



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر (ل.م.د) في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

حماية المستهلك في ظل نشاط الترقية العقارية

إشراف الأستاذ:
د. عزاز مراد

إعداد الطالبة:
- هريم مروة

السادة أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الدرجة العلمية | الصفة |
|--------------|-----------------|--------------|
| منصوري نورة | أستاذ مساعد -أ- | رئيسا |
| عزاز مراد | أستاذ محاضر -أ- | مشرفا ومقررا |
| حاجي نعيمة | أستاذ محاضر -أ- | ممتحنا |

السنة الجامعية: 2022-2023م

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية
على ما يرد في هذه المذكرة من
آراء

قالى تعالى:

{إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ
النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعاً

بَصِيراً} [النساء: 58]

شكر وعرفان

الحمد والشكر لله الحي القيوم أولا وأخيرا وامتناناً لقوله صلى الله عليه وسلم:

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

نتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان للأستاذ "عزاز مراد" الذي تكرمه بقبول الإشراف على هذه المذكرة وعلى جميع التوجيهات والملاحظات والنصائح.

كما لا يفوتني أن نتقدم بوافر التقدير والاحترام لأعضاء اللجنة الأستاذة "حاجي نعيمة" والأستاذة "منصوري نورة" المحترمين على عناء قراءة المذكرة وقبولها وتصويبها.

وكذلك نشكر الأستاذة "مراحي ريم" والأستاذة "طواهرية الكاملة"

ونتقدم بخالص الشكر الى كل من درسنا من أساتذة كلية الحقوق بجامعة العربي التبسي وجزاهم الله كل خير.

وفي الأخير نشكر كل من قدم لنا يد العون والمساعدة من قريب أو من بعيد ونسأل الله عز وجل أن يجعل ذلك في ميزان حسناتهم إنه قريب مجيب.

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا في هذا العمل المتواضع الذي اهدىه مع أسامي عبارات
الحب والامتنان:

إلى من جرع الكأس فارتنا لي يهديني قطرة حب

إلى من حصد الأشواق عن دربي ليهد لي طريق العلم

إلى أبي نور دربي الذي ساندني وتعب من أجل إتمام مسيرتي الدراسية.

إلى أمي التي طالما رافقتني بدعائها وحرصها علي.

إلى أخواتي وإخوتي وابنة خالتي وخالتي وجدي وأحبتني

وكل من ساهم في نجاحي من قريب أو بعيد

إلى الأساتذة المحترمين وزملاء الدراسة.

إلى كل من قدم لي يد المساعدة

مريم مروة

قائمة المختصرات:

| | |
|---------------------------------------|-------|
| الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية . | ج.ر.ج |
| دون بلد نشر | د.ب.ن |
| دون تاريخ نشر | د.ت.ن |
| دينار جزائري | د.ج |
| دون دار نشر | د.د.ن |
| دون طبعة | د.ط |
| دون سنة نشر | د.س.ن |
| الصفحة | ص |
| الطبعة | ط |
| العدد | ع |
| القانون المدني | ق.م |

مقدمة

أولت الدولة الجزائرية أهمية كبيرة لقطاع العمران، فنصت عليه كحق دستوري منذ الإستقلال، وهيمنت عليه من حيث المبادرة والبناء والتمويل إلى غاية صدور أول قانون يتعلق بالترقية العقارية وهو القانون رقم 86-07 والذي اعتبر آنذاك أول تشريع يهتم بهذا النشاط، وبعد صدور دستور 1989 تبنى المشرع الجزائري نظام إقتصاد السوق، حيث فتح المجال للخواص لدخول الترقية العقارية من خلال صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وبعده صدر القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ويشمل نشاط الترقية العقارية حسب هذا القانون مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري، فنشاط الترقية العقارية موجه لتلبية حاجيات المواطن (المستهلك) للسكن، والمستهلك هو كل شخص يقنتي أو يستعمل مالا أو خدمة لتحقيق هدف شخصي أو عائلي سواء تعلق هذا الاقتناء بالمنقولات أو العقارات دون أن يكون لهذا الاقتناء أي هدف مهني، ويعتبر مصطلح المستهلك جديد في التشريع الجزائري حيث ظهر هذا المصطلح لأول مرة من خلال القانون رقم 89-02 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك، وهذا بعدما كان المصطلح التقليدي السائد في القانون المدني الذي يطلق عليه بالمشتري، فتغير مدلول المصطلحات كان تبعا للظروف الاقتصادية التي مرت بها الجزائر بالدرجة الأولى وذلك قصد الوصول إلى إضفاء حماية واسعة لهذا الطرف في العلاقة الاقتصادية والاستهلاكية، فموضوع حماية المستهلك في المجال العقاري بالغ الأهمية.

➤ وتكمن أهمية هذا الموضوع فيما يلي:

■ **أهمية عملية:** فدراسته تسمح بتحديد المراكز القانونية للأطراف المتعاقدة ومدى إلحاق الأوصاف الاستهلاكية بمختلف عناصر العلاقة، وهو الأمر الذي يترتب عليه إمكانية تحديد الطبيعة القانونية للعقود المبرمة في إطار الترقية العقارية، بالإضافة إلى ذلك تهتم بتحديد الضمانات القانونية التي قررها المشرع لحماية مصالح المستهلك في المجال العقاري التي كرسها المشرع في أحكام القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط

الترقية العقارية، إضافة لتلك المحددة ضمن التشريعات العامة لحماية المستهلك والتي بموجبها حرص على حماية المصالح المالية وغير المالية للمستهلك العقاري.

■ **أهمية علمية:** لا بد أن يحظى هذا الموضوع بدراسات أكاديمية قانونية والاهتمام به وإعطائه حقه الكافي كونه يشكل موضوعا من الموضوعات المهمة في العلوم القانونية بشكل عام وتخصص القانون العقاري خاصة.

➤ **دوافع اختيار الموضوع:** يمكن إرجاع أسباب اختيار الموضوع إلى:

■ **أسباب موضوعية:**

- يعد موضوع حماية المستهلك في ظل نشاط الترقية العقارية موضوعا جديدا مقارنة بالقوانين التقليدية الأخرى على غرار القانون المدني وقانون العقوبات.

- لا يحظى المستهلك الجزائري بحماية قانونية فعالة وشاملة نظرا لما يتعرض إليه من خروقات في حقه، كعدم أمن وسلامة العقارات المقدمة للسكن.

■ **أسباب ذاتية:**

- نشر الوعي الاستهلاكي بين جمهور المستهلكين العقاريين.

- وضع حد لتجاوزات وخروقات المرققين العقاريين.

- إنصاف المستهلك الذي هو طرف ضعيف في المعاملة العقارية.

➤ **الإشكالية:** تتمحور إشكالية الدراسة فيما يلي:

- ما هي الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لحماية المستهلك العقاري في ظل

القانون 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية؟

➤ **المنهج المتبع:** للإجابة على الإشكالية الرئيسية وما يتفرع عنها من إشكاليات فرعية،

سنعتمد على المنهج التحليلي لدراسة وتحليل بعض النصوص القانونية، وكذا بعض

الآراء الفقهية المتعلقة بموضوع دراستنا، كما سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي في

توضيح المصطلحات والمفاهيم المبهمة لإزالة غموض هذا البحث.

➤ **أهداف الدراسة:** إن الهدف من التطرق لموضوع حماية المستهلك في المعاملات العقارية

ليس مجرد تحليل جانب من جوانب العلاقة بين طرفي العقد، بقدر ما هو إستخلاص العبر

من إنعكاسات أزمة السكن على المجتمع ووجوب أخذ هذه الظاهرة وإسقاطها في مجال

القانون، لكون العلاقة بين القانون والمستهلك علاقة تأثير متبادل ومتكامل رغم اختلاف

غاية كل منها، وبالنسبة للمستهلك هو استخلاص الحد الأقصى للمنفعة من الموارد المتاحة، أما القانون فهده حماية المستهلك في إطار المعاملة العقارية.

➤ **الدراسات السابقة:** باعتبار أن مصطلح حماية المستهلك في المجال العقاري لم يكن مفهوما قديما بل هو من الدراسات الحديثة التي تناولتهم عدة أطروحات ورسائل جامعية.

- أطروحة دكتوراه، بعنوان آليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع في التصاميم، من إعداد الدكتور تسيبة أعمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2019. والتي توافقت مع دراستي في موضوع حماية المستهلك في المجال العقاري من حيث حماية المشتري (المستهلك).

- أطروحة دكتوراه، بعنوان إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، من إعداد سهام مسكر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية قسم القانون الخاص، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2016.

➤ **صعوبات البحث:** من أبرز الصعوبات التي تم مواجهتها خلال إعداد المذكرة، افتقار هذا الموضوع للمؤلفات الفقهية، على عكس المؤلفات الأكاديمية التي كانت ثرية ببعض المعلومات من حيث الرسائل والمذكرات الجامعية أو المقالات العلمية المتخصصة، ويشهد هذا الموضوع ضعف المراجع والاجتهادات القضائية أو عدم نشرها.

- قلة المعلومات التي تلم بهذا الموضوع وتناولها من قبل الشراخ القانونيين بصفة سطحية وغير معمقة.

- قلة المراجع المتخصصة في مجال البحث في التشريع الجزائري، وذلك يرجع لحدائة القانون 11-04 تشريعيًا وتطبيقًا وكذا ندرة الإجتهاد القضائي.

➤ **التصريح بالخطة:** وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم الإعتماد على خطة ثنائية متكونة من فصلين كالتالي:

- الفصل الأول: المركز القانوني لحماية المستهلك في ظل نشاط الترقية.
- الفصل الثاني: الآليات حماية المستهلك في ظل مجال الترقية العقارية.

الفصل الأول

المركز القانوني للمستهلك في

مجال الترقية العقارية

إن موضوع المستهلك وحمايته بات من أهم المواضيع التي أولها المشرع أهمية بالغة لما لها من عظيم الأثر خاصة بعد تزايد المخاطر في المجال العقاري, مما أدى إلى الاهتمام بالمسألة من خلال ما سن من نصوص قانونية في القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

وهذا لتعرف على العلاقة بين المستهلك ونشاط الترقية العقارية.

المبحث الأول: مفهوم المستهلك في ظل نشاط الترقية العقارية.

المبحث الثاني: الآثار نشاط الترقية العقارية في مجال حماية المستهلك

المبحث الأول: مفهوم المستهلك في ظل نشاط الترقية العقارية.

يعتبر مفهوم المستهلك من المفاهيم الجديدة ضمن الفقه القانوني، حتى وإن كانت معانيه ترجع إلى العصور القديمة، حيث ركب ظهوره العديد من التشريعات التي تسعى لحماية المستهلك من الغش والتدليس وضمان تلبية حاجياته.

كما تشترك حماية المستهلك والترقية العقارية في تلبية الحاجيات الاجتماعية، من سكن وبناء العمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساساً.

ولأجل ذلك سأتطرق في هذا المبحث إلى دراسة مفهوم المستهلك ومفهوم الترقية العقارية، فنتناول في المطلب الأول تعريف المستهلك ونتناول في المطلب الثاني تعريف الترقية العقارية.

المطلب الأول: تعريف المستهلك.

ويعد مفهوم المستهلك دخيلاً على الفقه القانوني حيث وضعت عدة معايير لتحديده وهذا رجوعاً لأصول هذا المصطلح، حيث تعددت التعريفات من فقهية وقضائية وفصل فيها المشروع بموجب قانون المستهلك.

الفرع الأول: لغة واصطلاحاً.

أولاً: تعريف المستهلك لغة: المستهلك هو من لا هم له إلا أن يضيفه الناس، فالمستهلك اسم فاعل من اسم استهلك بضم الميم وكسر اللام وتعني بالفرنسية (consommateur)¹. والمستهلك في اللغة مأخوذة من مادة هلك، الهلك، هلك، يهلك، وأستهلك المال أنفقه وأنفذه²، وعرف أيضاً بأنه المنفق للمال ونحوه، كما أن فعل استهلك من هلك بمعنى النفاذ والهلاك، كذلك استهلك (استهلكا) أنفق المال أو القوة أو العزيمة بالكامل. أما يستهلك (يستهلك) استهلكا، الشيء أهلكه، أفناه أتى عليه كله على الإنسان أن يستهلك لتر من الماء في اليوم، كذلك استهلك استهلكا (هلك) في الأمر، جد فيه مستعجلاً أهلكه المال أنفقه، السلعة، أي استعملها بما يساوي ثمنها³.

¹ - بسام بركة، لاروس قاموس فرنسي-عربي، دط، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1997، ص 53.

² - صياد الصادق، مذكرة حماية المستهلك ف ظل القانون الجديد 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، مذكرة شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2013/2014، ص 31.

³ - موزة عبد الله الكبسي، الحماية القانونية للمستهلك عبر وسائل التواصل الاجتماعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، قطر، 2021، ص 10.

أما مصدر استهلاك في القانون، قضاء الدين أقساطا حين يتم وفاؤه وأما إستهلاكي، سلع استهلاكية، استهلاكية، حماية المستهلك، وعليه فإن لفظ المستهلك في اللغة تتصرف إلى استهلاك الشيء بمعنى الإتيان عليه حتى ينتهي¹.

ثانيا: تعريف المستهلك اصطلاحا: المستهلك هو من يقوم باستعمال السلع والخدمات من أجل إشباع حاجياته الشخصية، وحاجيات من يعولهم، وليس بهدف إعادة بيعها واستخدامها في نطاق نشاطه المهني، ومن هنا فإن مصطلح المستهلك جاء شاملا، سواء اقتنى الفرد سلعة أو خدمة ما، سواء مرة أو عدة مرات فيطبق عليه مصطلح المستهلك².

وأیضا أن المستهلك هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بثمن أو مجانا منتوجا أو خدمة لسد حاجاته الشخصية أو حاجة شخص آخر أو حيوان، ومن ينظر إلى هذا التعريف يجد أن المستهلك بهذا المعنى لا تكتفه الحماية القانونية إلا بتوفير أمرين اثنين³.

الأول وجود سلعة أو خدمة تقدم للمستهلك بغرض الاستهلاك والثاني أي الغرض من السلعة هو الاستهلاك النهائي إما بيعها أو إعادة بيعها، في هذه الحالة الشخص لا تكتفه الحماية القانونية كالمنتج والصانع والتاجر والوسيط⁴، وعبر عنها المشروع الجزائي بالمحترف والذي عرف في المرسوم التنفيذي رقم 90-266 في المادة 2 بأنه: المحترف هو منتج أو صانع أو وسيط أو حرفي أو تاجر أو مستورد أو موزع وعلى العموم كل متدخل ضمن إطار مهنة في عملية عرض المنتج أو الخدمة للاستهلاك⁵.

كما هو محدد في المادة الأولى من القانون 89-02 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك⁶.

1 - موزة عبد الله الكبيسي، المرجع السابق، ص 11.

2 - عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لحماية التجارة الإلكترونية، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 138.

3 - يسين عبد اللطيف و عبد الحليم محمد، حماية المستهلك من اضطرابات السوق دراسة فقهية معاصرة، رسالة الدكتوراه، جامعة الأزهر، القاهرة، د ت ن، ص 679.

4 - يسين عبد اللطيف و عبد الحليم محمد، نفس المرجع، ص 680.

5 - المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 90-266 مؤرخ في 25 صفر عام 1411 الموافق 15 سبتمبر سنة 1990، يتعلق بضمان المنتوجات والخدمات، الجريدة الرسمية العدد 40، ص 1246.

6 -- المادة 1، القانون رقم 89-02، مؤرخ في أول رجب عام 1409 الموافق 7 فبراير سنة 1989، يتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك، الجريدة الرسمية العدد 6، المؤرخة في 08/02/1989، ص 155. (الملغى)

الفرع الثاني: تعريف الفقهي (الواسع والضيق).

وجدت عدة تعريفات فقهية للمستهلك فالبعض قد عرفه بأنه "من يمتلك شكل غير مهني حاجاته الشخصية غير المهنية يصبح طرفا في عقد توريد سلع أو خدمات"، أو أنه كل مقتن بشكل غير مهني لمنتج استهلاكي موجه لاستعماله الشخصي¹. ويلاحظ أن هذه التعريفات متقاربة، فانقسمت آراء الفقهاء حول تعريف المستهلك ويمكن ردها إلى اتجاهين أما الاتجاه الأول فقد ضيق مفهوم المستهلك أما الاتجاه الثاني فنجدته وسع مفهوم المستهلك وبيان ذلك في الآتي:

أولا: المفهوم الضيق للمستهلك.

ذهب أنصار هذا الاتجاه إلى التضييق من مفهوم المستهلك حيث عرفه البعض بأنه: (كل شخص يتعاقد بقصد إشباع حاجاته الشخصية والعائلة)، والبعض الآخر يرى بأن المستهلك هو كل شخص يتعاقد بقصد إشباع حاجاته الشخصية والعائلية، وبناء على ذلك يكتسب صفة المستهلك من يتعاقد لأغراض مهنته ومشروعه أو حرفته².

ويلاحظ من خلال التعريف أن المستهلك قد يكون شخص طبيعي أو معنوي يسعى للحصول على السلع والخدمات لاستعماله الشخصي أي أن ينتفع بها دون أن تكون له نية مسبقة للمضاربة أو نية البيع أو غير ذلك، وهو بهذه الصفة لا يتمتع بالقدرة الاقتنائية للحكم على ما يسعى لإقتناؤه أو الحصول عليه³، فيمكن تعريف المستهلك على النحو التالي: المستهلك من يقوم باستعمال السلع والخدمات لإشباع حاجياته وحاجيات من يعولهم وليس بهدف إعادة بيعها، أو تحويلها، أو استخدامها في نطاق نشاطه المهني .

