



جامعة العقيد أكلي محند أولحاج- البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

**حماية المستهلك في مجال البيوع العقارية
(مقود البيع المبرمة مع المرقين العقاريين نموذجا)**

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ:

د/ حملاحي جمال

من إعداد الطلبة:

- مرابط محمد أمين

- بن سليماني أعر

لجنة المناقشة

الأستاذة(ة) د/ لونيبي علي رئيسا

الأستاذة(ة): د/ حملاحي جمال مشرفا ومقررا

الأستاذة(ة): د/ نكل صالح ممتحنا

السنة الجامعية : 2026/2025.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تمّ الصالحات، نحمده أولاً وآخراً على توفيقه لنا في إنجاز هذا العمل المتواضع، الذي بذلنا فيه جهداً كبيراً سعياً للوصول إلى أفضل النتائج.

نتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير والامتنان إلى الأستاذ الدكتور حملاحي جمال، لتفضّله بالإشراف على هذا البحث، ومتابعته الدقيقة لمختلف مراحل، وتوجيهاته القيّمة ونصائحه السديدة التي كان لها الأثر البالغ في إتمام هذا العمل وإخراجه في أحسن صورة.

كما نتوجه بجزيل الشكر وعظيم التقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا البحث، وعلى ما سيقدمونه من ملاحظات قيّمة وإرشادات بناءة.

ولا يفوتنا أن نعبر عن عميق عرفاننا لجميع الأساتذة الكرام الذين كان لهم فضل كبير في مسيرتنا العلمية، ولكل من قدّم لنا يد العون والمساعدة والدعم من قريب أو بعيد.

وفي الختام، نسأل الله تعالى أن يوفق الجميع لما فيه الخير والنجاح.

إهداء

إلى من قال فيها الرحمن:

﴿وَاخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾

إلى روح والدي الطاهرة رحمه الله وأسكنه فسيح جناته، الذي كان سندي وقدوتي،
والذي لا تزال ذكراه الطيبة ترافقني في كل خطوة من حياتي، رحم الله روحه بواسع
رحمته وجزاه عني خير الجزاء.

إلى والدي الغالية حفظها الله وأطال في عمرها، تقديراً لما قدمته لي من حب وحنان
ودعم متواصل، فكانت نعم السند والعون.

إلى كل أفراد عائلتي الكريمة، الذين غمروني بالحب والتشجيع، وكانوا خير داعم لي طوال
مسيرتي الدراسية.

إلى أصدقائي الأوفياء زهير وعبد الحق وتاقي الدين ويزيد وعبد الرحيم ، الذين شاركوني
لحظات التعب والنجاح، وقدموا لي الدعم والمساندة بكل إخلاص.

إلى كل أستاذ أفادني بعلمه، وإلى كل من وقف إلى جانبي وساعدني من قريب أو بعيد.
أهدي هذا العمل المتواضع، راجياً من الله تعالى التوفيق والنجاح للجميع.

مرايط محمد أمين

إهداء

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل، وجعل بعد التعب نجاحًا وبعد السعي توفيقًا.
أهدي ثمرة جهدي المتواضعة إلى والدي العزيز ووالدي الغالية، حفظهما الله وأطال في عمرهما،
تقديرًا لما قدّماه لي من حب ورعاية وتضحيات، فكانا دائمًا السند والدافع لمواصلة طريق
النجاح.

وإلى روحي جدّي رحمهما الله، اللذين كانا مثالًا للحكمة والطيبة، وأسأل الله أن يتغمّدهما بواسع
رحمته ويسكنها فسيح جناته، وإلى روح اخي الصغير ياسين بوسعيد رحمه الله.

وإلى جميع موتى عائلتي وأحبّتي، رحمهم الله جميعًا رحمة واسعة.

وإلى أمي فاطمة، التي ربّنتني وأحاطتني بحنانها واهتمامها، وكان لها فضل كبير في حياتي
ومسيرتي، فجزاها الله عني كل خير وأدامها نعمة في حياتي.

