلغ بين 05% و 10% من مبلغ الصفقة حسب طبيعة الأشغال، أما في حالة صفقة الأشغال التي لا تتعدى حدود اللجنة الوطنية للصفقات، يمكن أن تكون اقتطاعات من

¹ - إبراهيم يوسف، مرجع سابق، ص 682-683.

² - انظر المادة 10 ف 11 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره.

حسن التنفيذ بين 05% بديلا عن كفالة حسن التنفيذ ويتم تحويل الرصيد المكون من مجموعة إقتطاعات حسن التنفيذ إلى اقتطاع ضمان لدى الاستلام المؤقت وحسب المادة 101 فإن كفالة الضمان المنصوص عليها في المادة 98 أو اقتطاعات الضمان، فإنها تسترجع في مدة شهر واحد من التسليم النهائي للصفحة¹، وهنا يبرز دور مكتب الدراسات طبقا لأحكام المادة 10 ف 11 السابقة الذكر، من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المعدل والمتمم، إذ يقترح رفع اليد عن الكفالة على رب العمل، فإذا قام المقاول بإنجاز الأشغال مطابقة للمواصفات المتفق عليها، فإن الكفالة التي قدمها أمام مصرف أو بنك معين لرب العمل ترد بعد التسليم المؤقت وتتحول إلى مبلغ ضمان، فبعد مدة شهر واحد من تاريخ التسليم النهائي يقدم مكتب الدراسات طلبا إلى المصلحة المتعاقدة، يطلب فيها ضرورة أن ترسل هذه الأخيرة البنك الذي قدم أمامه المقاول كفالة الضمان، تقوم المصلحة المتعاقدة بطلب رفع اليد عن كفالة حسن التنفيذ خلال شهر من التسليم النهائي، لأنه لم يعد ما يبرر إبقائها، ويسترجع بذلك المقاول المبلغ المتراوح بين 1% إلى 05% إلى 10% حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 10 من المرسوم الرئاسي 10-236 المعدل والمتمم، هذا في حالة ما لم يقطع منها خلال مدة سنة من التسليم المؤقت، لأن المقاول يصلح العيوب الظاهرة خلال سنة مع مبلغ كفالة حسن الإنجاز طبعا تقوم بذلك الاقتطاع كضمان المصلحة المتعاقدة.²

غير أن أهم نتيجة تترتب على عملية التسليم هي ضمان المباني والمنشآت الثابتة لمدة 10 سنوات من تاريخ التسليم النهائي، لذا فعلى مكتب الدراسات أن يسارع إلى تقديم طلب رفع اليد على الكفالة (Main Levé) مباشرة بعد توقيع محضر التسليم النهائي، إلا أن مدة شهر تحتسب من تاريخ التسليم النهائي لا من تاريخ تقديم طلب اقتراح رفع اليد على الكفالة وتسديد مقتطع الضمان عند الاقتضاء.

¹ - أنظر المواد 97 إلى 101 من المرسوم الرئاسي 10/236، السابق ذكره.

² - انظر المادة 101 من المرسوم الرئاسي 10-236، السابق ذكره.

أما بالنسبة لمكتب الدراسات فإذا قامت المصلحة المتعاقدة باقتطاع كفالة حسن الإنجاز، فإنها تقوم مباشرة بتحرير طلب رفع يد عن الكفالة، للبنك الذي وضع فيه مكتب الدراسات قيمها وذلك بعد توقيعه على محضر التسليم تطبيقاً لأحكام المواد 100 و 101 من المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل والمتمم. أن تسليم الأعمال هو عمل منوط بالمقاول، ولكن لما كان لمكتب الدراسات دور فيه، ظهر أن عملية التسليم هي عملية مشتركة بين الأطراف الثلاثة، وأن نتيجة تحمل مسؤولية عقدية ذات طبيعة خاصة¹، لذا فإن الاستشارة الفنية طبقاً للفقرة 2 من المادة 21 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المعدل والمتمم تجعل من مكتب الدراسات هو الضامن لتطابق الإنجاز مع الدراسة التي صممها، ويلعب دور المنشط لتنظيم الورشة والمراقب له²، من هنا يتضح أن عملية التسليم ودوره فيها يجعله هو من يقرر تطابق الأشغال المنجزة من قبل المقاول أمام رب العمل.