ويذهب رأي آخر إلى أن المستهلك هو الشخص الذي يمارس عمليات الاستهلاك بمفهومها القانوني⁴، أي التصرفات القانونية التي يستطيع من خلالها الحصول على خدمة

1 - موزة عبد الله الكبيسي، المرجع السابق، ص 16.

2 - موسود توفيق، المركز القانوني للمستهلك في المجال العقاري، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون حماية المستهلك، جامعة الجزائر 1، 2019-2020، ص 16.

3 - محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن (دراسة في القانون الجزائري) د.ط، دار الحديث، الجزائر، د ت ن، ص 24.

4 - علي بولحية بن خميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دط، دار الهدى، الجزائر، 2000، ص 14.

أو سلعة معينة بهدف إشباع حاجاته الشخصية أو لعائلية، فالمستهلك من الوجهة القانونية كل شخص يبرم عقد شراء مواد غذائية أو سيارة أو بناء يسكن فيه أو من يبرم عقد تأمين، أو غير ذلك من العقود التي يهدف من ورائها الحصول على شيء يحتاجه في أمره العادية¹.

ثانيا: المفهوم الواسع للمستهلك.

يرى أنصار هذا الاتجاه أن المستهلك هو كل شخص يتعاقد بهدف الاستهلاك سواء الغرض شخصي أو مهني، ويستثنى من هذا التعريف الشخص الذي يقتني من أجل البيع أن الشيء هنا لم يستهلك، وتطبيقا لهذا التصور فإن المحامي الذي يقتني جهاز الإنذار لمحله يعتبر مستهلكا².

ونفس التصور يمكن تطبيقه على الطبيب الذي يقتني سيارة لتنقلاته المهنية وبالتالي فأنصار هذا الاتجاه قد وسعوا من مفهوم المستهلك وحثتهم في ذلك أن الطبيب مثلا يتصرف خارج اختصاصه، زد إلى ذلك العمل على ضمان حماية عدد أكبر من المستهلكين، وطبقا لهذا المفهوم فالمحترف الذي يتصرف خارج مجال اختصاصه يعتبر مستهلكا³.

وأيا مثل شراء الطبيب للمعدات الطبية اللازمة لعيادته، فمن الواضح أن أنصار هذا الاتجاه يستندوا في تحديد مفهوم المستهلك على معيار الخبرة الفنية والتقنية، فكلما افتقدت لدى أحد الأطراف يكون بحاجة للحماية مما يؤدي ذلك لتوسيع دائرة الحماية لتشمل المتدخلين اللذين لا خبرة لهم لما يتعاملون مع متدخلين متخصصين، ولكن يعاب على هذا الاتجاه لأنه يجعل قانون الاستهلاك غير دقيق ومن دون فعالية⁴.

وبعد أن انتهينا من بيان مفهوم المستهلك في الفقه نتناول في التشريع الجزائري.

1 - موزة عبد الله الكبيسي، المرجع السابق، ص 17.

2 - شعباني نوال، الالتزام المتدخل لضمان سلامة المستهلك ف ضوء قانون حماية المستهلك وقمع الغش، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2012، ص 26.

3 - سليم سداوي، حماية المستهلك الجزائري نموذجا، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، د.ت.ن، ص 16.

4 - منيرة بلورغي، (حركة حماية المستهلك في التشريع الجزائري)، مجلة الحقوق والحريات، العدد 17، ص 186.

الفرع الثالث: مفهوم المستهلك في التشريع الجزائري.

إن المشروع الجزائري خلال مراحل تطوره في مجال ضمان حماية المستهلك واكب كغيره تطور حركة حماية المستهلك في العالم خاصة بعد الانفتاح الاقتصادي الذي تبنته الجزائر، وصدور أول نص قانون خاص بحماية المستهلك، حيث كانت هذه الحماية في ظل الاقتصاد الموجه مقتصرة على بعض المواد ضمن القانون المدني ولم يكن لمصطلح المستهلك وجود في هذه المواد بل كان مصطلح المشتري هو السائد¹.

ونتناول بالتفصيل مفهوم المستهلك في التشريع الجزائري في المرحلة السابقة على صدور أول قانون مستقل خاص بحماية المستهلك ثم نتناول مفهومه من خلال النصوص الجديدة.

أولاً: مفهوم المستهلك في التشريع الجزائري السابق.

يعتبر المشروع الجزائري من بين التشريعات المتأثرة بالموقف الفرنسي في تحديدي مفهوم المستهلك في أول قانون جزائري يخص حماية المستهلك الذي صدر في سنة 1989 رقم 02-89 المؤرخ 7 فيفري، وكما أن المشرع لم يعرف المستهلك بل اكتفى بوضع القواعد والآليات العامة لحمايته².

وبعدها ندرك المشروع الأمر سنة بعد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 39/90 المتعلق بمراقبة الجودة وقمع الغش، حيث عرفت المادة الثانية فقرة ومنه المستهلك على أنه كل شخص يقتني بثمن أو مجاناً منتوجاً أو خدمة معدين للاستعمال الوسيطى والنهائى لسد حاجاته الشخصية أو حاجات شخص آخر أو حيوان يتكفل به³.

ثانياً: مفهوم المستهلك في التشريع الجزائري من خلال النصوص الجديدة.

مع مرور الوقت تطورت التشريعات لتعريف المستهلك ومن بين تلك النصوص القانونية ما ورد في المادة 2 الفقرة 2 من القانون 02/04 المتعلق بالممارسات التجارية من المادة 3، تعريف المستهلك على أنه "كل شخص طبيعى أو معنوي يقتني سلعا قدمت للبيع،

1 - صياد الصادق، المرجع السابق، ص 37 .

2 - القانون رقم 02/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك، الجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 08/02/1989.

3 - المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 39/90 مؤرخ في 03 يناير 1990 متعلق بالجودة وقمع الغش، الجريدة الرسمية، عدد 05، سنة 1990، ص 203.

أو يستفيد من خدمات عرضت ومجردة من كل طابع مهني¹، ومن خلال هذا التعريف قد شمل المشرع مفهوم المستهلك في كافة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية المجردة من الطابع المهني².

كما عرفت المادة 03 الفقرة 01 من القانون الجديد المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش رقم 09-03 المؤرخ في 25 فبراير 2009 بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني بمقابل أو مجانا سلعة أو خدمة موجهة للاستعمال النهائي من أجل تلبية حاجاته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل به³.

كما أن المشرع الجزائري اعتبر الشخص المعنوي مستهلكا في قانون 2004 و 2009 م بالنظر إلى المرسوم رقم 06-306 المتعلق بالحماية في الشروط التعسفية نجد إشكالا في تبنيه لمصطلح واحد بشأن المهني الذي يطلق عليه لفظ العون الاقتصادي⁴. وبالنظر إلى المادتين السابقتين يتضح موقف المشروع في تأكيده وإبقائه على صفة المستهلك بالنسبة للاستعمال الشخصي أو العائلة، لكنه وسع من دائرة الحماية أكثر بإدراج الشخص المعنوي واعتباره مستهلكا يستفيد من الحماية المقررة له⁵. شريطة أن يكون اقتناء السلعة أو الخدمة للاستعمال النهائي، غير أنه من الصعب جدا معرفة ما إذا كان الشخص المعنوي الذي يبرم العقود مع غير قصد الحصول على منتجات متصرفا للأغراض مهنية أولا، ومع هذا كي يكون الشخص مستهلكا لا بد من أن تتوفر بعض الشروط:

- أن تكون هناك سلعة أو خدمة.
- أن يكون هناك من طرف شخص طبيعي أو معنوي.

¹ - المادة 3، القانون رقم 02/04 المؤرخ 2004/06/23 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية الرسمية العدد 41 المؤرخة في 2004/06/27، ص 4.

² - المادة 3، القانون رقم 02/04، السابق ذكره، ص 4.

³ - المادة 3، القانون رقم 03/09 المؤرخ في 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية، العدد 15، 8 مارس 2009، ص 13.

⁴ - محمد بودالي، المرجع السابق، ص 28.

⁵ - شعباني نوال، المرجع السابق، ص 30.

- الاستهلاك النهائي للمنتج لسد حاجات شخصية عائلية أو حيوانية¹.

المطلب الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية.

لقد مر نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص، وهذا لكونه لم يكن منظما قبل سنة 1986، ومنذ ذلك الحين ويعد تطبيقه ميدانيا يسعى المشروع إلى إلغائها واستبدالها بنصوص قانونية وهذا بتغيير الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة محاولا استدراك الأخطاء لتستقر بعد ذلك على قانون أكثر تحكما وتنظيما لهذا النشاط.

فلا بد من التطرق لمفهوم نشاط الترقية العقارية، يلي ذلك الفرع الأول التشريعي والموضوعي، والفرع الثاني الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية والفرع الثالث تعريف المرقبي العقاري.

الفرع الأول: التشريعي والموضوعي.

أولا: تعريف المشرع الجزائري لنشاط الترقية العقارية:

ظهرت الترقية العقارية بموجب قانون 86-07 كآلية جديدة ساعدت على تنفيذ البرامج السكنية المخططة من قبل الدولة آنذاك وعلى إدخال فكرة المساهمة في تمويل انجاز هذا البرنامج يفتح المجال للخواص للمشاركة في هذا القطاع الذي أصبح يشكل عبئا ثقيلًا على الدولة²، والمرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ثم القانون رقم 11/04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى أحكام المرسوم السابق.

وعليه فإن التعريف التشريعي للترقية العقارية حسب نص المادة 02 من قانون رقم 07/8 المتعلق بالترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها والتي تنص تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية³.

وتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات

¹ - زبير أزرقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2011، ص 45.

² - أحمد النوعي، (الترقية العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثلجي، عدد 4، 2019، ص 295.

³ - أحمد النوعي، نفس المقال، ص 236.

ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناه عارية أو مهينة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد¹.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون².

وبما أن المرسوم التشريعي رقم 86-07 قد ألغي، وصدر بعد المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي قام المشرع بتخصيص الفصل الأول منه للترقية العقارية، فقد عرفها في نص المادة 02 من هذا المرسوم التشريعي على أنه "يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفيا و صناعيا وتجاري"³.

أما بالنسبة للقانون رقم 11-04 فإنه أتى بتعريف الترقية العقارية في نص المادة 03 منه على أنها "مجموع عمليات تعبئة الموارد والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"⁴.

ثانيا: موضوع نشاط الترقية العقارية.

نستخلص من تعريف الترقية العقارية وبأخص ما أتى به النص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السالفة الذكر أن موضوع الترقية العقارية يتمثل في أعمال الإنجاز والتجديد المنصب على الأملاك العقارية سواء كانت لغرض البيع أو الإيجار⁵، أو لتلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، وهذا ما أكدت عليه المادة 14 من القانون 11-04 أيضا "يشمل نشاط الترقية القاري مجموع

1- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 269.

2 - أحمد النوعي، المقال السابق، ص 236.

3 - المادة 2، المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق لـ 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، 9 رمضان عام 1413 الموافق لـ 3 مارس 1993، ص 5.

4 - المادة 3، القانون رقم 11-04 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، 6 مارس، سنة 2011، ص 5.

5 - المادة 14، القانون 11-04، السابق ذكره، ص 7.

العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة¹.

وبالنظر إلى نص المادة 15 من نفس القانون نرى بأن مجال الرقية العقارية يشمل العمليات الآتية:

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزان الجماعية و المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

- إقتناء الأراضيات من أجل البناء.

- تجديد وإعادة تأهيل، أو إعادة الهيكلة أو تدعيم البنايات².

الفرع الثاني: نطاق الترقية العقارية.

يشمل نطاق الترقية العقارية التطرق إلى أنشطتها ويلى ذلك التعرض لبيعة القانونية لها.

أولاً: أنشطة الترقية العقارية: تمثلت أنشطة الترقية العقارية في مايلي:

1- **بيع العقار بناء على التصاميم:** وعرفته المادة 28 من القانون 04/11 " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور الإنجاز وهو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم للإنجاز"³. وقد عرف أيضا على أنه "عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد ، يلتزم بمقتضاه المرقى البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وبالمواصفات المطلوبة⁴، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجل دفعها بالاتفاق.

وكما أن له خصائص عقد بيع العقار على التصاميم وهي عقد مسمى وعقد ملزم للجانبين ومن العقود المحددة وعقد شكلي وعقد معاوضة وعقد زمني⁵.

1 - المادة 14، القانون 11-04، ص 7 .

2 - المادة 15، القانون 11-04، السابق ذكره، ص 7.

3 - المادة 28، القانون 11-04، السابق ذكره، ص 8.

4 - مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقى الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية حقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015/2014، ص 146.

5- سي يوسف وزهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصميم، د.ط، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص 35.

2- **عقد بيع بالإيجار:** عرفت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 عقد البيع بالإيجار على أنه "صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إقرار شرائها بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب"¹.

فأراد المشرع التأكيد على أن هذا النوع من العقود هو صيغة سكنية جديدة أضافها إلى الصيغ السكنية الموجودة، كما تبين أن هذا العقد يشتمل على مرحلتين، مرحلة الانتقال المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار، ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في العقد بمعنى أن المشرع حاول المزج بين عقد البيع وعقد الإيجار رغم الطبيعة المختلفة لكل عقد²، وكما أن خصائص عقد البيع بالإيجار هي عقد محله عقار وعقد ملزم لجانبين وعقد شكلي وعقد مركب.

ثانيا: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية:

1- **الطابع المدني للترقية العقارية:** انتهجت عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية الصفة المدنية وذلك في ظل القانون رقم 86-07، حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الذين يحملون صفة التاجر، وكان هذا نتيجة لإتباع سياسة القضاء على أزمة السكن عن طريق البناء ولم يتخذ هذا الأخير من أجل المضاربة³. أو الربح للرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات والضرائب وقد نظمت عمليات إنجاز العقارات وفق أحكام القانون المدني لأنها كانت تلعب دورا مهما في مجال الاجتماعي لوجود نقص كبير من ناحية السكن، وعليه فقد كانت الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذلك المقاولات والمؤسسات تخضع إلى قواعد القانون المدني وبرجوعنا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نرى بأنه أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية⁴.

1 - المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ 29 محرم عام 1922 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع وإنجاز ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 29، 25 أبريل 2001، ص 18.

2 - حسيبة زغلامي، (عقد البيع بالإيجار دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي) مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 2، 2019، ص 992.

3 - عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم القانون جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2010، ص 15.

4 - عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص 20.

2- الطابع التجاري للترقية العقارية: لقد أضفى المشرع الجزائري الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية وقد تناولها في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري حيث أصبح بعد ذلك كل شخص طبيعي أو معنوي قائم على العمليات العقارية يعد تاجرا وهذا بحكم النشاطات التجارية التي تقوم بها¹، و ينص هذا المشروع على أن ممارسة نشاطات الترقية العقارية تخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية حسب المادة 6 من نفس المرسوم، وهذا ما ستكشف على أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل الأعمال التجارية وبالتالي فهي تخضع في تطبيقها إلى أحكام القانون التجاري، كما أن إخفاء الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، وهذا لوجود سجل تجاري ودفاتر تجارية وهي التي تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليهم من ديون المترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية².

الفرع الثالث: الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية.

يعد الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية أشخاص طبيعية أو معنوية، تمنح لهم صلاحيات للقيام بنشاطات الترقية باعتبارهم أطراف محترفين ويمتلكون مهارات كبيرة لأداء مهامهم ويطلق عليهم اسم المرقى العقاري الذي ستعرض إليه أولا وهو الذي يكون كطرف في العقود التي يبرمها المستفيد في إطار الترقية العقارية وهو من سنتعرف عليه ثانيا.

أولا: المرقى العقاري.

سعيًا من المشرع الجزائري لسد النقائص والفراغات الموجودة في القوانين السابقة خاصة ما تعلق منها بضبط وتحديد مفهوم المرقى العقاري، استدرك المشرع في التشريع الحالي القانون 11-04 الذي جاء يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تعريف صريح للمرقى العقاري³، إذ اعتبر المشرع في نص المادة 3 من هذا القانون، أن المرقى

1 - إيمان بوسنه، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 26.

2 - إيمان بوسنه، نفس المرجع، ص 27.

3 - بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، الجزائر، 2017، ص 7.

العقاري هو كل شخص على اختلاف طبيعته، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يقوم بأخذ زمام المبادرة في عمليات بناء مشاريع عقارية، سواء كانت مشاريع جديدة، أو مشاريع تتضمن القيام بأعمال مادية القصد منها ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني وإعادة هيكلة للبنىات، أو تأهيل وتهيئة الشبكات وتدعيم البنىات التي تتطلب أحد هذه الأعمال¹. وكان المشرع الجزائري في ما مضى قد أطلق وصف أو تسمية المتعامل على المرقى العقاري ضمن أحكام ونصوص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري بعدما أشار إليه في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية².