إلى إخوتي وجدّتي وكل عائلتي الكريمة، الذين أحاطوني بالحبّة والتشجيع، وكانوا خير معين لي
في مختلف مراحل حياتي.

إلى أصدقائي الأوفياء يحيى و خليل ولطفي، الذين شاركوني مشوار الدراسة، وساندوني في
أوقات التعب والنجاح.

إلى أساتذتي الأفاضل، الذين أناروا دربي بالعلم والمعرفة، وكان لهم الفضل الكبير فيما وصلت
إليه.

وإلى كل من قدّم لي يد العون والمساعدة، ولو بكلمة طيبة، أهدى هذا العمل المتواضع عربون
تقدير ووفاء

بن سليمان بن أحمد

مقدمة

مقدمة

عرف قطاع السكن في الجزائر في السنوات الأخيرة تطورا ملحوظا بفعل الطلب المتزايد على العقار، ما دفع السلطات العمومية إلى تبني سياسات وإصلاحات قانونية تهدف إلى تنظيم هذا القطاع الحيوي، وضمان التوازن بين العرض والطلب، ومن بين الآليات التي برزت في هذا السياق نجد نشاط الترقية العقارية، الذي أصبح يحتل مكانة محورية في السوق العقارية نظرا لدوره في تمويل وإنجاز المشاريع السكنية.

ويعد المرقى العقاري الفاعل الأساسي في هذا النشاط باعتباره الجهة المسؤولة عن إنجاز المشاريع وتسويقها، ونظرا للدور المحوري الذي يلعبه هذا الأخير في مجال الترقية العقارية، فقد كرس المشرع الجزائري العديد من القوانين من أجل تنظيم مهنته، أول هذه القوانين كان سنة 1986، أين كانت الجزائر في تلك الفترة تتبنى النظام الاشتراكي، وهو القانون 86-07، الذي تضمن تحديد الإطار العام للترقية العقارية وتضمن مجموعة من القواعد والأحكام الخاصة بالمرقى العقاري الذي كان يسمى في ظل هذا القانون "القائم بالإنجاز".

حيث سعى المشرع من خلال هذا القانون لضبط مجال العمليات التي يسمح للقائم بالإنجاز من ممارستها في ظل نشاطه، ولكن بعد تخلي الجزائر عن نظام الاشتراكية وانتقالها إلى الرأسمالية، اضطرت إلى إصدار قانون يتلاءم أكثر والأوضاع الاقتصادية والسياسية السائدة، ولذلك جاء المشرع بالمرسوم التشريعي 93-03⁽¹⁾ الذي ألغى القانون 86-07²، وفي ظل هذا المرسوم تم استبدال مصطلح القائم بالإنجاز إلى المتعامل في الترقية العقارية، ونظم فيه جملة من القوانين التي تحدد نشاط المتعامل في الترقية العقارية، وفق ما يتماشى ومتطلبات السوق.

ولكن مع تزايد عدد السكان وزيادة وتيرة النشاط العمراني وسرعة الإنجاز وكثرة الراغبين في اقتناء البناء، أدى لظهور العديد من المتعاملين غير القانونيين وتعددت أساليب الغش في البناء، الأمر الذي نتج عنه وقوع العديد من المشاكل والانهيئات لعديد المباني، ووقوع أضرار تهدد سلامة مقتني العقار، هذا ما أوجب المشرع على سن قانون جديد يتماشى مع مقتضيات

¹المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر عدد14، الصادرة في 03 مارس 1993.

²القانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية 5 مارس 1986 (ملغى).

مقدمة

السوق من جهة، ويحدد التزامات الأطراف من جهة، خاصة الالتزامات المتعلقة بالمركبي، ف جاء بالقانون 04-11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. (3)

حيث ظهر في هذا القانون ولأول مرة مصطلح المركبي العقاري، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي، تتوفر لديه مؤهلات ممارسة المهنة ومستوفي للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 85-12، الذي يتضمن دفتر الشروط المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، (4) فبمجرد استيفائه للشروط، يحصل على اعتماد يسمح له بمزاولة المهنة، ولكن بمجرد اكتسابه لصفة المركبي العقاري، تقع على عاتقه جملة من الالتزامات، منها المهنية وهي المتعلقة بممارسة المهنة وفي حال مخالفتها يسحب منه الاعتماد، ويمنع من الاستمرار في هذه المهنة، والالتزامات التعاقدية الناشئة عن إبرام عقد الاكتتاب بين المركبي العقاري والمكاتب.