¹ - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 15.

² - أنظر المادة 21 ف 02 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1988، السابق ذكره.

خلاصة الفصل:

من خلال الرجوع إلى أحكام القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 نجد أن المشرع قد الزم مكاتب الدراسات بجملة من الالتزامات حيث نجد أن مكتب الدراسات الذي قام بالتعاقد مع صاحب المشروع ملزم في بادئ الأمر بالفصل وذلك من خلال إعداد التصاميم والرسومات الهندسية المختلفة إضافة إلى التزامه بمعاونة رب العمل وبعدها يكون ملزماً بتسليم هذا العمل حيث يكون هذا التسليم وفقاً لما نصت عليه النصوص القانونية و لما تضمنه العقد، ومحل التسليم هنا هو البناء الذي تم إنشاؤه ويكون هذا البناء مطابقاً لجميع المواصفات التي تم الاتفاق عليها مسبقاً خاصة فيما يتعلق بجانب الرسومات والتصاميم الهندسية.

الختام

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة التي استعرضت خلالها النظام القانوني لمكاتب الدراسات المعمارية في التشريع الجزائري، زجبت أن المشرع الجزائري قد نص في مجال البناء والتشييد على ما يسمى بالمتدخلون في عملية البناء ومن بين هؤلاء المتدخلون في عملية البناء نجد مكتب الدراسات أو مكاتب الدراسات والتي خصها المشرع بمنظومة قانونية، يبين من خلالها مختلف الأحكام المنوطة بها حيث رأينا أنه يجب على كل شخص راغبا في القيام بعملية التشييد أو البناء بأن يلتجأ إلى مكتب دراسات حيث يقوم بإبرام عقد معه هذا العقد الذي نجد تأصيله في قواعد القانون المدني، إضافة إلى الخصوصية التي يتميز بها العقد مع مكتب الدراسات، وقد أصبح العقد المبرم مع مكاتب الدراسات يلعب دورا هاما وجوهريا في دفع عجلة الاقتصاد والتنمية وذلك بفعل تطور تطور الحاجات الخاصة في المجتمع المتعلقة بالتعمير والبناء إضافة إلى بروز الشركات الكبرى المتدخلة في عملية التشييد، ومن خلال الرجوع إلى أحكام المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن قانون الصفقات العمومية المعدل والمتمم نجد أن مكاتب الدراسات باعتبارها متدخلة في عملية البناء بموجب أحكام هذا القانون أي قانون الصفقات العمومية وقد أحال إليه القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 المتضمن كيفية تنفيذ الاستشارة الفنية في مجال البناء وأوجب ذلك، وأن المشرع في هذا القانون جعلها صفقة دراسات تعقد بمناسبة صفقة الأشغال العمومية، لإضافة إلى هذا توصلت أيضا من خلال هذه الدراسة إلى أن المشرع الجزائري من خلال أحكام القرار الوزاري المشترك لسنة 1988 سابق الذكر وأحكام القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد تنظيم القواعد في تنظيم نشاط الترقية العقارية، قد أوقع على عاتق مكاتب الدراسات جملة من الالتزامات التي تلتزم بها باعتبارها متدخلة في عملية البناء، إضافة إلى أن المشرع قد وضع قيود أمام هذه المكاتب عند مزاولتها لمهنتها وذلك بسن لقوانين تقيد من حرية مكاتب الدراسات خاصة عند إنجازها لمختلف التصاميم، كالقيود الواردة في مخططات التهيئة والتعمير، ومن خلال

تحليلي لمجموعة المهام والالتزامات التي تقع على عاتق مكتب الدراسات عند قيامه بإبرام عقد عمل مع صاحب المشروع أو رب العمل.