1- المرقى العقاري العام: المرقى العقاري العمومي هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابها، ويكون خاضع للقانون العام³، ويتعدد المرقى العقاري العمومي ليشمل الجماعات المحلية، فلقد كان للبلدية في السابق دورا كبيرا في مجال الترقية العقارية من خلال إشرافها التقني في إعداد دفتر الشروط، أين كانت تحدد تركيبة المشروع العقاري في جانبه الفني والتقني، لكن تدخلت الدولة فيما بعد لإنشاء الوكالات العقارية التي تعدّ في حكم الوكيل القانوني لجماعات المحلية، ويشمل كذلك المرقى العقاري العام الديوان الوطني للترقية العقارية (O.P.G.I) والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.N.P.I) والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (A.A.D.L)⁴.

2- المرقى العقاري الخاص: يقصد بالأشخاص المعنوية الخاصة الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في عملها لأحكام القانون الخاص، وظهر المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 76-32 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري في صورة تعاونيات عقارية، وهي في الأصل عبارة عن أشخاص مدنية هدفها الأصلي هو الحصول على ملكية السكن العائلي⁵، أما في إطار المرسوم رقم 93-03 الملغى بموجب القانون 11-04 فلقد نظر المشرع إلى المرقى العقاري الخاص على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي (شركة ذات

1 - المادة 3 من القانون رقم 11-04، السابق ذكره، ص 45.

2 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 20.

3 - إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 52.

4 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 28.

5 - عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص 29.

الشخص الوحيد، شركة ذات مسؤولية محدودة، شركة توصية أو شركة مساهمة) يأخذ بزمام المبادرة للمشاريع العقارية في جميع صورها أو مجالاتها، لكن جعل من صلاحية مزاوله نشاط الترقية¹ العقارية و مهام المرقى العقارى للأشخاص المعنوية المسجلة في السجل التجارى، حسب أحكام القانون التجارى².

ثانيا: المستفيد في نشاط الترقية العقارية:

بصفة عامة فإن المركز القانوني للمستفيد كطرف أصلي في نشاط الترقية العقارية تحدده العلاقة القانونية بين المرقى العقارى كطرف عهد له القانون بمهمة الإشراف والتسيير وإدارة المشروع العقارى، والمقتنى المستفيد من المشروع العقارى، فقد يكون المستفيد مشتري للمحل المعد للسكن أو نشاط تجارى أو مهني، كما يمكن أن يظهر المستفيد بصفته ربًا للعمل³.

1- المستفيد بصفة مشتريا للأمالك العقارية: وهو المشتري الذي قد يقتنى محلا معدا للسكن أو محلا تجاريا أو مهنيا في إطار عقود البيع التام، أو في إطار البيع بصيغة عقد بيع على التصاميم، أو في إطار البيع بالإيجار وصاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق⁴.

2- المستفيد بصفة رب العمل: قلنا فيما تقدم أن نشاط الترقية العقارية يتعدى التصرفات القانونية أو عمليات البيع والإيجار الواردة على الأملاك العقارية لتشمل الأعمال المادية (الترميم، التهيئة، التجديد العمراني، التأهيل، التدعيم... إلخ) فقد يقوم المرقى العقارى بشراء العقارات من ملاكها الأصليين، ثم يقوم بترميمها أو إعادة تأهيلها أو إعادة هيكلتها ثم إعادة بيعها، بقصد تحقيق الربح، لكن قد يتقدم المالك إلى المرقى العقارى ويطلب منه القيام بأحد هذه الأعمال المادية موضوع نشاط الترقية العقارية، وفي هذه الحالة يكون مركز المرقى العقارى في علاقته مع التعامل الآخر (المالك) في شكل عقد مقاوله وليس في شكل عقد بيع⁵.

1 - بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص 17.

2 - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 17.

3 - إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 56.

4 - حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري- تيزي وزو- كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص 42.

5 - حياة أو محمد، نفس المرجع، ص 43.

المبحث الثاني: الآثار نشاط الترقية العقارية في مجال حماية المستهلك.

بما أن الآثار القانونية لنشاط الترقية العقارية في مجال حماية المستهلك ينجم عنها عقود من بيع وإيجار ملزمة للجانبين بذلك تولد التزامات في ذمة المرقى العقاري، والتزامات في ذمة المستهلك الذي يعد مستفيدا، حيث سنخصص المطلب الأول لدراسات إلتزامات المرقى العقاري، والمطلب الثاني لدراسة إلتزامات المستهلك (المستفيد).

المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقاري نحو المستهلك.

تتقسم إلتزامات المرقى العقاري نحو المستهلك إلى الحصول على الترخيص الإداري والإشهار والمطابقة والتسليم والالتزام بالضمان.

الفرع الأول: الحصول على الترخيص الإداري والإشهار

لا يمكن للمرقى المبادرة بمشروع عقاري وبداية إنجازه إلا بعد الحصول على الترخيص الإداري.

أولاً: الحصول على الترخيص الإداري: حيث تنص المادة 04 من القانون 04-11 "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"¹.

وحسب المادة 6 من نفس القانون "تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني إلى ترخيص إداري مسبق، يمنع المشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على ترخيص إداري المذكور في الفقرة أعلاه"² فإن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم عقاري تخضع إلى ترخيص إداري مسبق، حيث يمنع القانون المشرع في هذه الأشغال دون الحصول على ترخيص إداري مسبق من السلطات المعنية³.

وتتمثل في رخصة التجزئة ورخصة البناء هذه التراخيص.

1 - المادة 4، القانون 04-11، السابق ذكره، ص 6.

2 - المادة 6، القانون 04-11، السابق ذكره، ص 6.

3 - أحمد النوعي، المرجع السابق، ص 245 .

1- رخصة التجزئة: وهي الوثيقة العملية التي تشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، بحيث تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة¹.

وبالإطلاع على نص المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نجدها نصت على مايلي: "تشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها. تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والأجال التي يحددها التنظيم²، وتعدّ رخصة التجزئة آلية من آليات الرقابة التي تمارسها الدولة على البنايات للتأكد من مدى مطابقتها للقوانين، لذلك فإن إلزام المرقي العقاري بضرورة حصوله على هذه الرخص قبل إبرام عقد البيع يعدّ من جهة وسيلة لبسط رقابة الدولة على البنايات التي سينجزها ومن جهة تشكل ضمان للمشتري، بحيث تضمن له أن البناية التي سيشتريها قد استوفت الشروط القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير مما سيجنب منازعات مع الإدارة قد تتأثر بعد تسليم البناية³.

2- رخصة البناء: تعدّ رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية لضمان التحكم في التوسع العمراني بشكل منتظم، كونها شرط أساسي قبل الشروع في أي بناية جديدة أو تغيير البناء⁴. "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونيا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران". ويتضح من هذا التعريف أن عناصر رخصة البناء هي:

1 - أمر تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، رسالة دكتوراه، جامعة أدرار، 2019، ص 28 .

2 - المادة 57، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، عدد 52، ص 1658.

3 - أمر تسببية، المرجع السابق، ص 29 .

4 - يونس عتاب وعلي محمد، (رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق)، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، 2019، ص 59 .

أ- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة (بلدية).

ب- أن يكون قرارا قبليا.

ج- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم¹.

ثانيا: الإشهار (الإعلام):

حيث يلتزم المرقى العقاري بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار وذلك من أجل منع المضاربة والإحتيال وتكافؤ الفرص بين الجميع وبغية إضفاء الشفافية على عملية الترقية العقارية فإن المشرع ألزم المرقى بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار والسهر على إعلام حقيقي وكامل وشدد على مصداقية هذا الإشهار²، حيث نصت المادة 41 من القانون 04-11 " يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع يحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"³.

كما أضافت المادة 47 فقرة 04 من نفس القانون " بأنه عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه"⁴.

وتبعاً لذلك فإن المرقى العقاري ملزم بالإعلان لتسويق مشروعه العقاري بما في ذلك البيع على التصاميم، وبالتالي فإنه يجب أن يضمن إعلامه بقدر كاف من المعلومات تتير الشخص الراغب في الشراء حول العقد المراد إبرامه، والبنائيات التي سيتم إنجازها، من حيث الموقع، الطابق، المرافق التي توجد فيها إلى غير ذلك من المعلومات، بالإضافة إلى معرفته للإلتزامات التي يربتها العقد على عاتقه، لاسيما تلك المتعلقة بالثمن، وكيفية دفعه وكذا إحاطته علما بالضمانات التي يستفيد منها جراء العقد⁵.

1 - عزيز الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 8، 2005، ص 4.

2 - أحمد النوعي، المقال السابق، ص 250.

3 - المادة 41، القانون 04-11، السابق ذكره، ص 9.

4 - المادة 47، القانون 04-11، السابق ذكره، ص 10.

5 - أعرم تسبية، المرجع السابق، ص 59.

كما يعتبر الإلتزام بالإشهار (الإعلام) مبدءا عاما وضعه المشرع في المادة 17 من القانون 03-06 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، وعمومة أن يطبق على كل عقود الاستهلاك، مفاداه الإلتزام المهني بإعلام المستهلك بجميع المعلومات التي تثيره وتضمن له إعلاما موضوعيا، كما أنه مبدءا من المبادئ الحديثة لتحقيق النزاهة والشفافية والتوازن بين المهني والمستهلك، ويعتبر الإشهار وسيلة من وسائل تنفيذ الإلتزام بالإعلام، وعليه لا بد أن يكون هذا الإشهار صحيحا يهدف إلى الإعلام الحقيقي حيث يمنع على المرقى العقاري اللجوء إلى الإشهار الكاذب الذي يعد نوعا من الاستغلال لحسن الطرف الآخر وثقته¹.

الفرع الثاني: التزام المطابقة والتسليم.

إن شهادة المطابقة والتسليم مهمة في البيوع المتعلقة بالترقية العقارية حيث يلزم القانون المرقى العقاري وقبل تسليم البناية بالحصول على شهادة مطابقة، وبعد المطابقة يتم تسليم البناية بالحصول على شهادة مطابقة وبعد المطابقة يتم التسليم الفعلي للعقار محل الترقية ولهذا نتطرق إليهما:

أولا: الإلتزام بالمطابقة: رغم أن المشرع الجزائري وحتى المشرع الفرنسي نصا على وجوب أن يتم البناء طبقا للمواصفات، غير أنهما لم يحددا مدلول أو مفهوم المطابقة، وعليه مكن القول، أن العقار المبيع يكون مطابقا للمواصفات المتفق عليها في العقد إذا أقام بتنفيذ إلتزامه بالبناء حسب النماذج والرسومات ودفتر الشروط ونظام الملكية المشتركة الذي أشارت إليه عقود البيع، واستخدام مواد البناء، أما إذا خالف البائع النماذج والرسومات ولم يحترم الأصول الفنية للبناء، أو استخدام مواد بناء غير التي تم الإتفاق عليها كان العقار غير مطابق للمواصفات².

إن المشرع الجزائري اشترط ضرورة أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء والتعمير، بحيث أنه لا يمكن في أية حال من الأحوال أن يتم حياة هذا العقار دون تقديم شهادة تثبت مطابقة هذا الأخير للمعايير التقنية والقانونية لعمليات التشييد³، وهذا ما أكد عليه نص المادة 39 من القانون 04-11 الذي نص على مايلي " في حالة عقد البيع على التصاميم لا

¹ - نوى عقيلة، (الألات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية)، دفاثر السياسة والقانون، العدد 19، 2018، ص 773.

² - عز الدين زوبة، (خصوصية عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي عقد موجود وقت التعاقد)، مقال بعنوان إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 18 فيفري 2013، ص 62.

³ - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 191.

يمكن حيازة بناء أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 90-29 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه¹.

ويمكن أن تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارة تسلم بعد إتمام الأشغال حسب المادة 56 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير "يجب على المالك² أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"³، وهي شهادة تبين مدى تطابق البناء وانسجامه مع التصاميم الموضوعة وكذا ما ورد في رخصة البناء، وتعرف هذه المطابقة الإدارية وتتميز هذه الأخيرة عن المطابقة الاتفاقية التي مبيعها المواصفات الواردة في العقد⁴.

فالتزام المرقى الخاص (والمرقى العام أيضا) بمطابقة البناء هو التزام بتحقيق نتيجة، حيث أن البناء محل عقد بيع العقار على التصاميم لم يكن موجودا وقت التعاقد، لذلك ستوجب القانون عند تواجده أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقى في العقد⁵.

ثانيا: الالتزام بالتسليم: يكون التسليم في الترقية العقارية وعلى الخصوص في عقد البيع على التصاميم كالتالي:

- إتمام الإنجاز خلال الأجل المحددة في العقد.
- مطابقة الإنجاز لرخصة البناء المثبتة بواسطة شهادة المطابقة.
- وجوب استخراج شهادة التأمين على المسؤولية المدنية العشرية للمقاول والمهندس المدني.
- إثبات التسليم بمحضر محرر لدى نفس الموثق الذي حرر العقد الرسمي وهذا ما يعرف بالتسليم المؤقت.

1 - المادة 39، القانون 11-04، السابق ذكره، ص 9

2 - المادة 56، القانون 90-29، السابق ذكره، ص 1658.

3 - المادة 56، القانون 90-29، السابق ذكره، ص 1658.

4 - مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2013، ص 13.

5 - مهدي شعوى، المرجع السابق، ص 192.

وفي حالة مطابقة البناء للمواصفات المتفق عليها وعدم ظهور عيوب ظاهرة متحفظ عليها بعد إصلاحها، فإنه يتم تحرير محضر بالتسليم النهائي، وبهذا الأخير تبرأ ذمة المرقى العقاري من المسؤولية عن العيوب الظاهرة تجاه المشتري¹، كما أن المشرع وضع في القانون المدني بالإلتزام بالتسليم وهذا بموجب المادة 167 " الإلتزام بنقل حق عيني يتضمن الإلتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم " ويرى بعض الفقهاء الإلتزام هو التزم متفرع عن التزم بنقل الملكية، وهو الإلتزام بتحقيق النتيجة.

ويمكن تعرف التسليم بأنه الإجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من المبيع، بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته دون أن منعه من ذلك أي عائق².

وقد نصت المادة 367 من القانون المدني الجزائري " تم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان المبيع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية³.

كما يلتزم المرقى العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة إجبارياً لكل مقتني خلال توقيع العقد، والملكية المشتركة في الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون مقسمة بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة وبموجب ذلك يتمتع المقتني بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة⁴.

¹ - نجية بوراس، (التزامات المرقى العقاري وحماة المقتني في الترقية العقارية)، مجلة القانون العقاري، دون عدد، جامعة البليلة²، دون تاريخ، ص 80-81.

² - نسيم بوجنان، عقد بيع على التصميم، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، 2008-2009، ص 86.

³ - المادة 367، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 31، 2007، ص 59.

⁴ - عواطف زرارة، (التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقاً للقانون 11-04)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 10 فيفري 2013، ص 91.

الفرع الثالث: الإلتزام بالضمان والمسؤولية العشرية.

ولمنح ضمان أكثر بعد التسليم أعطى القانون للمقتني حق التحفظ على عيوب البناء من خلال ضمان حسن التنفيذ وضمان عناصر التجهيز، وفي حالة تهدم البناء لعيوب في الإنجاز أو الأرض تحمل لمركبي العقاري والمتدخلين المسؤولية العشرية، وهذا ما سنتناوله على التوالي ف التزم الضمان¹.

أولاً: الإلتزام بالضمان: يلتزم المرقبي العقاري كأبي بائع بأن يضمن للمشتري ملكية المبيع والانتفاع به لذلك يتعين على المرقبي العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه².

كما نصت المادة 49 من القانون 11-04 "حيث يجب على المرقبي العقاري أن يلتزم المسؤولية المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسة والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة، ويستفد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"³.

على وجوب التزم المرقبي بكامل مسؤولياته في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه من أجل ذلك مطالبة مكاتب الدراسة والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

والتزام المرقبي العقاري بالضمان يترتب عليه صورتان من الإلتزامات تتمثل الأولى في ضمان المرقبي بدفع أي تعرض قد يلحق بملكية المشتري، والثانية تتمثل في تعويض المشتري عما لحقه من ضرر في حالة التعرض⁴.

1- ضمان التعرض الصادر من البائع: لقد اقر المشرع قاعدة في المادة 371 من قانون المدني " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق البيع على المبيع يعارض به المشتري ، ويكون البائع مطالباً ولو كان حق ذلك الغير قد أثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من

1 - نجية بوراس، المقال السابق، ص 82 .

2 - عواطف زرارة، المقال السابق، ص 90.

3 - المادة 49، القانون 11-04، السابق ذكره، ص 10 .

4 - عواطف زرارة، المقال السابق، ص 90 .

البائع نفسه"¹، لقيام ضمان التعرض يجب أن يصدر من البائع عمل من شأنه أن يحول كلياً أو جزئياً دون انتفاع المشتري بملكية المبيع، فيجب إذن توفر توتر وجوب وقوع التعرض فعلاً، بحيث يحول دون انتفاع المشتري بملكية المبيع ويستوي عندئذ أن يكون التعرض مادياً أو قانونياً.

فالتعرض المادي وهذا التعرض الذي يقوم على أعمال مادية مخصصة يقوم بها البائع، مثلاً أن يبيع شخص متجر لآخر، ثم يعمد إلى إنشاء متجر مجاور نفس النوع، فينافس المشتري في حملاته².