ونظرا لأن هذا الأخير هو الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، فقد كرس المشرع جملة من العقوبات الصارمة على المركبي في حالة مخالفته لالتزاماته أو في حال محاولته استغلال رغبة المكاتب الملحة لاقتناء السكن والتحايل عليه، كما وضع ضمن هذا القانون آليات من أجل جبر المكاتب المتضرر.

تكتسب هذه الدراسة أهمية بالغة على الصعيدين النظري والعملي؛ فمن الناحية النظرية، تُسهم في إثراء الفقه القانوني المتعلق بحماية المستهلك في المجال العقاري، وذلك بتسليط الضوء على الإشكاليات التي يُفرزها تطبيق القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، ومدى قدرته على توفير حماية فعّالة للمكاتبين في مواجهة المركبين العقاريين.

أما من الناحية العملية، فإن الموضوع يمسّ واقع شريحة واسعة من المواطنين الجزائريين الساعين إلى اقتناء مساكن عبر عقود الاكتتاب المبرمة مع المركبين العقاريين، إذ تزداد النزاعات بين الطرفين بصورة مطّردة في ظل التوسع العمراني المتسارع. وتبرز أهمية هذه الدراسة أيضاً

³ القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17 فيفري 2011، ج. ر عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 85-12 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري، ج. ر عدد 11، الصادرة في 11 فبراير 2012.

مقدمة

في كونها تُقدم قراءة نقدية للمنظومة التشريعية القائمة، وتكشف عن مواطن القصور في الحماية المقررة للمستهلك العقاري، مما يُعين المشرع والقضاء والفقهاء على تطوير آليات أكثر فاعلية لتحقيق التوازن العقدي بين أطراف هذه العلاقة الاستهلاكية.

وتكمن أسباب اختيار هذا الموضوع: الرغبة الشخصية في دراسة موضوع في المجال العقاري، من أجل الاطلاع أكثر على هذا المجال. كما جاء اختيارنا لهذا الموضوع نظرا لاقتناء العديد من المواطنين للسكنات التي تشرف عليها الوكالة الوطنية لتطوير السكن وتحسينه، أو ما يعرف بـ "عدل" التي تعد أكبر مرقى عقاري في منطقة البحر الأبيض المتوسط، الأمر الذي دفعنا لمعرفة الطريقة القانونية التي حمى بها المشرع هؤلاء المقتنين والالتزامات المفروضة على المرقى العقاري بصفة عامة.

يهدف هذا الموضوع إلى توضيح الحقوق التي يملكها المقتنين تجاه المرقين العقاريين، من خلال تبيان التزامات المرقى العقاري العقدي، أي ما تنشأ نتيجة إبرامه لعقد الاكتتاب مع المقتنين.

أمام قصور الحماية المقررة للمستهلك في مجال البيوع العقارية وفي ظل قواعد القانون المدني، فإن إشكالية الدراسة تتمحور حول: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضمان حماية متكاملة للمستهلك في مجال البيوع المبرمة مع المرقين العقاريين من خلال القانون رقم

04-11؟

وبغية الإلمام بجميع جوانب الموضوع ونظرا لطبيعته ذات الخصوصية التي تفرض علينا الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي، الوصفي من خلال دراسة بعض المفاهيم كمفهوم عقد بيع حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، والتحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية المتعلقة بقانون الترقية العقارية، وكذا النصوص القانونية المتعلقة بالقواعد العامة.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين؛ بحيث تطرقنا إلى الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية (فصل أول)، والحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري (فصل ثان).