ارتأيت تقديم بعض التوصيات في هذا الصدد والمتمثلة في:

- القيام بسن مجموعة أخرى من مختلف القوانين والتنظيمات التي تنظم عمل مكاتب الدراسات ذلك حتى يتسنى لها ممارسة مهنة الهندسة المعمارية بحرية أكبر خاصة في ظل التطور الكبير الذي يشهده مجال البناء والتعمير في بلادنا.
- عندما ألزم المشرع الجزائري ضرورة أن يتعاقد المرقى المعماري مع مكتب دراسات وذلك من خلال أحكام المرسوم 04-11 المؤرخ في 2001/02/17 لم يحدد طبيعة العلاقة بين المرقى العقاري ومكتب الدراسات فكان حري به تحديد طبيعة هذه العلاقة.
- أن يعاد النظر في تنظيم مهنة المهندس المعماري من حيث طريقة عمله في المكتب وخضوعه إلى وزارة السكن والعمران مع ضرورة ربط عمله مع المؤسسات الوطنية الثقافية باعتبار أن عمله يقدم فنا حرا.
- تنظيم ندوات وملتقيات بين مختلف الجامعات والمؤسسات العلمية وال نقابات المهنية الناشطة في مجال الهندسة وذلك من أجل تبادل الخبرات والعلوم لتطوير العمران بشكل عام والهندسة المعمارية بشكل خاص.
- على مستوى مكاتب الدراسات أرى أنه من الضروري أن يقوم كل مكتب بتشغيل شخص له تكوين قانوني ذلك حتى يتمكن من معرفة التزاماته وحقوقه في مواجهة المصالح المتعاقدة مع جعله بمثابة مستشار قانوني في هذا المجال.
- ضرورة الإحاطة المسبقة بقوانين التهيئة والتعمير ويتجسد ذلك من خلال إدراج مقياس قانون التهيئة والتعمير لطلبة الهندسة المعمارية أو المدنية على حد سواء.
- واجب على الدولة أن تنظم علاقة مكاتب الدراسات الهندسية مع المصلحة المتعاقدة على المستويين الوطني والمحلي، على المستوى الوطني (وزارة السكن

والعمران والمدينة) وعلى المستوى المحلي (مديرية السكن والتجهيز العمومي،
ومديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية).

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة المصادر:

أ- القوانين:

- 1- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52 المؤرخة في 02-12-1990.
- 2- القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ع 40 المؤرخة في 20/07/2011.
- 3- القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ع 44 المؤرخة في 03/08/2008.
- 4- القانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج.ر.ع رقم 14 المؤرخة في 06/03/2014.
- 5- الأمر 66-15 المؤرخ في 13/01/1966 المتعلق بتكوين لجنة وطنية استشارية من المهندسين المعماريين، ج.ر.ع 05 لسنة 1966.
- 6- الأمر 71-74 الصادر في 16 نوفمبر 1971، المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات ج.ر.ع لسنة 1971.
- 7- الأمر رقم 74-85 المؤرخ في 29/12/1972، المتضمن إحداث الهيئة المراقبة التقنية، ج.ر.ع 34 لسنة 1972.
- 8- الأمر 75-85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم، ج.ر.ع 78 المؤرخة في 30/09/1975.
- 9- الأمر 95-08 المؤرخ في 1 فيفري 1995 المعدل والمتمم ينظم مهنة المهندس المعماري الخبير العقاري، ج.ر.ع 20 المؤرخة في 16/04/1995.
- 10- الأمر 97-07 المؤرخ في 15 جانفي 1995 المتعلق بالتأمينات، ج.ر.ع 13 المؤرخة في 08/03/1995.
- 11- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بالاستثمار، ج.ر.ع 47 المؤرخة في 22 أوت 2001.