2- ضمان التعرض الصادر من الغير: ضمان التعرض الصادر من الغير لا يشمل إلا التعرض القانوني فقط، فهو لا شمل التعرض المادي الصادر من الغير كسرقة المبيع، أو غصبه، لأن البائع غير مسؤول عن ذلك، ويقصد بالضمن القانوني ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير، أي ادعاء الغير يلحق على المبيع تعارض مع حق المشتري على المبيع، كما لو ادعى بأنه استأجره أو أنه اشتراه قبل المشتري الحائز له أو أن له حق الارتفاق على الأرض التي اشتراها المشتري³.

3- ضمان البائع لاستحقاق المبيع: إذا عجز البائع عن دفع التعويض الصادر من الغير، وحكم للغير باستحقاق المبيع كلاً أو جزءاً، وجب على البائع أن يدفع⁴ التعويض للمشتري عما أصابه من ضرر، وهذا ما يقال له التنفيذ بطريق التعويض والاستحقاق معناه: هو نزع ملكية المبيع كله أو بعضه تحت يد المشتري بحكم قضائي، ولكن معنى الاستحقاق لا يقف عند هذا الحدّ، بل يتناول جميع الحالات التي يحرم فيها المشتري فعلاً من المبيع لأي سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه، أو ليس في مقدوره دفعه⁵.

ثانياً: المسؤولية العشرية: يعد الضمان العشري أحد الالتزامات التي تقع على المرقي العقاري ضماناً لحماية مقتني العقار من وجود العيوب الخفية التي قد تطرأ على البناء خلال

1 - المادة 371، القانون المدني، السابق ذكره، ص 59.

2 - نسيمة بوجنان، المرجع السابق، ص 90.

3 - منصور مصطفى منصور، عقد البيع والمقايضة، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1957، ص 150.

4 - سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد المباني قيد الإنشاء بدراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2014، ص 283.

5 - سبيل جعفر حاجي عمر، نفس المرجع، ص 283.

التسليم، ومن ثم يجب على المرقى العقاري ضمان العيوب الخفية التي تعوق الانتفاع من المشروع العقاري، ومن أجل ذلك أقر المشرع الجزائري الضمان العشري في عدّة نصوص قانونية ليضمن ضمان كافة الأضرار التي تمس أو تعيب البناية¹.

من بين هذه النصوص القانونية المادة 554 من القانون المدني والمادة 181 من قانون التأمين، والمادة 41 من القانون المتضمن نشاط الترقية العقارية.

حيث أن مسؤولية المرقى العقاري تختلف بين ما إذا كان هو صاحب المشروع بالنسبة للمشاريع التي يبادر بإنجازها من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها، وباعتباره مجرد منفذ لعملية البناء لمصلحة طرف آخر، وهذا ما نصت عليه المادة 41 من القانون المتضمن نشاط الترقية العقارية التي نصت على أنه يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية طوال عشر سنوات ابتداء من تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها كل من المهندسين المعماريين والمقاولين والأشخاص الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل، فالمشرع الجزائري حمل المرقى العقاري المسؤولية بموجب أحكام الضمان العشري على الرغم من أن العقد الذي يربطه بالمشتري (المستفيد) عقد بيع لا مقالة².

ويشترط لتطبيق أحكام الضمان العشري مايلي:

1- التهدم الكلي أو الجزئي للبناء.

2- يجب أن يتعلق بالمباني فقط.

3- حدوث ضرر خلال مدة الضمان³.

1- خصائص الضمان العشري: من خصوصيات الضمان العشري، قيام مسؤولية مدنية لمدة زمنية لبعد استلام النهائي للعقر المنجز، دون قيام صاحبها بعمل في تلك الفترة، بل تكون نتيجة لفعل أو أفعال كانت قبل ذلك (أثناء فترة الإنجاز)⁴.

1 - أمينة لرجم، ضمانات مقتني العقار في عقود الترقية العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2021-2022، ص 227.

2 - أمينة لرجم، المرجع السابق، ص 233.

3 - حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية، مجلة الحقوق والعلوم، جامعة وهران، د.ت، ص 126.

4 - مها بن تريعة، المرجع السابق، ص 36.

وبالتالي تعد هذه المسؤولية استثناءا للمبدأ القائم في القواعد العامة والقاضي بالإعفاء من المسؤولية بمجرد التسليم.

كما يعتبر الضمان العشري من الضمان العام، بحيث لا يجوز الإعفاء من المسؤولية العشرية أو تقييدها مهما كان السبب والمبرر، وهذا طبقا للقواعد العامة التي تقضي بإضفاءها الصفة الإلزامية (قاعدة أمر) لمدة عشر سنوات كاملة بعد الاستلام النهائي للعقار المنجز¹.

نطاق المسؤولية العشرية: يحدد نطاق الضمان العشري من خلال الأشخاص المكلفين به قانونيا، إلى جانب المستفيدين من خلال مدة الضمان المقدره تشريعا وتنظيما بـ 10 سنوات، ويتم في خلال هذه المدة الزمنية تحديد المسؤولية العشرية للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية والملزوم بالضمان العشري بالنسبة لأعمال إنجاز العقار، بينما يتحمل كل طرف منهم مسؤولية مدنية لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ الانتهاء الكامل للإنجاز وتسليم العقار المنجز للمكتب أو المشتري²، وعلى هذا الأساس يعتبر النطاق تطبيق الضمان العشري من الناحية العملية أهمية بالغة قصد تغطية الأخطار التي يمكن أن تحدث أثناء شغل العقار من طرف المشتري وهو المالك (المستفيد)، وله حق التصرف فيه والاستغلال والاستعمال في ظروف حسنة تبعد عنها الأخطار التي يمكن أن يتعرض لها العقار بقصد أو دون قصد عن العيوب الخفية بسبب اللامبالاة أو الغش في الإنجاز من طرف القائمين بالمشروع العقاري³.

المطلب الثاني: التزامات المستهلك (المستفيد).

التزامات المستهلك أو المقتني أو المستفيد في الترقية العقارية، يترتب على هذه الالتزامات الالتزام بدفع الثمن والالتزام استلام عقار والتقييد بنظام الملكية المشتركة.

الفرع الأول: الالتزام بدفع الثمن.

يتم دفع الثمن في معاملات البيع العادي كمقابل عن التزام البائع بنقل الملكية، وهو نفس الشيء الذي يكون عليه دفع هذا الثمن في إطار المعاملات التي تتم في الترقية العقارية لكن يظهر وجه الاختلاف كون هذا الثمن في الترقية العقارية يدفع على أقساط

1 - مها بن تريعة، المرجع السابق، ص 37.

2 - نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طوور الإنجاز، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 45.

3 - نسيم موسى، نفس المرجع، ص 45.

دورية على عكس ما و في البيع العادي أين يتم على شكل دفعة واحدة ، لذا فالالتزام بدفع الثمن من قبل المشتري للمتعامل يتم بالتقسيم وهذا سواء في العقد المتعلق بالبيع بناء على التصاميم أو بالبيع بالإيجار¹.

ويعتبر دفع الثمن التزاما جوهريا في عقد البيع بصفة عامة، وفي عقود الترقية العقارية بصفة خاصة، وفق ما نصت عليه المادة 53 من القانون رقم 04-11 والتي نصت على "يتعين على المكنتب في عقد البيع على التصميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وقد جعل المشرع الثمن في هذا العقد سعرا تقديريا، أي أنه غير نهائي² وذلك لنص المادة 37 من القانون 04-11، والتي تنص على مايلي: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في حدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم³.

أما الثمن في عقد البيع للإنجاز، والذي بدونه لا ينشأ العقد، وتبعا لذلك فإن المستفيد يلتزم بدفع المقابل النقدي للمتعهد بالترقية العقارية⁴، والشروط المتفق عليها لنقل ملكية المسكن، ومن ثم فإن تسديد ثمن المسكن بصيغة البيع بالإيجار يتم عبر مرحلتين: **المرحلة الأولى:** وهي مرحلة تسديد الدفعة الأولى المقدرة بنسبة 25 % وحيث تشكل هذه الدفعة الحصة الأولى من ثمن المسكن، وذلك خلال دفع 10% عند تبليغه من طرف المتعهد بالترقية العقارية و 15 % توزع 5 % عند تسليم المفاتيح و 5 % خلال السنة الأولى من شغل المسكن، 5 % خلال السنة الثانية من شغل المسكن.

المرحلة الثانية: حيث يلتزم فيها المستفيد بدفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المحدد بصفة دقيقة ونهائية في العقد، والذي يتم تحديده على أساس اعتبارات عديدة من بينها أتعاب المقاول وأجور العمال ونفقات شراء الأرض وغيرها.

1 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 112 .

2 - سامية خواثره، (إلتزامات المكنتب وصاحب حفظ الحق في القانون 04-11)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2018، ص 104.

3 - المادة 37، القانون 04-11، السابق ذكره، ص 09.

4 - نوال بو عبد الله و رحيمة لدغش، (عقد البيع بالإيجار حماية للمستفيد أو للمتعهد بالترقية)، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 1، 2021، ص 379.

لم يحدد المشرع زمان الوفاء بثمن المسكن محل عقد البيع بالإيجار، بل ترك لإتفاق الطرفين على دفعات شهرية، بشرط لا يتجاوز مدة 25 سنة ويمكن تعجيل الدفع للحصول على ملكية هذا المسكن¹.

الفرع الثاني: الالتزام استلام العقار.

تنص المادة 394 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذ المبيعين الاتفاق أو العرف مكان أو زمان لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم²، يتضح من نص المادة أن المشتري يقع عليه التزام تسليم المبيع حتى يتحرر البائع من التزامه بالتسليم، ويصبح المشتري قادراً على ممارسة حقوقه عليه، والالتزام بالتسليم هو الاستيلاء الفعلي على المبيع عبارة عن عقار فإن الاستيلاء الفعلي له يتم عن طريق دخول المشتري في العقار، وحازته له تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك³.

ويعتبر الاستلام عملاً قانونياً لأن حيازة العقار المبني تعد إقراراً وتفعيلاً للأعمال محل التعاقد، ويخضع هذا الالتزام إلى مجموعة من الضوابط والشروط الموضوعية أهمها إنجاز العقار طبقاً للمواصفات المتفق عليها، وكذا مطابقة العقار لشروط الصحة والأمن والسكينة المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أما عن الشروط الشكلية فهي

- إعداد محضر حضوري في مكتب التوثيق.
- إعادة محضر الحيازة في نفس مكتب التوثيق.
- هذا ويترتب على التسليم عدة آثار تتمثل في:
- استحقاق البائع للثمن المتبقي من العقار والمقدر بـ 5% من السعر المتفق عليه.
- تسليم المشتري للبناء دون إجراء تحفظات يعفى البائع من الالتزام بضمان العشري⁴.

1 - نوال بو عبد الله و رحيمة لدغش، المرجع السابق، ص 379 .

2 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 113.

3 - عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص 113.

4 - سامية خواثره، المرجع السابق، ص 106.

الفرع الثالث: التقيد بنظام الملكية المشتركة.

عرف المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة بأنه نظام يحدد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها، وكذلك القواعد المتعلقة بإرادة هذه الأجزاء وتسييرها، حيث يتولى المرقى العقاري إعداد هذا النظام طبقا للمواصفات المحددة بالنموذج المذكور في المرسوم التنفيذي رقم 14-99، بحيث يوضح فيه كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

ولقد نصت المادة 749 من القانون المدني الجزائري على أنه " لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا به أعد له العقار".

وبمقارنة هذه المادة مع المادة 690 من التقنين المدني الجزائري والتي تعتبر القاعدة العامة في القيود التي تلحق المالك نجدها تسمح لكل مالك استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه شريطة أن لا يمس ذلك بالمصلحة الخاصة للآخرين مع مراعاة ما تقتضي به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة¹.

ومن أهم القيود الواردة في استعمال الأجزاء الخاصة، أن المالك ليس له الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة استعمالا يمس بوجهة العمارة، وهذا القيد يتعلق بعدم إمكانية استعمال مسكنه كعيادة أو مكتب لمزاولة مهنة إذا كانت وجهة العمارة مخصصة للسكن، وقد يكون العكس صحيحا، فإذا كانت العمارة مملوكة ملكية مشتركة وخصص إستعمالها لممارسة مهنة تستدعي وجود مكاتب فإن هذه الشقق لا يمكن أن تصبح للاستعمال السكني².

1 - حياة أو محمد، المرجع السابق، ص 131 .

2 - حياة أو محمد، نفس المرجع، ص 132 .

خلاصة الفصل:

وخلصنا لهذا الفصل نستنتج بأن المشرع الجزائري قد وقر الترقية العقارية للمستهلك الذي عانى عدة سنوات من أزمة السكن والمحلات بغية القضاء على أزمة السكن، ولقد كرس القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظم لنشاط الترقية العقارية، بعد تجارب ميدانية متعددة وتطور تشريعي مرفقا بجملة من القواعد التنظيمية هدفها إيجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط المرققين العقاريين بجميع الأشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وكذا خلق ضمانات والتزامات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز أو احتيال.

الفصل الثاني

آليات حماية المستهلك في

ظل مجال الترقية العقارية

نتطرق في هذا الفصل لبعض الوسائل القانونية التي حاول المشرع من خلالها بسط الحماية القانونية لمقتنين العقار بصفة عامة، دون تخصيص حماية خاصة للمستهلك، وكان هذا من خلال إصدار القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، وتطرقت أيضا إلى الوسائل المتاحة بموجب آليات الحماية المدنية والحماية الإدارية والحماية الجزائية ولما سبق، ارتأيت تقسيم دراسة هذا الفصل إلى مبحثين التاليين:

المبحث الأول: الحماية الإدارية.

المبحث الثاني: الحماية المدنية والجزائية.

المبحث الأول: الحماية الإدارية.

المبحث الأول: الحماية الادرية.

من أجل حماية المستهلك حرص المشرع على وضع لجنة إعتماذ تابعة لوزارة السكن والعمران تدرس طلبات كل راغب في الإلتحاق بالمهنة لتمنحه الاعتماذ، وتدرس حالات سحب الإعتماذ من المرقى المخالف تطبيقا للعقوبة الإدارية المقررة في نص المادة 64 من القانون 04-11 وعلى هذا الأساس نقسم المطلب الأول حالات سحب الاعتماذ والمطلب الثاني قرار سحب الاعتماذ¹.

المطلب الأول: حالات سحب الإعتماذ:

إن الاعتماذ رخصة إدارية تمنح لإكتساب صفة المرقى العقاري وممارسة نشاطات الترقية العقارية، حيث ألزم المشرع الحصول المسبق عليه قبل مزاوله المهنة بهدف محاربة الأشخاص الذين يعملون خارج صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ولمتابعة المرقى العقاري تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن والعمران، الذي له صلاحية سحب الاعتماذ منه بصفة مؤقتة أو نهائية وتلقائية في حالة ثبوت مخالفته للالتزامات طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 04-11، وتتووع العقوبة للإدارية طبقا لنص هذه المادة بين السحب المؤقت أولا، والسحب التلقائي للاعتماذ ثانيا والسحب النهائي للاعتماذ ثالثا².

الفرع الأول: السحب المؤقت للاعتماذ.

إن المشرع الجزائري ينص على سحب الاعتماذ في حالة مخالفة القوانين وبالتالي لا يمكن للمرقى العقاري ممارسة نشاط الترقية العقارية ويحرم من المهنة ومن الاستفاذة من الامتيازات الممنوحة في هذا الإطار بالتبعية.

تعتبر هذه العقوبة مشددة ولم يتضمن المشرع الجزائري لعقوبات تأديبية أخف كتوجيه إنذار لتحذير المرقى العقاري حتى لا يعيد المخالفة قبل توقيع العقوبة الإدارية³، أو حرمانه من ممارسة بعض النشاطات دون الأخرى، أو زيادة في قسط الإشتراك والمبلغ المدفوع لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمدة محددة، أو حرمان من بعض الامتيازات الممنوحة

¹ - المادة 64، من القانون 04/11 ، السابق ذكره، ص 12.

² - سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه قانون عقاري وزراعي، كلية

العلوم الإدارية، جامعة منتوري، فسنطينة، 2015-2016، ص 408 .

³ - سهام مسكر، نفس المرجع، ص 409.

له، ولهذا يعتبر السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز سنة أشهر أخف عقوبة مقارنة مع السحب النهائي أو التلقائي للاعتماد.

غير أن هذا السحب يؤثر في مركزه المالي بصفته تاجر، وقد يعرضه لتوقف دفع ديونه وخضوعه لأحكام الإفلاس، كما يضر بسمعته التجارية مع زبائنه، وقد يؤدي إلى شطب نفسه من السجل التجاري لعدم قدرته على تحمل التزاماته بدفع مستحقات الضرائب والضمان الإجتماعي وحقوق العمال وحقوق المتعاملين معه، لاسيما إذا لم يمارس نشاط تجاري آخر يمكنه من أن يسد هذه الالتزامات¹.

قرر المشرع السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقاري التجارية، فمهنة المرقى العقاري ليست كباقي المهن التي لا تكتسي صفة التاجر مثل مهنة المهندس المعماري، غير أنه راعى حقوق المقتني في إطار البيع والتصميم بحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وأعطاهم امتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى.

غير أن هذه العقوبة تمس فقط المرقى العقاري المخل بالتزامه وتلاقي اعتراض من تعودوا على خرق القانون، ومن هنا على كل مرقى عقاري أن يراعي الحفاظ على سمعته التجارية وصفته كتاجر².