الفصل الأول

الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقارية

مثل باقي العقود لابد لقيام عقد الاستهلاك من توافر أطراف وأركان، ولقد اهتم المشرع الجزائري بركنين هما الأطراف وتتمثل في المحترف وهو الطرف القوي في العقد، والمستهلك يعتبر الطرف الضعيف في هذا العقد، أما محل هذا العقد فهو العقار، وقد أثرت تساؤلات بخصوص العقار هل يمكن اعتباره من مواضيع الاستهلاك؟

وانطلاقا من خصوصية المعاملات العقارية وتعقيدها تدخل المشرع لتنظيم العلاقة الاستهلاكية في هذا المجال، من خلال تحديد مفهوم المستهلك العقاري وتمييزه عن غيره من المتعاملين، وبيان المركز القانوني للمركي العقاري باعتباره الطرف المهني في العملية التعاقدية وهذا ما سنتطرق إليه في (المبحث الأول)، كما أقر المشرع جملة من الآليات الوقائية والحمائية التي تهدف إلى ضمان الشفافية في التعامل، وحماية المستهلك العقاري وتأمين حقوقه في هذه العلاقة الاستهلاكية وهذا ما سنتطرق إليه في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أطراف العلاقة الاستهلاكية في البيوع العقارية

إن البحث في أشخاص العلاقة الاستهلاكية في المجال العقاري يستوجب الربط بين أحكام القانون العقاري وقواعد حماية المستهلك، باعتبار أن هذه العلاقة تقوم عند التقاء نشاط مهني عقاري بطرف يتعاقد بغرض إشباع حاجاته الخاصة. وقد ازداد اهتمام المشرع بتنظيم النشاط العقاري خاصة في مجال الترقية العقارية، بالتوازي مع تكريس مجموعة قوانين لحماية المستهلك في المجال العقاري، نظرا لوجود اختلال واختلاف في مراكز القوة بين الأطراف في هذه العلاقة الاستهلاكية.

حيث يكون المحترف في غالب الأحيان هو الطرف القوي عن الطرف المتعاقد معه، وهو المستهلك الذي يكون هو الطرف الضعيف، وعليه سنتناول في هذا المبحث دراسة مفهوم المستهلك وضبط معاييرها العامة تمهيدا لتحديد المستهلك في المجال العقاري (مطلب أول)، بينما تناولنا مفهوم المحترف في المجال العقاري مع التطرق لتعريف بالمركبي العقاري كطرف في هذه العلاقة الاستهلاكية (مطلب ثاني).

المطلب الأول

مفهوم المستهلك في المجال العقاري

من أجل إيجاد مفهوم للمستهلك في المجال العقاري يجب أولا تعيين مفهوم للمستهلك بصفة عامة وذلك من خلال معرفة تعريفه لغة واصطلاحا ثم التطرق إلى تعريف الفقهاء (التعريف الفقهي)، ثم التطرق إلى التعريف التشريعي له، وبعدها نتطرق إلى مفهوم المستهلك في المجال العقاري بصفة خاصة. وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الفرع الأول يتناول تعريف المستهلك، أما الفرع الثاني مدى اعتبار المتعامل في المجال العقاري مستهلكا.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

الفرع الأول: تعريف المستهلك

تطرقنا في هذا الفرع إلى تعريف المستهلك لغة (أولاً)، ثم اصطلاحاً (ثانياً)، ثم فقهاً (ثالثاً) وأخيراً تشريعياً (رابعاً).