- 12- المرسوم التشريعي 86-207 المؤرخ في 19/08/1986، الذي يتضمن انشاء هيئة وطنية للرقابة التقنية في وسط البلاد، ج. ر. ع 34 لسنة 1986.
- 13- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط إنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج. ر. ع 32 لسنة 1994.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي 91-171 المؤرخ في 28/05/1991، المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر. ع 96 المؤرخة في 01/06/1991.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 19-11-1995 يتضمن لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج. ر. ع 70 لسنة 1995.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 96-293 المؤرخ في 02-09-1996، يحدد كيفية تسيير الهيئات النقابية للمهندسين المعماريين، ج. ر. ع 51 المؤرخة في 04/09/1996.
- 4- المرسوم الرئاسي رقم 02-250 المتضمن الصفقات العمومية، ج. ر. ع 52 المؤرخة في 28/07/2002.
- 5- المرسوم التنفيذي 03-322 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المحمية، ج. ر. ع 06 المؤرخة في 06/10/2003.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ملغى، ج، ر، ع، 01 المؤرخة في 08/01/2006.
- 7- المرسوم التنفيذي 08-189 المؤرخ في 01 جوان 2008، المحدد لصلاحيات وزير السكن والعمران، ج. ر. ع 37، المؤرخة في 06 جوان 2008.
- 8- المرسوم الرئاسي 10-236 المؤرخ في 07/10/2010، المتضمن قانون الصفقات العمومية، ج. ر. ع 58 المؤرخة في 07/10/2010.

9- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ع 07 المؤرخة في 12/02/2015.

ج- القرارات:

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 21/11/1964 المتضمن المصادقة على دفتر الشروط الإدارية العامة المطبقة على صفقات الأشغال للوزارة ج.ر.ع 02 المؤرخة في 13/01/2013.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/05/1988 المتضمن كفايات تنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، ج.ر.ع 43 المؤرخة في 26/10/1988.

ثانيا: قائمة المراجع.

أ- الكتب:

- 1- أحمد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء، ط 02، د.د.ن، د.ب.ن، 1993.
- 2- أنور سلطان، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1997.
- 3- أنيس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، د.ط، د.م.ج، الجزائر، 1983.
- 4- الأوزن عبد السميع، ضمان العيوب الخفية التي تقع على بائع العقار ومشيدي البناء، د.ط، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2000.
- 5- بجاوي المدني، التفرقة بين عقد العمل وعقد المقارنة، د.ط، دارهومة، 2008.
- 6- حسن حسن البراوي، عقد تقديم المشورة، دراسة قانونية لعقد تقديم الاستشارة الفنية، د.ط، 1998، دار النهضة العربية.

- 7- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 8- شكري سرور، مسؤولية المهندس والمقاول للبناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المصري، والفرنسي، د، ط، دار الفكر العربي، د.ب.ن، 1987 .
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد السابع، العقود الواردة على العمل، المقالة والوكالة والوديعة، ط 2000، منشورات الحلبي، بيروت، لبنان، د.ت.ن.
- 10- عبد الرزاق حسن ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، ط01، دار الفكر العربي، 1987.
- 11- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 12- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 13- محمد ماجد خلوصي، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، ط 4، دار الكتب، القاهرة، سنة 1993، ص 110.
- 14- فتحي غيث، قانون المهندس، د.ط، د.د.ن، د.ب.ن، 1960.

ب- الأطروحات والمذكرات:

- 1- صنور فاطمة الزهراء، المسؤولية المعمارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، سيدي بلعباس، 2014-2015.
- 2- حماني سامية، الوقاية التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في فرع الدولة والمؤسسات، جامعة الجزائر، سنة 2007-2008.
- 3- عز الدين إسلام شوقارة، صفقات الدراسة في القانون الجزائري للصفقات العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق،

- 4- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المهندس والمقاول، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001/2000.
- 5- محراش سميرة، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقا للقواعد الخاصة (المسؤولية العشرية)، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، السنة الدراسية 2000-2001.
- 6- حمادي جازية، عقد مقاوله البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون خاص، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الدراسية 2002-2003.
- ج- المقالات:
- 1- إبراهيم يوسف، مقال حول المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول، بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 03، 195.
- 2- الغوثي بن ملح، (المهندس المعماري مستشار ومسؤول)، مقال بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء الرابع، العدد الثاني، 2000.
- 3- ليلي سريتي، مقال بعنوان (الوجهات المعمارية ودورها في ضمان الراحة الحرارية والفعالية والطاقوية)، مجلة تشريعات البناء، العدد الثالث، سبتمبر، 2007.