كما أن المشرع حدد مدة السحب المؤقت وحالة التقصير في المادة 64 من القانون 04-11 " يمكن التعرض المرقى العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية:
السحب المؤقت للاعتماد في مدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

- في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين
- في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.
- في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه³.

1 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 409.

2 - سهام مسكر، نفس المرجع، ص 410.

3 - المادة 64، القانون 04-11، السابق ذكره، ص 12 .

أولاً: في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي لالتزاماته: يتعرض المرقى العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد في حالة تقصيره في التنفيذ الجزئي لالتزاماته القانونية أو العقدية، ويشترط هنا أن يكون التقصير جزئاً وليس كلياً، وأن يكون هذا التقصير غير مبرر، كأن يعتمد المرقى العقاري عدم إتمام أشغال البناء في الآجال المتفق عليها في العقد، فهنا المرقى العقاري قام بتنفيذ جزء من التزامه وهو القيام بأشغال البناء، وبالتالي يمكن أن يتعرض في هذه الحالة للسحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة أشهر، وذلك كله من أجل حمل المرقى العقاري على الحرص على القيام بالتزاماته المهنية بأكملها وبدون أي تقصير، بهدف حماية المشتري من كل تقصير يصدر من المرقى العقاري ومن شأنه أن يلحق أضرار بمصالح المشتري¹.

ثانياً: في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة: يتعرض كذلك المرقى العقاري إلى عقوبة السحب المؤقت لمدة لا تتجاوز ستة أشهر في حالة إخلاله لقواعد أخلاقيات المهنة مع العلم أن مهنة الترقية العقارية كأي مهنة منظمة تخضع لقواعد وأخلاقيات وأعراف تضبط ممارستها، وبالتالي كلما عمد المرقى العقاري إلى خرق هذه القواعد يتعرض لمثل هذه العقوبة، كأن يلجأ إلى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية المشتريين.

وحسن ما فعل المشرع من خلال قرضه فكل هذا الجزاء على المرقى العقاري في حالة عدم إحترامه أخلاقيات المهنة، ذلك لكون أن قواعد أخلاقيات المهنة تتسم بأهمية كبيرة في تنظيم المهنة، والرقى بها، وتسعى إلى تفادي إتيان المرقى العقاري أي سلوك سلبي أو إيجاري يؤثر على المهنة، وينعكس سلبياً على المشتري².

ثالثاً: في حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته القانونية: وتتمثل هذه الحالة في عدم مراعاة المرقى العقاري التقصير في التزاماته المفروضة عليه، لا سيما الالتزامات المهنية المحددة بالقانون رقم 04-11 والمراسيم التطبيقية، والملاحظ أن المشرع قرر السحب المؤقت للاعتماد دون مراعاة صفة المرقى العقاري التجارية غير أنه راعى حقوق المقتني

1 - أعر تسببية، المرجع السابق، ص 272 .

2 - أعر تسببية، نفس المرجع ، ص 273 .

وخاصة في إطار بيع على التصميم بحلول صندوق الضمان، الكفالة المتبادلة بإتمام الإنجاز في حدود الأموال المدفوعة من قبل المقتني وأعطاهم إمتياز من الدرجة الأولى في حالة إفلاس المرقى العقاري¹.

وبمقابل ذلك فقد أحسن المشرع وحدد المدة القصوى لسحب الاعتماد، وذلك لتفادي تعسف السلطة المختصة في السحب إذا يمكن لهذه الأخير أن تحكم على المرقى العقاري بالسحب لمدة طويلة جدا، مما يلحق ضررا بالمرقى العقاري، وتحديد هذه المدة لم يأتي عبثا وإنما يجد أساسه في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 97-40 في السجل التجاري وتأطيرها التي تنص على: " يجب أن يستوفي النص التنظيمي المذكور في المادة 4 أعلاه كذلك ما يأتي:

- يتضمن بيان المخالفات أو التجاوزات التي يترتب عليها حسب حالة وقف الممارسة مؤقتا مع توضيح مدة هذا الأخيرة ... " وبهذا يكون المشرع قد راعى أحكام هذه المادة عند صياغته القانون 11-04، لا سيما وأن المرقى العقاري يعد تاجرا سجل في السجل التجاري².

الفرع الثاني: السحب النهائي للاعتماد.

تعتبر عقوبة السحب النهائي أخطر عقوبة إدارية يتعرض لها المرقى العقاري، لكون أنه ينجم عنها اسقاطه من الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ولا يمكنه ممارسة مهنة الترقية العقارية مرة أخرى، وحسب المادة 64 في العقوبة تفرض على المرقى في الحالات التالية:

" - في حالة تجاهل المرقى العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.

- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إحظار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

- إذا قصر المرقى العقاري في الالتزامات كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه³.

¹ - حشود نسيمية، (العقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقى العقاري الخاص)، مجلة القانون العقارية، مخبر

القانون والعقار، جامعة البليدة الجزائر، د ت ن، ص 31 .

² - أعمار تسببية، المرجع السابق، ص 274 .

³ - المادة 64، القانون 11-04، المرجع السابق، ص 12.

أولاً: حالة عدم إستيفاء المرقى الشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد: اشترط المشرع للممارسة نشاط الترقية العقارية أن يكون الشخص مرقى عقاري معتمد ومقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وفي السجل التجاري لأن حسب اختيار المرقى العقاري يؤدي لحسن تنفيذ نشاطات الترقية العقارية وتحمي المقتنين من التعامل مع منتحلي صفة المرقى العقاري، لهذا لا يمكن لأي كان تقديم طلب الاعتماد، بل أولى المشرع إهتماماً لوضع شروط محددة حيث يتم الاختيار الحسن للمرقين العقاريين بناء على تحقيق تقوم به لجنة منح الاعتماد، لهذا فإن سحب الاعتماد لا يكون لعدم توافر الشروط اللازمة للحصول عليه وإنما عند استعمال الطالب طرق احتيالية للحصول عليه بتصريحات مزيفة بقصد تضليل لجنة منح الاعتماد، وحتى إذا تحصل عليه بهذه الطرق فإنه متى ثبت سوء نيته وغشه أو أن تلك الشروط لم تعد تتوفر فيه بعد منحه الاعتماد¹.

ثانياً: حالة عدم تجاهل المرقى العقاري عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه: يتعرض المرقى العقاري لعقوبة السحب النهائي للاعتماد إذا قام بتجاهل أحد الالتزامات المفروضة عليه، كعدم حصوله على ترخيص إداري مسبق يسمح له بالإنجاز، أو عدم احترام مخططات التهيئة والعمران، إلى غير ذلك من الالتزامات الملقاة على عاتقه، ويشترط لفرض عقوبة السحب النهائي على المرقى العقاري أن يكون هذا الأخير قد قصد تجاهل أحد التزاماته، وأن يتسم هذا التجاهل بالخطورة والتكرار، أما إذا كان ذلك دون قصد، بصفة عرضية ودون خطورة فلا يخضع للسحب النهائي للاعتماد، وإن كان يخضع لعقوبة السحب المؤقت كما يسبق بيانه أعلاه².

وتبقى السلطة التقديرية للسلطة المختصة بتسلط عقوبة السحب في تقدير ما إذا كان المرقى العقاري تعمد تجاهل التزاماته، وإن كان ذلك بصفة متكررة، ويتسم بالخطورة، ويمكنها أن تستخلص ذلك من ملابسات القضية، ومن خلال التحريات التي يمكن أن يناشرها، ويصلح أيضاً في هذه الحالة، ومن ثمة يمكن القول أنه يكفي أن يتجاهل المرقى العقاري أحد الالتزامات الواجبة عليه لتطبيق عقوبة السحب النهائي للاعتماد.

1 - نسيمه حشود ، المقال السابق ، ص 32.

2 - أعر تسببية، المرجع السابق، ص 276.

ثالثا: حالة إنهاء المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة المختصة: يتعرض كذلك المرقى العقاري لعقوبة السحب النهائي للاعتماد إذا ما توقف عن ممارسة نشاطه المتعلق بالترقية العقارية دون أن مبرر مقبول، ودون أن يخطر الجهات المختصة بهدف التوقف، وترجع السلطة التقديرية للسلطة التي منحت الاعتماد في تقدير ما إذا كان المبرر الذي جعل المرقى العقاري يتوقف عن النشاط مقبول أو غير مقبول ، لذا يجب على هذا الأخير أن يسبب إخطاره تسببا قانونيا وموضوعيا، يبين من خلاله الدواعي التي دفعته إلى التوقف عن نشاطه، والتي يشترط فيها ألا تكون من أجل التهرب الضريبي أو الغش أو التزوير أو النصب على المشتريين أو الغير¹.

رابعا: حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته المتفق عليها اتجاه الدولة والمتعاقدين: يسحب الاعتماد نهائيا من المرقى العقاري أيضا إذا ما صدر عنه أي فعل يشكل تقصير في التزاماته مع الدولة أو مع الأشخاص الذين تعاقد معهم سواء المشتريين أو شركائه، وتتسم هذه الحالة بدائرة واسعة، بحيث تضم كل مخالفة للالتزامات المرقى العقاري المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 وتلك المنصوص عليها في المراسيم التنفيذية له، ودفتر الشروط النموذجي المتضمن شروط ممارسة المهنة، بل وحتى تلك المنصوص عليها في القوانين والمراسيم المتعلقة بالتهيئة العمران، وبحماية المستهلك وقمع الغش، وفرض السحب النهائي على المرقى العقاري بسبب خرقه لالتزاماته، ومهما كان نوعها تشكل فعلا حماية متينة وحصينة للمشتري، بحيث تجعل المرقى العقاري حريص جدا على تنفيذ مختلف التزاماته لتفادي مثل هذه العقوبة القاسية، كما يعكس إيجابا على المشتري من حيث تمكينه من البناء محل العقد ضمن الآجال وبكيفية مطابقة للقانون والعقد².

الفرع الثالث: السحب التلقائي للإعتماد.

لقد نص المشرع على حالات معينة يتعرض فيها المرقى العقاري للسحب التلقائي للاعتماد وذلك في المادة 64 من القانون 04-11 حيث بين المشرع الحالات التي يتم فيها السحب التلقائي للاعتماد، وبالرغم من أن السحب لا يشكل في كل هذه الحالات عقوبة، وإنما يعدّ في البعض منها على أنه نتيجة حتمية يترتب عليها توافر بعض هذه الحالات لدى

1 - أعر تسببية، المرجع السابق ، ص 277.

2 - أعر تسببية، نفس المرجع ، ص 278.

المركبي العقاري، إلا أنها تلعب نفس الدور الذي تلعبه العقوبة في حماية المشتري وتتمثل حالات السحب التلقائي للاعتماد في مايلي¹:

أولاً: في حالة وفاة المركبي العقاري: الوفاة واقعة مادية لا إرادية يترتب بمجرد حدوثها للاعتماد ولا ينتقل النشاط إلى الورثة، ويحل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة² محل المركبي العقاري في إتمام إنجاز المشروع أو ردّ التسبيقات المدفوعة من قبل المستهلكين وذلك حسب الحالة³.

ثانياً: إذا كان المركبي موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته: إذا كان من الضروري أن يتمتع المركبي العقاري بصحة جسدية وعقلية كي يسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية، فمن المنطق أن يسحب منه الاعتماد متى تعرض لعجز جسماني أو عقلي يعيقه عن مزاولة نشاطه، فمتى أصيب المركبي العقاري بعجز جسدي أو عقلي يمنعه من أداء التزاماته المهنية يتعرض لعقوبة السحب التلقائي للاعتماد .

وهذا ضماناً لعدم بقاء المشروع العقاري في ركود وتعرض المشتري (المستهلك) لأضرار جزاء ذلك، إلا أنه ومن أجل سحب الاعتماد من المركبي العقاري بسبب هذه الحالة، يجب على اللجنة المختصة بالسحب أن تثبت بموجب شهادات طبية أن المركبي العقاري فعلاً قد أصيب بمثل هذا العجز، وأن تثبت أن هذا العجز من شأنه أن يمنع هذا الأخير ويعرقله على ممارسة نشاطه، ومتى ثبت العجز، وتم سحب الاعتماد من المركبي العقاري، يتدخل أيضاً صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ويحل محل المركبي العقاري، ليتولى مهمة مواصلة إنجاز وإتمام المشروع، وهذا فيه حماية كبيرة للمشتري، بحيث يضمن له الحصول على البناية، بالرغم من تعرض المركبي العقاري للعجز⁴.

ثالثاً: إذا كان المركبي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي: فإذا ثبت أن المركبي العقاري ارتكب جنحة الغش الضريبي فيسحب اعتماده نهائياً، وما يلاحظ في هذه الحالة أن المشرع أفرد هذه الحالة بسحب نهائي بالرغم من أنه في المادة 20 في شروط اكتساب

1 - أعر تسببية، المرجع السابق، ص 278.

2 - سمير مشتاوي، الأمان المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2015-2016، ص 168.

3 - سمير مشتاوي، نفس المرجع ، ص 168.

4 - أعر تسببية، المرجع السابق، ص 279 .

المهنة نصّ على مجموعة من الجرائم ، فيطرح التساؤل هل عند ارتكاب المرقى العقاري لجنحة الرشوة مثلا فلا يكون موضوع منع من ممارسة المهنة، إلا أنه كان من الأجدر تعميم السحب التلقائي على جميع حالات ارتكاب الجرائم¹، أو إعادة تصنيف هذه الحالة ضمن حالات السحب النهائي تحت عنوان حالة تجاهل المرقى العقاري عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه.

والأفضل أن تعمم حالات إرتكاب الجرائم تحت عنوان السحب التلقائي تقاديا لشكليات وإجراءات السحب النهائي للإعتماد وحتى تكون الحماية التي يريجوها المشرع فعالة².
رابعا: إذا كان المرقى العقاري موضوع التصفية القضائية: يسحب الإعتماد أيضا من المرض العقاري تلقائيا متى ما كان محل تصفية قضائية وهذا شيء طبيعي لأن تعرضه للتصفية القضائية قرينة على أنه في حالة إفلاس ولا يمكن مواصلة إنجاز المشروع العقاري، وحالة الإفلاس يتم إثباتها بحكم قضائي نهائي، لذلك يجب على اللّجنة المختصة بالسحب أن تتأكد من وجود الحكم القضائي القاضي بالإفلاس والتصفية القضائية كي تتمكن من إصدار قرار السحب التلقائي للإعتماد.

ومتى تحققت هذه الحالة يستفيد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عن طريق الحلول محلّ المشترين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المشترين، والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية ويشطب اسمه من الصندوق بعد سحب الاعتماد منه ، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 58 من القانون 11-04.

وهذه الآلية فيها حماية كبيرة للمشتري(المستهلك)، ذلك أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يحلّ محلّ هذا الأخير في مواجهة المرقى العقاري محلّ التصفية القضائية لاستيفاء حقوقهم منه، ومن ثم تكفل الصندوق بضمان إنجاز المشروع العقاري ومن ثم حصول المستهلك على البناية محل عقد البيع على التصاميم³.

1 - سمير مشاوي، المرجع السابق ، ص 169.

2 - سمير مشاوي، نفس المرجع ، ص 170.

3 - أعرم تسيبة، المرجع السابق، ص 281 .

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها:

لا يمكن تقرير العقوبات المذكورة أعلاه قبل التأكد من تحقيق في المخالفة المرتكبة من المرقى العقاري من طرف هيئة محققة، التي تعد جهة رقابة تشتهر على تنفيذ هذه العقوبات ولهذا نتعرف في الفرع الأول هيئة المختصة ثم نتطرق لإجراءات المعاقبة والتحقيق من ارتكاب المخالفات المحددة قانونا المستحقة لعقوبات إدارية.

الفرع الأول: تشكيلة الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة.

تعاين المخالفة الهيئة التابعة للسكن والعمران المحددين في المادة 66 من القانون رقم 04-11 التي تنص: "على ضباط وأعوان الشرطة القضائية يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم ، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون".

وتنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 "تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين برأسها ممثلة، تدعى في صلب النص اللجنة وتتكون من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله، تولى مصالح الوزارة المكلف بالسكن مهام أمانة اللجنة¹.

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها" قد حددت أعضائها الممثلين لها طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 01 من القرار المؤرخ في 2012/10/29 متضمن اعتماد أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين، يعينون بقرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاثة سنوات قابلة للتجديد²، وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها عملا بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12.

1 - المادة 04-11، السابق ذكره، ص 12 .

2 - سهام مسكر ،المرجع السابق، ص 443 .

الملاحظ أن المجلس الأعلى للمرقين العقاريين لا يوجد ضمن التشكيلة بالرغم من أن من بين مهام السهر على الحفاظ على أخلاقيات المهنة، ولكن هذا لا يمنع اللجنة بالاستعانة به والتعاون معه لاتخاذ القرار، ونحن نستحسن أن يكون ضمن التشكيلة بنص صريح بالنظر للمهام الموكلة إليه¹.

الفرع الثاني: إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية.

تكلف هذه اللجنة زيادة على منح الاعتماد، بتحقيق في حالة وجود مخالفة تستحق العقوبات الإدارية التي ترتبط بالسحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، ليحرر العون المؤهل قانونيا محضر يسرد فيه الوقائع والتصريحات التي تلقاها كما ذكرت المادة 67 من القانون 04-11 " يؤدي معاناة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانون الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها " والمادة 68 أيضا " يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.