أولاً: تعريف المستهلك لغة

كلمة مستهلك في اللغة مأخوذة من مادة هلك، يهلك، هلاكاً، واستهلك، يستهلك، استهلاكاً، فيقال: استهلك نقوده أي استخدم نقوده وصرفها أو أنفقها. (5) ويعرف المستهلك في اللغة بأنه من استهلك الشيء أو المال، أي من أنفق المال أو الشيء أو أنفذه. (6)

ثانياً: تعريف المستهلك اصطلاحاً

يعرف الاستهلاك على أنه: "عملية استعمال أو استخدام السلع أو استخدام الخدمات بهدف إشباع حاجات الإنسان ورغباته، سواء كانت حاجات أساسية كالغذاء والسكن، أو حاجات ثانوية كوسائل الترفيه أو الراحة". ويعرف المستهلك على أنه: "هو الشخص الذي يفتني أو يشتري أو يستخدم السلع والخدمات لتلبية حاجاته ورغبته الشخصية أو العائلية، دون قصد إعادة بيعها أو الاستغلال التجاري". (7)

ويعتبر المستهلك هو الطرف الأخير في العلاقة الاستهلاكية، كونه هو من يقوم بأخر تصرف في العلاقة الاقتصادية والتي تمر بعدة مراحل الإنتاج، ثم التوزيع، ثم الاستهلاك وهذه الأخيرة يقوم بها المستهلك وتكون آخر مرحلة في هذه العملية الاقتصادية. وتجدر الإشارة من خلال التعريف الاصطلاحي أنه قد تم التركيز على بندين أساسيين هما: البند الأول يتمثل وجوب استعمال السلع أو الخدمات للرغبة الشخصية، أما البند الثاني يتمثل في أن يكون الاستخدام نهائياً من قبل المستهلك لهذه الخدمات أو السلع.

⁵ ابن المنظور، لسان العرب المحيط، دار لسان العرب، لبنان، ص 820.

⁶ فئاتن حسين حوى، الوجيز في قانون حماية المستهلك، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 25.

⁷ عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لحماية التجارة الإلكترونية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002، ص 138.

ثالثا: تعريف المستهلك فقها

هناك عدة تعريفات للمستهلك فقها:

"المستهلك هو كل شخص يتعاقد بهدف الاستهلاك أي بهدف استعمال واستخدام المال أو الخدمة".⁽⁸⁾ وعليه فإن المستهلك هو كل شخص يشتري سلعة أو يستفيد من خدمة بهدف الاستهلاك الشخصي أو العائلي، وليس بغرض التجارة أو تحقيق الربح، ويعد الطرف الأضعف في العلاقة التجارية.

من خلال التعريفات السابقة يفهم أن هذا التعريف يقوم على عدة مبادئ:

1- الاستخدام الشخصي: حيث لا بد للمستهلك أن يشتري أو يتعاقد للاستهلاك لا لأغراض تجارية.

2- الاستخدام النهائي: يجب أن يكون الاستخدام نهائيا من المستهلك للسلع أو الخدمات.

رابعا: تعريف المستهلك تشريعا

حسب ما نصت عليه المادة 03 الفقرة الأولى من القانون رقم 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، فإن المستهلك عرف على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يقبني بالمقابل أو مجانا، سلعة أو خدمة للاستعمال النهائي من أجل تلبية حاجته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل به..."⁽⁹⁾ من خلال نص المادة السابقة يفهم أن المشرع الجزائري أنه أجاز للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بالتمتع بصفة المستهلك، كما أنه لم يميز بين إن كان المستهلك يقني السلع أو الخدمات سواء بالمقابل أو بالمجان.

⁸ السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص 21.

⁹ القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المؤرخ في 25 فيفري 2009، ج ر عدد 15، الصادرة في 08 مارس 2009، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-09 المؤرخ في 25 رمضان عام 1439 الموافق 10 يونيو سنة 2018، ج. ر عدد 35، الصادرة في 13 يونيو 2018.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقاري

لكن ما يلاحظ أن المشرع الجزائري اشترط أن تكون السلعة أو الخدمة التي قام باقتنائها تكون موجهة للاستعمال النهائي، أي تلبية لحاجاته الشخصية لا المهنية، كما أنه لم يشترط أن تكون لحسابه الشخصي فقد بل يمكن أن تكون لحساب شخص آخر أو لحيوانه مثلا.