د- المواقع الإلكترونية:

1- www.djelfainfo%2FVB%2FShonthread.php&oq

خلاصة الموضوع

لقد خص المشرع الجزائري مكاتب الدراسات المعمارية بمنظومة قانونية، ترتبط هذه المنظومة أساسا بمختلف قوانين التهيئة والتعمير، وتعنى هذه المنظومة القانونية أساسا بمجال البناء والتشييد، حيث أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي نظمت عمل هذه المكاتب وحددت طرق انشاءها وتسييرها وبينت أهم الالتزامات التي تقع عليها، وأيضا فإن النظام القانوني الذي خص به المشرع الجزائري مكاتب الدراسات بين أهمية اللجوء والاستعانة بهذه المكاتب، عند القيام بأي عملية تشييد ذلك لما تحويه هذه المكاتب من مهندسين وفنيين ومهاريين في مجال البناء.

يبقى التكفل بتسيير قطاع العمران باعتباره أحد أهم قطاعات البلاد مهمة تفرض رؤية استراتيجية واضحة خاصة في تفعيل دور مكاتب الدراسات المعمارية، وذلك من أجل الوصول إلى تكامل ثقافي أساسه حضارة عمرانية سليمة.

فهرس المحتويات

شكر وتقدير	
إهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	01
الفصل الأول: الماهية القانونية لمكاتب الدراسات	
المبحث الأول: الاطار المفاهيمي لمكاتب الدراسات	08
المطلب الأول: تعريف مكاتب الدراسات	08
الفرع الأول: المقصود بمكاتب الدراسات	08
الفرع الثاني: إطار ممارسة مهنة الهندسة المعمارية	11
الفرع الثالث: إبرام عقد الهندسة المعمارية	18
المطلب الثاني: إجراءات فتح مكتب دراسات	28
الفرع الأول: الحصول على الاعتماد	28
الفرع الثاني: المحل أو المكتب	36
المبحث الثاني: مهام مكاتب الدراسات وعلاقتها بهيئات الرقابة التقنية للبناء	38
المطلب الأول: مهام مكاتب الدراسات	38
الفرع الأول: مهام ذات منفعة عامة	38
الفرع الثاني: مهامه بصفته مستشار	39
المطلب الثاني: علاقة مكاتب الدراسات بهيئات الرقابة التقنية للبناء	42
الفرع الأول: المقصود بمكاتب الرقابة التقنية	42
الفرع الثاني: تنظيم الهيئات المكلفة بالرقابة التقنية في الجزائر	43
خلاصة الفصل الأول	48

الفصل الثاني: إلتزامات مكاتب الدراسات

المبحث الأول: التزام مكاتب الدراسات بالعمل.....	51
المطلب الأول: التزام مكاتب الدراسات بإعداد التصاميم الهندسية.....	51
الفرع الأول: التزام مكاتب الدراسات بقواعد وأعراف المهنة.....	51
الفرع الثاني: إلتزام مكاتب الدراسات بوضع التصاميم طبقا للشروط التعاقدية.....	60
المطلب الثاني: التزام مكاتب الدراسات بمساعدة رب العمل.....	64
الفرع الأول: مساعدة صاحب المشروع في تحضير الملف المتعلق برخصة البناء..	64
الفرع الثاني: مساعدة رب العمل في اختيار المقاول الكفاء.....	66
الفرع الثالث: مساعدة رب العمل في اختيار مواد البناء.....	67
المبحث الثاني: التزام مكاتب الدراسات بالتسليم.....	69
المطلب الأول: محل التسليم هو البناء المراد إنشاؤه.....	69
الفرع الأول: تعريف المباني والمنشآت الثابتة.....	69
الفرع الثاني: خصائص المباني والمنشآت الثابتة الأخرى.....	72
المطلب الثاني: القيام بعملية التسليم.....	73
الفرع الأول: مفهوم التسليم.....	74
الفرع الثاني: كيفية التسليم وزمانه.....	76
80.....	
خلاصة الفصل الثاني.....	80
خاتمة.....	82
قائمة المصادر والمراجع.....	
خلاصة الموضوع.....	
الفهرس.....	