ويرسل المحضر في غضون اثنين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاناة المخالفة². دون إخلال يحق الطعن المقرر للمرقى العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن طبقا لنص المادة 65، تتخذ العقوبة الإدارية حسب الحالات المحددة في نص المادة 64 من القانون 04-11 بعد دراسة الملفات والتحقيق فيها من قبل اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن عملا بنص المادة 65 من نفس القانون³.

يحق للمرقى العقاري الذي سحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة أو نهائية أو تلقائية الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران عملا بنص المادة 65 من القانون 04-11 لسحب قرار العقوبة إذا ثبت عدم ارتكاب المخالفة أو عدم منحه الأجل القانونية الممنوحة له لانتسابه أو دفع الاشتراك لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة واثبت استعداده لتسوية وضعيته، والملاحظ أن الطعن يوجه لنفس الجهة التي أصدرت القرار لهذا قد لا تتراجع عن

1 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 423 .

2 - المادة 67 و 68، القانون 04-11، السابق ذكره، ص 12

3 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 424 .

قرارها وتعتبره مشروعاً ولهذا يحق للمركبي العقاري اللجوء إلى مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم مشروعيته وإثبات عدم ارتكاب المخالفة المعاقب عليها¹.

العقوبة الإدارية الوحيدة المقررة في القانون رقم 11-04 هي سحب الاعتماد، لكن بالرجوع للمادتين 12 و13 من القانون 04-05 المعدلتين لمادتين 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 واللتان تقرران عقوبة الهدم في حالة بناء بدون رخصة أو غير مطابقة لرخصة البناء، وهي عقوبة إدارية تترتب على مخالفة المهنية على مخالفة التزاماته المهنية بصفته صاحب المشروع، حيث يحزر العون المؤهل المخالفة في محضر ويتم إبلاغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال 72 ساعة في الحالتين، غير أنه في حالة البناء بدون رخصة قرار الهدم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل ثمانية أيام، وفي حالة تقصيره في اتخاذ هذا القرار يتخذه الوالي في أجل لا يتعدى ثلاثين يوم وتم المعارضة في قرار الهدم أمام الجهات القضائية، وهذا لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطات الإدارية.

نحن نستبعد هذه المخالفة كون الموثق عند تحرير عقد البيع قبل الإنجاز يراجع كل الرخص المطلوبة التي يتضمنها العقد تحت طائلة بطلان العقد و ترتيب مسؤولية الموثق، وسحب الاعتماد من المركبي العقاري بخلاف عدم التزام المركبي العقاري بتجديد رخصة البناء بعد انتهاء أجلها فنحن لا تستبعدنا، إضافة إلى عدم المطابقة فهي من الناحية العملية أكثر حدوثاً، والتي يرجع البث فيها للجهات القضائية التي تمنحه آجال إما بالمطابقة أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم تنفيذه للهدم تنفذه البلدية أو الولاية المختصة وتنفيذ عملية الهدم على نفقته².

وتنص المادة 05 من القانون 15-18 التي تتم أحكام المادة 261 من قانون الضرائب والرسوم المماثلة على رفع الحقوق المستحقة بصدد تحصيل الرسم العقاري إلى أربعة أضعاف في حالة عدم احترام آجال رخصة البناء أو رخصة التجزئة، وإذا لم تتشأ على الوعاء العقاري البنايات خ لال ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على الرخصة.

1 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 224.

2 - سهام مسكر، نفس المرجع، ص 425.

تستحسن فرض عقوبات إدارية لردع المرقى العقاري المخالف لإلتزاماته، غير أننا نفضل أن تكون هناك عقوبات تأديبية تتنوع حسب جسامة المخالفة المرتكبة، ومجلس تأديبي ينظر فيها ويستطيع توجيه إنذار للمرقى العقاري لتنفيذ التزامه والتراجع عن المخالفة المرتكبة إذا لم يرتب ضررا بالمتعاملين والمتعاقدين مع المرقى العقاري تحت طائلة تطبيق العقوبات التأديبية والإدارية، كما نقترح أن تكون هناك فدرالية للمرقين العقاريين تدافع عن حقوقهم ليكون هناك توازن بين هيئات مراقبة وفدرالية مدافعة، لأن الهدف هو الحفاظ على أخلاقيات المهنة وإرجاع المرقى العقاري المخالف للطريق الصحيح والاستفادة من رؤوس أمواله بما يجسد المخططات التنموية لا سيما بعد انخفاض أسعار البترول من جديد ، فنحن بحاجة لتوجيه المستثمرين توجيهها صحيحا وتشجيعهم فلا يعقل أن يخسر الاعتماد لأول خطأ مرتكب نحاول إصلاح وتطبيق عقوبة السحب النهائي في حالة العودة أو تعمده عدم إصلاح ما رتبته مخالفته من أضرار للغير أو عدم تسوية وضعيته خلال الأجل الممنوح له، كما يجب منحه كل حقوق الدفاع¹.

1 - سهام مسكر، المرجع السابق ، ص 426 .

المبحث الثاني: الحماية المدنية والجزائية.

إن الحماية المدنية هي مجموعة القواعد التي يلتزم كل من الحق ضررا بالغير هذا الضرر عن طريق تعويض يقدمه المضرور فالحماية المدنية من تعويض عن ضرر الناجم عن إخلال بالالتزام، وأيضا الحماية الجزائية في التزام شخص يتحمل نتائج فعله الإجرامي، فالحماية الجزائية ليست ركنا من أركان الجريمة وإنما هي أثرها ونتيجتها القانونية، وننظر إلى التجارب التي سبقت صدور القانون 04-11 ما أفرزته من احتيالات وتلاعبات دون من المرقين العقاريين، فجاء القانون بالعديد من الأحكام والاجراءات وحدد عقوبات، وعليه سندرس في هذا المبحث مطلبين: بالنسبة للمطلب الأول الحماية المدنية للمستهلك في نشاط الرقية العقارية، والمطلب الثاني الحماية الجزائية للمستهلك في نشاط الترقية العقارية.

المطلب الأول: الحماية المدنية في ظل نشاط الترقية العقارية.

يقصد بالمسؤولية المدنية بوجه عام تعويض عن الضرر الناجم عن الإخلال بالالتزام وقد يكون مصدر هذا الإلتزام عقدا يربطه بالمضرور فكون بصدد مسؤولية عقدية، وقد يكون مصدر هذا الإلتزام القانون في صورة تكاليف عامة يفرضها على الكافة، ونتطرق في الفرع الأول إلى المسؤولية المدنية العشرية وفي الفرع الثاني إلى الجزاءات المترتبة عن قيام الضمان في المسؤولية العشرية.

الفرع الأول: إلى المسؤولية المدنية العشرية:

تنص المادة 46 من القانون رقم 04-11 " تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب بفي البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس"¹.

أولاً: شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية وأطرافها:

1- تحديد شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية: تقوم المسؤولية المدنية العشرية طبقا للقواعد العامة متى ثبت الخطأ في جانب المتدخل في عملية الإنجاز أو المرقى العقاري أو المكلف بالرقابة، الذي سبب ضررا للغير نتيجة تهدم البناء سواء كان تهدم كلي أو جزئي والخطأ مفترض فيهم لأنهم ملزمون بتحقيق نتيجة ما لم ينفوا المسؤولية من جانبهم، كما تقوم

1 - المادة 46، القانون رقم 04-11، ص 10.

المسؤولية وفقا لنص المادة 554 من القانون المدني والمادة 46 من القانون 11-04 والمادة 178 من الأمر رقم 95-07 متى توفرت ثلاث شروط نلخصها كمايلي¹ :

أ - ضرورة وجود عقد مقاوله مباني أو منشآت أخرى أو عقد البيع لعقار مبني سواء في إطار عقد البيع بعد الإنجاز أو على التصاميم.

ب - تسليم العمل بصفة نهائية إلى ربّ العمل أو من يقوم مقامه في عقد المقاوله، أما في عقد بيع السكن الترقوي فإن المرقى العقاري يتسلم العقار المنجز من المقاول ثم يلتزم بتسليم الملكية إلى المشتري ليستفيد من هذا الضمان، لهذا تحديد مدة التسليم النهائي لها أهمية في تحديد مدة بداية سريان الضمان العشري.

ج - حصول التهدم خلال عشر سنوات من التسليم النهائي بسبب عيب في البناء أو النوعية الرديئة لأرضية الأساس، ويجب على المتضرر رفع دعوى الضمان خلال ثلاث سنوات من حصول التهديم، وقد تولى المشرع عن العيوب التي تهدد سلامة ومتانة البناء خلافا للقواعد العامة².

1- أطراف المسؤولية المدنية العشرية: تنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان تهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما لم يوجد في المباني أو المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، وتبدأ مدة عشر سنوات من وقت تسليم العمل نهائيا، ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين"³.

فالأصل أن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاولين والمهندسين بموجب عقد المقاوله إلا أن هذا الضمان يمتد إلى المرقى العقاري ، وذلك بموجب نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 يتحمل المرقى العقاري المسؤولية العشرية بالتضامن مع المتدخلين في عملية الانجاز خلافا للقواعد العامة⁴.

1 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 393.

2 - سهام مسكر، نفس المرجع، ص 394.

3 - المادة 554، القانون المدني، السابق ذكره، ص 91.

4 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 393.

ثانياً: دعوى المسؤولية العشرية: وتشمل المسؤولية طبقاً لنص المادة 554 من القانون المدني ما يحدث في المباني والمنشآت الثابتة من تدهم كلي أو جزئي وما يظهر فيها من عيوب تهدد منشأتها وسلامتها، أو ظهور العيب المؤثر في البناء أو المنشأة الثابتة تحققت المسؤولية العشرية، دون حاجة لإثبات أي خطأ في جانب المرقى العقاري وذلك باعتبار أن المسؤولية العشرية مفترضة بقوة القانون.

- أطراف الدعوى:

1- الدائن بأحكام المسؤولية العشرية: وهو الشخص الذي تقررته هذه الأحكام لمصلحته فهو المستفيد منها (المستهلك) والحكمة من تقرير أحكام المسؤولية العشرية تتمثل في حماية المصالح العامة والمصالح الخاصة لرب العمل الذي يكون غالباً غير ملم بفن البناء وأصوله فإن المستفيد الأول من هذه الأحكام هو ربّ العمل ويعتد الحق في الرجوع بأحكام هذه المسؤولية إلى خلفه سواء كان خلفاً عاماً أو خلفاً خاصاً كما يعود إلى جمعية الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة¹.

أ. ربّ العمل: إن رب العمل المعني بدعوى المسؤولية العشرية هو الطرف المقابل للمشيد في عقد مقاوله البناء المبرم بينهما والأصل فيه أن يكون ذات الشخص الذي يشيد البناء أو تقام المنشأة الثانية لحسابه فعلاً.

ب. الخلف العام: تنص المادة 108 ق. م. ج على مايلي: " يتصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام ما لم يتبين من طبيعة التعامل أو من نص القانون، أن هذا الأثر الذي لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث " فيقتضي هذا النص أن الحقوق التي ينشأها العقد تنتقل إلى الورثة، أو بعبارة أعم إلى الخلف العام بعد موروثهم المتعاقدين .

ج. الخلف الخاص: وهو من يخلف الشخص في عين معينة بالذات أو في حق عيني أو شخصي عليها كالمشتري، أو من آلت إليه ملكية البناء بموجب تصرف قانوني لرب العمل كالهبة والبيع والوصية².

1 - حياة أو محمد، المرجع السابق، ص 170 .

2 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، ط3، منشورات حلب الحقوقية، بيروت ، لبنان، 2000، ص 111.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن قيام الضمان في المسؤولية العشرية:

إن ثبوت قيام مسؤولية الأشخاص المهنية المتدخلة في عملة البناء جراء حصول تدهم كلي أو جزئي أو ظهور عيوب بالبناء المنجز من طرفهم لفائدة صاحب المشروع، أو جميع الأشخاص المستفيدة من هذا المشروع، يترتب عليه الحق في المطالبة في الحصول على التعويض مهما كان نوعه، وذلك لجبر الضرر الذي لحقه من جراء إخلال الأطراف المتعاقدة معها بالتزاماتهم العقدية.

أولاً: صور التعويض: تقضي القواعد العامة بأن تلتزم الأشخاص المتسببة في الإخلال بالتزاماتها العقدية اتجاه المتضرر بتعويض جميع الأضرار التي لحقت بهذا الأخير جراء تدهم البناية، أو ظهور عيوب بها حيث أنه بإثبات هذه الوقائع يقوم حق هذا الأخير ف المطالبة بالتعويض سواء كان تعويضاً عينياً أو تعويضاً بالمقابل، يقصد بالتعويض العيني إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر¹، فيطلب من المقاول أو المهندس أو حتى المرقى إعادة بناء الجزء المنهدم أو إصلاح العيوب التي تهدد سلامة البناء، وفي بعض الحالات يقتضي الأمر إعادة تشييد البناء بأكمله وبعض الأجزاء المعينة إذا اقتضت ذلك طبيعة جبر الضرر².

وفي حالة ما إذا امتنعت هذه الأطراف اختياريًا بإصلاح الضرر، فإنه يمكن اللجوء إلى القضاء للحصول على حقه ف التعويض العيني وهذا ما نصت عليه المادة 170 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه: "في الالتزام بعمل إذا لم يقيم المدين بتنفيذ التزاماته جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً"³.

فجزاء الإخلال بالالتزام بالضمان يتمثل في تطبيق أحكام المسؤولية العقدية، والتعويض العيني في هذه الحالة يعتبر هو الأصل، لأنه الأصلح للمضرور ولهذا يلجأ القاضي كلما كان ذلك ممكناً، وهذا الإمكان يجد مجاله في نطاق الالتزامات العقدية، وعقد مقاوله البناء خير تطبيق، إلا أنه ليس معنى هذا أن التعويض يقتصر فقط على المسؤولية

1 - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 291 .

2 - مهدي شعوة، نفس المرجع، ص 292.

3 - المادة 170، القانون المدني، السابق ذكره، ص 29.

العقدية بل هو الأصل العام في جميع الالتزامات أيا كان مصدرها بما في ذلك المسؤولية التصديرية.

غير أن الصعوبة في تطبيق التعويض العيني قد تثور بالنسبة للمهندس المعماري لأنه يقوم بالتشييد بنفسه كما أنه يحظر عليه الجمع بين مهنته ومهنة المقاول، ومع ذلك فإن محكمة النقض الفرنسية لم تر في هذا الخطر ما يمنع من إلزام المهندس المعماري أن يقوم بإصلاح العيوب على نفقته عن طريق مقاول آخر يختاره هو، لأن الإلتزام بالتعويض منفصل عن الإلتزام العقدي الذي أدى الإخلال به إلى حدوث الضرر، وأن الخطر المفروض على المهندس المعماري من إبرام صفقات مقاوله لا يمتد إطلاقاً إلى التعويض¹.

وسواء كان المطالب بالتعويض المهندس أو المعماري أو المقاول أو المرقى أو أي شخص آخر، فإن على طالب التنفيذ القيام باعدار هذا الشخص لجبر متى كان ذلك ممكناً، ويكون إعدار المدين بانذار أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإنذار عن طريق البريد على الوجه المبين في القانون المدني، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقتضي بأن يكون المدين مقدرًا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى إجراء آخر².

تطبقاً لذلك فإذا تهدم البناء أو ظهر فيه عيب يهدد متانة البناء وسلامته يمكن لصاحب العمل أن يطلب في دعوى الضمان العشري التنفيذ العيني، بحيث إذا تهدم البناء كلياً أو جزئياً مثلاً فله أن يطلب إعادة بناء ما تهدم، أما إذا حدث بالبناء عيب وكان بالإمكان إصلاحه عينا أن يطلب الشخص المتضرر بإصلاحه على نفقة المقاول أو أي شخص آخر متسبب في هذا الضرر بترخيص من المحكمة كما أسلفنا، غير أنه يتم الاستغناء عن ترخيص القاضي في حالة الاستعجال الشديد طبقاً للقواعد العامة.

وفي حالة ما إذا كان التنفيذ العيني مرهقاً للمدين بالضمان، جاز للمحكمة أن تقتصر على الحكم بالتعويض وذلك مثلاً إذا كان إصلاح العيب يقتضي هدم جزء كبير من البناء يكلف نفقات جسيمة لا تتناسب مع الضرر الناتج عن العيب، وكذلك في حالة ما إذا استغرق إصلاح العيب أو إعادة البناء وقتاً طويلاً، فإن لصاحب المشروع أن يتقاضى تعويضاً مقابل ذلك، إلا أنه في بعض الحالات إذا رأى القاضي أن الحكم بالتعويض

1 - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 292.

2 - مهدي شعوة، نفس المرجع، ص 293.

التنفيذي بدلا من التنفيذ العيني يلحق بالمتضرر ضررا جسما يعادل إرهاب المقاول أو المهندس أو المرقى أو يزيد عنه، فإن المصلحة الواجبة هنا هي حماية هذا الشخص في طلب التنفيذ العيني¹.