مما سبق نستنتج أيضا أنه هناك شرطين يجب توافرها حتى يكتسب الشخص المقتني السلع أو الخدمات صفة المستهلك، هما:

- 1- أن يكون الغرض من شراء السلع أو الخدمات لغرض شخصي لا لغرض مهني تجاري.
- 2- أن يكون استعمال السلع أو الخدمات نهائيا.

كما أن المشرع الجزائري عرف المستهلك من خلال القانون رقم 04-02 المحددة للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني سلعا قدمت للبيع، أو يستفيد من خدمات عرضت ومجردة من كل طابع مهني".⁽¹⁰⁾

ما يلاحظ من هذا التعريف أنه تقريبا نفس التعريف السابق الوارد في القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، فقد اعتمد المشرع أيضا على شرط أن يكون الاقتناء لغرض شخصي لا لغرض مهني، بالإضافة إلى أنه لم يميز بين الشخص الطبيعي والمعنوي، لكن أهمل عملية الاستهلاك فقط فلم يشترط أن يكون نهائيا هنا.

الفرع الثاني: مدى اعتبار المقتني في البيع العقاري مستهلكا

تطرقنا في هذا الفرع إلى موقف الفقه سواء بين المؤيد والرافض لفكرة المستهلك العقاري، كما تطرقنا إلى موقف المشرع الجزائري لفكرة المستهلك العقاري، لهذا قسما هذا الفرع إلى قسمين (أولا) موقف الفقه، (ثانيا) موقف المشرع الجزائري لفكرة المستهلك العقاري.

¹⁰ القانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المؤرخ في 23 جوان 2004، ج ر عدد 41، الصادرة في 27 جوان 2004، المعدل والمتمم بموجب القانون 10-06 المؤرخ في 15 أوت 2010، ج ر عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010، المعدل بالقانون 23-22، مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1145 الموافق 24 ديسمبر سنة 2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر عدد 86، الصادرة في 31 ديسمبر 2023.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

أولاً: موقف الفقه حول فكرة المستهلك العقاري

هناك رأيين حول فكرة المستهلك العقاري، فقد انقسم الفقهاء إلى قسمين، قسم رافض لفكرة المستهلك العقاري وقسم مؤيد لفكرة المستهلك العقاري، لهذا قسمنا هذا العنصر إلى عنصرين هما:

1- الاتجاه الرافض لفكرة المستهلك العقاري: يرفض هذا الاتجاه اعتبار المتعامل أو المقتني في المجال العقاري مستهلكاً، من أبرز رواده Raymond الذي يرى أن العقار لا يدخل ضمن نطاق قوانين الاستهلاك لأنه لا يشكل محلاً للعملية الاستهلاكية.

ويرجع هذا الموقف لأسباب تاريخية، اقتصادية واجتماعية، إذ أن في العصور السابقة كان للعقار مكانة خاصة، فارتبط بالسلطة والنفوذ الاجتماعي، ومنح مالكه عدة امتيازات كالوجاهة، كما كان يشكل مصدراً للأرباح المالية، لذلك قاموا سابقاً بالتركيز على توفير حماية للملكية العقارية، وإعطائها حماية قانونية مشددة وقوية تضمن حمايتها واستقرارها، باعتبارها ركناً أساسياً لاستقرار الاجتماعي. (11)

كما أن العقر يتميز بطابع الاستقرار والديمومة، خلافاً للمنقولات التي تستهلك وتتناقص قيمتها مع الزمن، وهو ما جعله بعيداً عن مفهوم الاستهلاك التقليدي.

2- الاتجاه المؤيد لفكرة المستهلك العقاري: يرى أنصار هذا الاتجاه أن مفهوم الاستهلاك لا يقتصر على السلع القابلة للاستهلاك السريع فقط، بل يشمل أيضاً السلع المعمرة والخدمات، ومنها العقارات. ومن بين الأساتذة والباحثين في الجزائر الذين اعتبروا أن العقارات منتج قابل للاستهلاك، الدكتور "محمد بودالي"، حتى أنه لم يعتبر العقار منتج قابل للاستهلاك فقط بل

¹¹ ابن فريد حسنية، حماية المستهلك في المجال العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2022/2021، ص42.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