أما في ما يخص التعويض العيني بمقابل فهو الصورة الثانية للجزاء المترتب عن قيام المسؤولية العشرية للأطراف المتدخلة في إنجاز البناية، والتي أنجز عنها تدهم كلي أو جزئي أو ظهور مجموعة من العيوب، والذي يتم إقراره في حالة ما إذا استحال القيام بالتعويض العيني وهذا ما نصت عليه المادة 176 من القانون المدني التي أكدت على أنه: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا، حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

ويستوي أن يكون التعويض نقديا، وهو الطريق الشائع في جبر الضرر الذي يلحق بالشخص المتضرر بحيث يجب أن يشمل ذلك التقسيم كل الخسائر والأضرار، وما فاتته من كسب بسبب التهديم أو ظهور هذه العيوب، فيكون بذلك معادلا للضرر الحاصل هذا الشخص في مبناه، وعلى ذلك فإنه يجوز التعويض النقدي إلى جانب التنفيذ العيني في حالة كون ترميم البناء أو إعادة إصلاحه قد ترك بعض التشوهات التي تقلل من منفعة، أو تنقص من قيمته.

كما أن القاضي لا يستطيع الحكم بالتعويض النقدي إذا طالب المالك بالتنفيذ العيني وكان ذلك ممكنا دون إرهاب المهندس أو المقاول أو المرقى الخاص، وللمالك أن يطلب التنفيذ بمقابل إذا لم يرض الملتزم بالضمان القيام بالتنفيذ العيني، ولكن يتعين عليه أن يقضي به إذا كان ممكنا وطالب به الدائن أو عرضه المدين، ويستجيب القاضي لطلب المالك بالحكم بالتعويض النقدي حتى يقوم بنفسه أو من خلال مقاول آخر بالإصلاح اللازم للبناء المعيب في حالة الشك في قدرة أو صدق نوايا المقاول في القيام بالتنفيذ العيني أو ف حالة توقفه عن ممارسة مهنته².

1 - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 293.

2 - مهدي شعوة، نفس المرجع، ص 294.

ثانياً: تقدير التعويض: لقد أكد المشرع الجزائري من خلال المادة 182 من القانون المدني أنه إذا لم يكن التعويض مقدراً عن العقد أو القانون¹، فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق للدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالإلتزام أو للتأخر في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوفاه ببذل جهد معقول، غير أنه إذا كان الإلتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد².

وبذلك نلاحظ أن المشرع من خلال نص هذه المادة يؤكد على أمرين اثنين في تقدير التعويض المترتب عن الضرر أو العيوب التي لحقت بصاحب المشروع، حيث يكمن الأمر الأول في أساس تقدير التعويض عن الضرر الذي لحق به، أما الأمر الثاني فيمثل في وقت تقدير التعويض.

يشمل التعويض كل ما لحق صاحب البناية أو المشروع من خسارة وما فاته من كسب، وذلك كالأضرار التي تصبه في أمواله وشخصه بسبب تعيب البناء، ما يترتب عن ذلك من ضياع الكسب الذي يعود عليه من الاستفادة من البناء، غير أنه لا يعوض إلا عن الأضرار الحالية، أي التي وقعت فعلاً وكذلك الأضرار المستقبلية متى كانت محققة الوقوع، فاحتمال التعويض يشمل هذا العيب وما يرتبط به من نتائج وتفاقم في المستقبل حتى بعض انقضاء مدة الضمان طالما كان ذلك مؤكداً³.

ومن جهة ثانية فإن التعويض في المسؤولية العقدية يقتصر على الضرر المباشرة متوقع الحصول، أما المسؤولية التقصيرية فيكون التعويض عن أي ضرر مباشر سواء أكان ذلك متوقفاً أو غير متوقع، ونظراً لقيام الضمان العشري على المسؤولية العقدية فإن التعويض يقتصر على الضرر المتوقع ما لم يكن هنالك غش أو خطأ جسيم من أحد الأطراف المتدخلة في عملية البناء⁴.

1 - المادة 182، القانون المدني، ص 30 .

2 - المادة 182، القانون المدني، ص 30.

3 - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 294.

4 - مهدي شعوة، نفس المرجع، ص 295.

ويقتصر التعويض على القدر الكافي لإعادة أو إصلاح العيب ، ولا يدخل في ذلك ما يرغب الشخص المتضرر في إضافته من تعديلات أو تحسينات بمناسبة القيام بذلك، وقد أخذ المشرع الجزائري بهذا الحل من خلال المادة 183 من القانون 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، حيث قضى بوجوب تعويض صاحب المشروع المؤمن عليه أو من يكتسبه من طرف المؤمن في حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح، غير أنه يجوز الحكم لهذا الشخص بتعويض إضافي أو تكميلي عن الأضرار التبعية التي تلحقه بسبب تعطل الانتفاع بالبناء أو المنشأة الثابت خلال مباشرة أعمال الإصلاح أو إعادة البناء¹.

ويجوز أيضا للمتعاقدين أن يحددا قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو اتفاق لاحق، ويعد هذا التعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي صحيحا ما لم ينطوي على الحد من الضمان لأن هذا غير جائز قانونا، ويقدر قاضي الموضوع الذي يدخل في سلطته تحديد مقدار التعويض ما إذا كان التعويض المتفق عليه يخفف أو يشدد الضمان، فإذا كان التعويض ينطوي على تخفيف من مسؤولية هذه الأطراف، بأن يكون أقل بكثير من الضرر الحاصل، فإن القاضي يزيد في مقدار التعويض حتى يصبح معادلا للضرر الذي وقع، وأما إذا كان التعويض المتفق عليه ينطوي على تشييد الضمان بأن يكون أكبر من الضرر فهنا يحكم به القاضي، إلا أن المحكمة تستطيع تخفيض التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغا فيه إلى درجة كبيرة، أو أنه قام بتنفيذ جزء من التزاماته، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 184 من القانون المدني الجزائري التي أكدت على أنه: "... ويجوز للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطا أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه ..." ².

من الأهمية بمكان معرفة التاريخ الذي يقر فيه القاضي مقدار التعويض، نظرا لتطور أضرار البناء من جهة وتغيير أسعار مواد البناء من جهة أخرى، فالقاضي يقدر التعويض المناسب للأضرار القائمة وقت النطق بالحكم، ومن ثم يدخل في الحساب العيوب التي ظهرت بالبناء ليس فقط أثناء أو قبل رفع دعوى الضمان، بل تلك الموجودة أو تطوراتها لحظة النطق بالحكم، حيث يشمل التعويض الأضرار التي يمكن أن يجد بعد ذلك إذا كان

1 - المادة 183، القانون المدني، السابق ذكره، ص 31.

2 - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 295 .

حدوثها مؤكداً، وإن لم يتيسر للقاضي وقت الحكم أن يعين مدى التعويض تعييناً نهائياً، فله أن يحتفظ لصاحب المشروع بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بإعادة النظر في التقدير.

ويعمل في ذلك القضاء على تقدير مبلغ التعويض في الوقت الذي يقدم فيه الخبير تقريره المفصل عن الأضرار ومداهها، إلا أنه يأخذ في الاعتبار تغير الأسعار بين تاريخ إيداع التقرير وتاريخ النطق بالحكم، وعلى العكس فإنه لا يعتد بالتغير الذي يطرأ بين حكم أول درجة وحكم ثاني درجة بشرط أن يكون الحكم الأول قابلاً للتنفيذ¹.

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للمستهلك في ظل نشاط الترقية العقارية:

وقد حدد عقوبات الجزائية في القانون رقم 11-04 وعقوبات أخرى أحال إلى قانون العقوبات المقررة في حالة مخالفة الصفة، والبعض منها منظمة بموجب قوانين خاصة مثل العقوبات المقررة في حالة مخالفة قواعد البناء، وقانون التعاقد به وعلى هذا الأساس نقسم الفرع الأول العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانوناً ونظام الملكية المشتركة والفرع الثاني العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانوناً.

الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانوناً ونظام الملكية المشتركة.

يجب أن يتم بيع أو حجز العقار قبل الإنجاز إما في صيغة البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وطبقاً للنموذج كل عقد وفقاً لما هو محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 وفي حالة المخالفة يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين ولغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج عملاً بنص المادة 70 من القانون رقم 11-04².

وفي إطار عقد حفظ الحق يلتزم بتحرير عقد البيع بعد ثلاثة أشهر كأقصى حد أمام الموثق إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء من البناءية المحفوظ، وعليه احترام هذه الآجال تحت طائلة تطبيق الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 عملاً بنص المادة 73 من القانون رقم 11-04.

1 - مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 296.

2 - المادة 70، القانون 11-04، السابق ذكره، ص 13.

وعليه أن يبلغ نظام الملكية المشتركة المحدد في العقد قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم وفقا للنموذج المحدد لها، تحت طائلة تطبيق الغرامة التي تتراوح ما بين 200.000 دج إلى 2.000.000 دج¹.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانونا.

على المرقى العقاري احترام طرق الدفع في عقد البيع على التصاميم وعدم الاستفادة من السببق أو أي دفع في إطار عقد حفظ الحق إلا بعد تحرير عقد البيع، وفي حالة مخالفة ذلك تطبق عليه العقوبات المقررة في نص المادة 71 من القانون رقم 04-11 ولقد شاعت هذه المخالفات في ظل تطبيق القوانين السابقة، ولهذا شدد المشرع في العقوبة حفاظا على مدخرات كل راغب في اقتناء سكن، حيث تنص: "يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسببقا أو إيداعا أو إكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق بحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتين إلى ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)"².

كما يلتزم المرقى بتوفير كل الضمانات اللازمة المحددة في نص الماد 55 من القانون 04-11، واكتتاب التأمينات المطلوبة لضمان مسؤوليته ومسؤولية المتدخلين في عملية الإنجاز وهذا الالتزام يعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته أو استبعاده أو حصر التضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري تحت طائلة بطلان هذا الاتفاق أو البند المكتوب في العقد³، وقد حرص المشرع على ترتيب جزاءات جزائية أيضا حددها في نص المادة 74 من نفس القانون، والتي تعاقب المرقى العقاري غير المكتتب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج⁴.

الملاحظ أن المشرع قضى بعقوبات موحدة بين إخلال بضمانات الواجبة اتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والتأمينات الإلزامية، ولم يخلص هذه الأخيرة لنص المادة 185 من القانون رقم 07-95 المتضمن قانون التأمينات التي تعاقب كل

1 - المادة 73، القانون رقم 04-11، السابق ذكره، ص 13.

2 - المادة 71، القانون رقم 04-11، السابق ذكره، ص 13.

3 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 487.

4 - المادة 74، القانون رقم 04-11، السابق ذكره، ص 13.

شخص خاضع لإلزامية التأمين المحددة في المادتين 175 و 187 من نفس القانون بغرامة مالية تتراوح من 5.000 دج إلى 100.000 دج ، تحصل هذه الغرامة لفائدة الميزانية العامة، دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به، وعليه نقترح أن تتضمن المادة 74 من القانون رقم 04-11 الإحالة على نص المادة 185 من القانون رقم 07-95، وهي عقوبة أخف من العقوبة المقررة في نص المادة 74 من القانون رقم 04-11 إلا إذا قرر تشديدها فعليه أن يستثني تطبيق المادة 185 من الأمر 07-95 وأن يعد لها وفقا لذلك¹.

لا يعتبر المشرع الجزائري هو الوحيد الذي قرر جزاءات جزائية لمخالفة قواعد المهنة والالتزامات التعاقدية ، ونحن نراها ضرورية لأنها تخص مخالفات لها تأثير في سمعة المرقى العقاري التجارية والمهنية وتؤثر في حقوق مقتني السكن الترقوي، وتخص فقط الفئة الخارجة عن القانون، بالنسبة للغرامات المالية نرى أنها ضئيلة مقارنة مع القدرة المالية للمرقى العقاري وما يحققه من أرباح الذي قد يفضل دفعها على الالتزام بتنفيذ التزامه، بخلاف العقوبات بالحبس فإنها تكون أكثر فعالية في ردع المرقى العقاري بحسب وجهة نظرنا ما لم ترفع قيمة هذه الغرامات.

نستخلص من هذا الفصل أن المشرع الجزائري فرض جزاءات مدنية وإدارية وجزائية في حالة مخالفة المرقى العقاري لبعض من التزاماته التي هي من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

وبرأينا تقرير هذه العقوبات لا تقف في وجه المرقى العقاري الملتزم بقواعد المهنة وأخلاقياتها وينفذ التزاماته التعاقدية، ولا نعتبرها عائق غير مشجع بالالتحاق بالمهنة إنما هي حجة يدفع بها كل من يحتال لعدم تطبيق القانون، غير أن تنفيذ هذه على أرض الواقع تقتضي تفعيل رقابة مستمرة ومحيدة ، وألا تبقى حبرا على ورق ما لم يتم اكتشافها ومتابعة مخالفيها ، والسنوات القادمة هي التي ستكشف من فعالية هذه الجزاءات في ردع المخالفين لأحكام القانون رقم 04-11 وإن كان المرقى العقاري سيبتر أساليب للتهرب من تطبيق هذا القانون².

1 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 438 .

2 - سهام مسكر، نفس المرجع ، ص 439.

نقترح في الأخير تقرير عقوبات تأديبية أخف تتنوع بحسب جسامه الخطأ يقررها مجلس تأديبي محايد مثل الزيادة في مبلغ الاشتراكات ومبلغ الضمان والحرمان من الإمتيازات الممنوحة في إطار بيع السكن الترقوي، مع منح في بعض الحالات التي يمكن إصلاحها دون إحداث ضرر بالمتعاملين والمتعاقدين مع المرقى العقاري أجل لتسوية وضعيته وإنذاره بتطبيق العقوبة التأديبية أو الإدارية في حالة عدم التزامه بتصحيح وضعيته وفي حالة تكرار المخالفة، لتخفف من شدة العقوبات الإدارية التي أخفها السحب المؤقت للاعتماد والتي قد تضر بسمعته التجارية ومركزه المالي بصفته تاجرا¹.

ونرى ضرورة توحيد النصوص القانونية المشتتة المقررة لمسؤولية المرقى العقاري سواء بصفته تاجرا أو صاحب المشروع المسؤول على عملية الإنجاز أو بائع للسكن الترقوي، لا سيما بالنسبة لمخالفة عقود التعمير، وتستحسن تعميم العقوبات المقررة في القانون رقم 08-15 بصفة دائمة، وتوحيد العقوبات الجزائية المقررة لمخالفة التأمينات الإلزامية بين قانون التأمين وأحكام القانون رقم 04-11 و الإحالة إلى أحكام التأمين فيما يخص التأمينات الإلزامية على المسؤولية المدنية المهنية والعشوية².

1 - سهام مسكر، المرجع السابق، ص 439.

2 - سهام مسكر، نفس المرجع، ص 440 .

خلاصة الفصل:

يعتبر موضوع حماية المستهلك في المجال العقاري بالغ الأهمية فدراسته تسمح بتحديد المراكز القانونية للأطراف المعاقدة ومدى إلحاق الأوصاف الإستهلاكية بمختلف عناصر العلاقة، الأمر الذي يترتب عليه إمكانية تحديد الطبيعة القانونية للعقود المبرمة في إطار الترقية العقارية بالإضافة إلى ذلك تهتم بتحديد الضمانات القانونية التي قررها المشرع لحماية مصالح المستهلك في المجال العقاري، والتي كرسها المشرع في أحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية المعدل والمتمم، إضافة لتلك المحددة ضمن التشريعات العامة لحماية المستهلك، والتي بموجبها حرص على حماة المصالح المالية وقر المالية للمستهلك العقاري.

خاتمة

حاولت في هذه المذكرة التطرق إلى موضوع وصفة المستهلك في القانون الجزائري العقاري، واعتمادا على ذلك حاولت تبيان الضعف الذي يلزم المستهلك في المعاملات العقارية من جراء عدم حصول المستهلك في المجال العقاري على الضمانات والحماية اللازمة، رغم أن المشرع كرس جملة من القواعد التي تحمي المستهلك في هذا المجال والتي ضمنها في القانون 04-11 وفي قانون حماية المستهلك وغيره من القوانين، ولقد عمل القانون 04-11 على وضع قواعد في مجملها تحكم وتنظم عمليات الترقية العقارية، حيث نظم إلتزامات المرقبين العقاريين، وبالتالي الحد من التجاوزات التي عاشها قطاع السكن في الجزائر وضمان تنفيذ إلتزامات المرقبين العقاريين وعدم الإخلال بواجباتهم المهنية اتجاه المقتنين والدولة، وجعل المشرع الجزائري نطاق مخالفات الترقية العقارية يشمل عقوبات صارمة ذات طابع إداري وقائي وعقوبات جزائية رادعة نظمت الإطار القانوني لمهنة المرقبين العقاريين من خلال هيئات وأجهزة تعدّ جهاز رقابي على نشاط الترقية العقارية باعتبارها مصدر هام للاقتصاد من خلال الإستثمارات العقارية، كما كرس قواعد تنظيمية بهدف إيجاد توازن وربط بين علاقة المرقبين العقاريين ومقتني السكنات وخلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز أو احتيال.

التوصيات:

ومن خلال هذه النتائج نقترح التوصيات التالية:

- ضرورة جمع النصوص القانونية المتعلقة بحماية المستهلك من الشروط التعسفية ووضعها في قانون حماية المستهلك وقمع الغش، دون إغفال وضع الجزاء المدني المترتب عن تلك الشروط.
- على المشرّع أن يضمن التشديد في الجزاءات إذا ما أخلّ المرقّي العقاري بالتزاماته.
- ضرورة إدماج العقود التي يكون محلها عقار بصفة عامة وعقد بيع العقار بصفة خاصة ضمن عقود الإستهلاك، وإحاطة المستهلك في عقد البيع على التصاميم بمجموعة من الوسائل القانونية التي تضمن له الحماية الكافية وذلك بنص صريح في القانون الخاص بحماية المستهلك وقمع الغش.
- فرض إجراءات مشددة لكل مرقّي عقاري يستغل مركزه القانوني للتحايل على المستهلك باعتباره الطرف الضعيف.

- تشكيل لجان وأعاون تختص بالرقابة الميدانية بشكل دوري ودائم ومفاجئ لنشاطات المرقى العقارى على غرار الأعاون المشكلة لمراقبة مخالفات التعمير فى القانون البنيات وإتمام إنجازها .المتعلق بمطابقة.

وتتمثل أهم النتائج التي توصلنا إليها في ما يلي:

- يجب التنويه إلى أنه رغم الحماية التي وفرها المشرع للمستهلك وضمان حقوقه إلا أن الثقافة الإستهلاكية لكل مستهلك ووعيه لحقوقه تبقى هي الأخرى من أبرز أوجه تحقيق هذه الحماية، فكلما كانت درجة الإطلاع والوعي الإستهلاكي أكبر كلما كانت المخاطر المهددة لحقوق المستهلك أقل.

- تنمية ورفع المستوى الوعي لدى المستهلك العقارى فى مجال الترقية العقارية.

- العلاقة التي تربط بين المرقى العقارى والمستفيد (المستهلك) تحكمها الإلتزامات الملقاة على عاتق كل واحد منهما.

- القانون رقم 04-11 أعطى المشرع حماية المستهلك فى إطار الترقية العقارية من إمكانية تعسف المرقى العقارى فى حقه لما قد يتعرض له من نصب وإحتيال باعتباره يحتل مركز قوي فى العلاقة التعاقدية بينهم.

- تتجلى الحماية التي يمنحها المشرع للمستهلك أو المستفيد فى العقوبات الجزائية التي نص عليها القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و بالرغم من الإيجابيات المكرسة فى القانون رقم 04-11.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم : / 2015

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

• بناءا على الطلب المقدم من طرف السيد والمتعلق بشهادة المطابقة لمشروع

بناء

• واستنادا إلى الموافقة على رخصة البناء رقم بتاريخ

• واستنادا إلى رخصة البناء رقم تحت رقم

• بناءا على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ

• بناءا على محضر المعاينة المعد من طرف اللجنة بتاريخ

• واستنادا إلى محضر الجرد المقدم من طرف فرع التعمير والبناء رقم بتاريخ

..... تمنح هذه الشهادة لفائدة السيد مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري بـ

..... وهذا اعترافا للمعني بانجاز مشروع والمتمثلة في الجناح

.....

• من المشروع وفق التصاميم بنسبة 100% من الأشغال المسجلة في المخطط الخاص بالمشروع

سلمت هذه الشهادة لاستعمالها فيما يسمح به القانون .

حرر بـ

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

مديرية التعمير والبناء

ولاية :

بلدية :

محضر رقم مؤرخ في

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتعمير في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ويوم من الشهر على الساعة و.....
دقيقة

نحن (الاسم واللقب والصفحة) المؤهل، بمقتضى القانون رقم
29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد
عائنا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاقا في الأشغال غير المطابقة لرخصة البناء : رقم
المسلمة

الكاتبة ب : (العنوان ، الحي ، المدينة)
.....

المخالفة : الاسم اللقب
تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :
تصريحات محتملة

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة
.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- مدير التعمير والبناء .

ملاحظة رفض الإمضاء

ملحق رقم 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

رقم : / 2015

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم : 80/90 المؤرخ في : 07/04/1990 المتعلقة بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم : 90/25 المؤرخ في : 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .
- بمقتضى القانون رقم : 05/04 المؤرخ في : 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

بناء على المرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم و لتسليم ذلك .

- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بتاريخ
- بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ : المقدم من طرف السيد :

حي التجزئة الترابية رقم القطعة : بلدية بتاريخ : المقدم من طرف فرع التعمير و البناء

بقرار

المادة الأولى : تمنح رخصة البناء لصالح السيد :

المادة الثانية : يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة وكل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير .

المادة الثالثة : هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها .

حرر بـ : في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر:

- القرآن الكريم برواية ورش.

ثانياً: المصادر القانونية:

• النصوص القانونية:

1- القوانين والأوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 31، 2007 .

- القانون رقم 02/89 المؤرخ في 07/02/1989 المتعلق بالقواعد العامة لحماية المستهلك ، الجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 08/02/1989. (الملغي)
- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، عدد 52.

- القانون رقم 02/04 المؤرخ 23/06/2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية الرسمية العدد 41 المؤرخة في 27/06/2004.

- القانون رقم 03/09 المؤرخ في 25 فبراير 2009 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش ، الجريدة الرسمية، العدد 15، 8 مارس 2009 .

- القانون رقم 11 / 04 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية، العدد 14، 6 مارس، سنة 2011.

• النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التشريعي:

المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق لـ 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، 9 رمضان عام 1413 الموافق لـ 3 مارس 1993.

2- المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 90/39 مؤرخ في 03 يناير 1990 متعلق بالجودة وقمع الغش ، الجريدة الرسمية، عدد 05، سنة 1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 90-266 مؤرخ في 25 صفر عام 1411 الموافق 15 سبتمبر سنة 1990، يتعلق بضمان المنتجات والخدمات، الجريدة الرسمية العدد 40.
- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ 29 محرم عام 1922 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع وإنجاز ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 29، 25 أبريل 2001.

ثالثا: المراجع

• الكتب

- إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- بسام بركة، لاروس قاموس فرنسي-عربي، د.ط، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1997.
- سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد المباني قيد الإنشاء بدراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2014
- سي يوسف وزهية حوية، النظام القانوني لعقد البيع على التصميم، د.ط، دار الأمل، الجزائر، 2014.
- سليم سعادوي، حماية المستهلك الجزائري نموذجا، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، د.ت.ن.
- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2002.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، ط3، منشورات حلب الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لحماية التجارة الإلكترونية، ط 1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002.
- محمد بودالي، حماية المستهلك في القانون المقارن (دراسة في القانون الجزائري) د.ط، دار الحديث، الجزائر د ت ن.
- منصور مصطفى منصور، عقد البيع والمقايضة، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1957.
- علي بولحية، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2002.

• الرسائل الجامعية:

1- الأطروحات

- أعمار تسببية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، رسالة دكتوراه، جامعة أدرار، 2019.
- أمينة لرحم، ضمانات مقتني العقار في عقود الترقية العقارية، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2021-2022.
- إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017.
- سهام مسكر، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، رسالة دكتوراه، القانون العقاري والزراعي، كلية العلوم الإداري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015-2016.
- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقى الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية حقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2014/2015 .
- نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طوور الإنجاز -، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2015.
- يسين عبد اللطيف، عبد الحليم محمد، حماية المستهلك من اضطرابات السوق دراسة فقهية معاصرة، رسالة الدكتوراه، جامعة الأزهر، القاهرة، د ت ن .

2- المذكرات :

- بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس، الجزائر، 2017.
- حياة أو محمد، النظام القانوني للترقية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11-04، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015 .
- زبير أزرقي، حماية المستهلك في ظل المنافسة الحرة، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2011 .

- سمير مشتاوي، الأمان المالي للمستهلك في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2015-2016.
- شعباني نوال، الالتزام المتدخل لضمان سلامة المستهلك ف ضوء قانون حماية المستهلك وقمع الغش، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2012.
- صياد الصادق، مذكرة حماية المستهلك ف ظل القانون الجديد 03/09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، مذكرة شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2013/2014.
- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم القانون جامعة الحاج لخض، باتنة، 2009/2010.
- مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2013، 2014.
- موزة عبد الله الكبيسي، الحماية القانونية للمستهلك عبر وسائل التواصل الاجتماعي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، قطر ، 2021.
- موسود توفيق، المركز القانوني للمستهلك في المجال العقاري ، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون حماية المستهلك، جامعة الجزائر 1، 2019-2020.
- نسيم بوجنان، عقد بيع على التصميم، مذكرة ماجستير، جامعة تلمسان، 2008-2009.

• المجالات

- أحمد النوعي، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثليجي، عدد 4، 2019 .
- حسيبة زغلامي، عقد البيع بالإيجار دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 2، 2019.
- حشود نسيم، العقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقى العقاري الخاص ، مجلة القانون العقارية، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة الجزائر ، د ت ن.
- حنان مازة، الضمانات الخاصة في قانون الترقية العقارية ، مجلة الحقوق والعلوم، جامعة وهران، د.ت ن.

- سامية خواثره، التزامات المكتتب وصاحب حفظ الحق في القانون 11-04 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون ، تيارت، جوان 2018.
- عز الدين زوبة، خصوصية عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي عقد موجود وقت التعاقد، مقال بعنوان إشكالية العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق وحرّيات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 18 فيفري 2013.
- عزيز الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 8، 2005.
- عواطف زارة، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحرّيات، عدد تجريبي، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2013.
- منيرة بلورغي، حركة حماية المستهلك في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحرّيات، جامعة الجزائر، العدد 17. د ت ن .
- نجية بوراس، التزامات المرقى العقاري وحماة المقتني في الترقية العقارية، مجلة القانون العقاري ، دون عدد، جامعة البليدة2، د ت ن .
- نوال بو عبد الله و رحيمة لدغش، عقد البيع بالإيجار حماية للمستفيد أو للمتعهد بالترقية ، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 1، 2021.
- نوى عقيلة، الآلات القانونية لتحسين نشاط الترقية العقارية، دفا تر السياسة والقانون، العدد 19، 2018.
- يونس عتاب وعلي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، د ت ن .

فهرس المحتويات

| | |
|----|-------------------------------------------------------------------|
| | شكر وعران. |
| | إهداء. |
| | قائمة المختصرات. |
| 01 | مقدمة. |
| | الفصل الأول: المركز القانوني للمستهك في مجال الترقية العقارية. |
| 06 | المبحث الأول: مفهوم المستهلك في ظل نشاط الترقية العقارية. |
| 06 | المطلب الأول: تعريف المستهلك. |
| 06 | الفرع الأول: لغة واصطلاحا. |
| 06 | أولا : تعريف المستهلك لغة. |
| 07 | ثانيا : تعريف المستهلك اصطلاحا. |
| 08 | الفرع الثاني : تعريف الفقهي (الواسع والضيق). |
| 08 | أولا : المفهوم الضيق للمستهك. |
| 09 | ثانيا : المفهوم الواسع للمستهك. |
| 10 | الفرع الثالث : مفهوم المستهلك في التشريع الجزائري. |
| 10 | أولا : مفهوم المستهلك في التشريع الجزائري السابق. |
| 10 | ثانيا: مفهوم المستهلك في التشريع الجزائري من خلال النصوص الجديدة. |
| 12 | المطلب الثاني: تعريف نشاط الترقية العقارية. |
| 12 | الفرع الأول: التشريعي والموضوعي. |
| 12 | أولا: تعريف المشرع الجزائري لنشاط الترقية العقارية. |
| 13 | ثانيا: موضوع نشاط الترقية العقارية. |
| 14 | الفرع الثاني : نطاق الترقية العقارية. |
| 14 | أولا: أنشطة الترقية العقارية. |
| 15 | ثانيا: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية. |
| 16 | الفرع الثالث: الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية. |
| 16 | أولا: المرقي العقاري. |
| 18 | ثانيا: المستفيد في نشاط الترقية العقارية. |

| | |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 19 | المبحث الثاني: الآثار القانونية لنشاط الترقية العقارية في مجال حماية المستهلك |
| 19 | المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقارى نحو المستهلك |
| 19 | الفرع الأول : الحصول على الترخيص الإداري والإشهار |
| 19 | أولا : الحصول على الترخيص الإداري |
| 21 | ثانيا : الإشهار (الإعلام) |
| 22 | الفرع الثاني : التزم المطابقة والتسليم |
| 22 | أولا : الإلتزام بالمطابقة |
| 23 | ثانيا : الإلتزام بالتسليم |
| 25 | الفرع الثالث : الإلتزام بالضمان والمسؤولية العشرية |
| 25 | أولا : الإلتزام بالضمان |
| 26 | ثانيا : المسؤولية العشرية |
| 28 | المطلب الثاني : التزمات المستهلك (المستفيد) |
| 28 | الفرع الأول : الإلتزام بدفع الثمن |
| 30 | الفرع الثاني : الإلتزام باستلام العقار |
| 31 | الفرع الثالث : التقيد بنظام الملكية المشتركة |
| 32 | خلاصة الفصل الأول |
| | الفصل الثاني: آليات حماية المستهلك في ظل مجال الترقية العقارية. |
| 35 | المبحث الأول: الحماية والإدارة |
| 35 | المطلب الأول : حالات سحب الإعتماد |
| 35 | الفرع الأول : السحب المؤقت للإعتماد |
| 37 | أولا : في حالة تقصير المرقى العقارى في التنفيذ الجزئي للإلتزاماته |

- ثانيا : في حالة عدم احترام المرقى العقارى لقواعد أخلاقيات المهنة.....37
- ثالثا : في حالة تقصير المرقى العقارى في التزاماته القانونية.....37
- الفرع الثاني : السحب النهائي للاعتماد.....38
- أولا: حالة عدم إستيفاء المرقى الشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد.....39
- ثانيا: حالة عدم تجاهل المرقى العقارى عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.....39
- ثالثا: حالة إنهاء المرقى العقارى نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة المختصة.....40
- رابعا: حالة تقصي المرقى العقارى في التزاماته المتفق عليها اتجاه الدولة والمتعاقدين.....40
- الفرع الثالث : السحب التلقائي للاعتماد.....40
- أولا : في حالة وفاة المرقى العقارى.....41
- ثانيا: إذا كان المرقى موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته.....41
- ثالثا : إذا كان المرقى العقارى موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.....41
- رابعا: إذا كان المرقى العقارى موضوع التصفية القضائية.....42
- المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات وإجراءات تنفيذها.....43
- الفرع الأول : تشكيلة الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة.....43
- الفرع الثاني : إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبة الإدارية.....44
- المبحث الثاني : الحماية المدنية والجزائية.....47
- المطلب الأول : الحماية المدنية في ظل نشاط الترقية العقارية.....47
- الفرع الأول: إلى المسؤولية المدنية العشرية.....47
- أولا: شروط قيام المسؤولية المدنية العشرية وأطرافها.....47
- ثانيا: دعوى المسؤولية العشرية.....49
- الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن قيام الضمان في المسؤولية العشرية.....50
- أولا : صور التعويض.....50

| | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53..... | ثانيا : تقدير التعويض..... |
| 55..... | المطلب الثاني: الحماية الجزائية للمستهلك في ظل نشاط الترقية العقارية..... |
| 55..... | الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانونا ونظام الملكية المشتركة..... |
| 56..... | الفرع الثاني: العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات..... |
| 59..... | خلاصة الفصل الثاني..... |
| 61..... | خاتمة..... |
| 64..... | الملاحق..... |
| 68..... | قائمة المصادر والمراجع..... |
| 74..... | فهرس المحتويات..... |

الملخص:

سعيًا منه لإقامة توازن عقدي بين طرفي المعاملات في مجال الترقية العقارية، حاول المشرع الجزائري ومن خلال النصوص المنظمة لهذا القطاع الاستراتيجي حماية الطرف الضعيف والمتمثل في المستهلك العقاري، إلا أن كل هذه المحاولات باءت بالفشل، ويظهر ذلك من خلال المنازعات المطروحة على القضاء إلى أن جاء نص القانون رقم 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الصادر في 17 فيفري 2011 ونصوصه التطبيقية والتي فرضت على المرقى العقاري مجموعة من الإلتزامات سواء من خلال فرض شروط على ممارسة مهنة المرقى العقاري ودفتر شروط الحقوق والإلتزامات وخاصة منها نموذجي عقد البيع على التصاميم وحفظ الحق وصندوق ضمان الكفالة التبادلية، إضافة إلى الإلتزامات الكلاسيكية، وسيكون موضوع هذه الدراسة محاولة لتقييم مدى نجاعة منظومة الحماية المقررة للمقتني واحترام المرقين للإلتزامات التي فرضها عليهم القانون 04-11 ونصوصه التطبيقية.

الكلمات المفتاحية: حماية المستهلك، نشاط الترقية العقارية، المستهلك العقاري.

Résumé :

Dans l'objectif de trouver un équilibre entre les parties dans les contrats de la promotion immobilière a travers les textes réglementant ce secteur stratégique , le législateur algérien a pour objectif la protection de partie faible qu' est le consommateur immobilière, Cependant toutes les tentatives ont échoué , ceci apparait a travers les actions pendantes devant les juridictions qui démontrent l'ampleur du problème , Avec la promulgation de la loi n 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière et des textes réglementaires , un certain nombre d'obligation ont été imposées a l'encontre du promoteur immobilière concernant les conditions d'accès et d'exercice de la profession a travers un cahier des charges des droits et obligations des parties et notamment les modèles types des vents sur plans et contrats de réservation et l'obligations d'affiliation au fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière . Notre étude portera sur l'évaluation de l'étendue de l'efficacité de la protection de l'acquéreur et le respect des promoteurs immobilière des textes imposés par la loi n 11-04 et ses textes d'application .

Mots clés : protection du consommateur, activité de promotion immobilière, consommateur immobilier.