اعتبر أن القواعد الحمائية المنصوص عليها في قانون حماية المستهلك تشمل مستهلك العقار. (12)

واعتبر هذا الاتجاه أن الاستهلاك يمتد إلى كل ما يهدف إلى تلبية حاجات الشخص، سواء كانت آنية أو دائمة كالمسكن الذي يعد من الحاجات الضرورية والأساسية. لذلك ينظر إلى العقار الموجه للسكن على أنه محل استهلاك لأنه يلبي حاجة شخصية وخاصة تتمثل في الإيواء. كما يرى هذا الاتجاه أن العقود المتعلقة بالعقارات السكنية تعد عقودا استهلاكية، نظرا لتقارب مركز المشتري مع مركز المستهلك من حيث ضعف الخبرة والحاجة إلى الحماية القانونية، خاصة عندما يتعاقد مع مهني أو مرقى عقاري. (13)

ثانيا: موقف المشرع الجزائري من فكرة المستهلك العقاري

المشرع الجزائري لم يقم بتسمية متقني العقار باسم المستهلك، هذا لأنه لم يقم باستخدام عبارة المستهلك العقاري، لكن هذا لا يدل على أنه لا وجود لفكرة المستهلك العقاري، من خلال الاعتماد على بعض الأحكام المدرجة ضمن قانون حماية المستهلك وتحليلها، يمكن استنتاج الشروط التي تضيء صفة المستهلك العقاري على متقني العقار. (14)

1- شروط اكتساب صفة المستهلك العقاري: كما أشرنا سابقا لكي يتمتع المقتني بصفة المستهلك يجب أن يتوفر في العقد الشرطين السابق ذكرهما، وهما اقتناء السلع أو الخدمات لغرض شخصي بالإضافة إلى أن يكون الاستعمال نهائيا لهذه الأشياء، أما بخصوص اكتساب مقتني العقار لصفة المستهلك العقاري، فيجب لاكتساب هذا الأخير هذه الصفة من توافر شروط التالية:

¹² أمال بوحوية، "مستهلك العقار مفهوم جديد في التشريعات المقارنة"، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08،

العدد 02، جامعة البليدة 02، ص 06.

¹³ حسنية بن فريد، المرجع السابق، ص 43.

¹⁴ المرجع نفسه، ص 45.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي: يجب أن يكون شراء العقار للسكن فقط، أما إذا كان شراء العقار لغرض غير السكن مثل ممارسة أعمال تجارية، أو إعادة تسويقه هذا غير مقبول، ويجب أن يكون الاستعمال نهائياً.

يجب أن يتعامل مشتري العقار مع محترفين في المجال العقاري وجوباً لتشمله قواعد حماية المستهلك، من أجل توافر العلاقة الاستهلاكية التي تفرض وجود طرفا علاقة الاستهلاك، وهما الطرف القوي المحترف والطرف الضعيف المستهلك. (15)

ب- بالنسبة للشخص المعنوي: لكي يكتسب صفة المستهلك العقاري يمكنه أن يشتري عقاراً لممارسة نشاطات تجارية ولكي يلبي طلباته المهنية، لكن يجب عليه ألا يصبح محترفاً في النشاط العقاري (كأن يقنتي مسكناً للممارسة مهنة مرقى عقاري).

في الأخير يمكن القول إن ضعف متقني العقار في المعاملات العقارية مقارنة بالمحترفين الذين يمتلكون قدرات وخبرات في هذا المجال، يجعلهم يخضعون لحماية قانونية باعتباره الطرف الأضعف في العلاقة الاستهلاكية، بالإضافة إلى أن مقتني العقار لا يمتلك أي خبرة وأي معرفة لمعرفة العيوب الخفية للعقار أو لفحصه، من هنا يظهر ضعفه بشكل كبير، هذا ما يمنحه اكتساب صفة المستهلك العقاري.

المطلب الثاني

مفهوم المحترف في المجال العقاري

يعتبر المحترف هو الطرف القوي في العلاقة الاستهلاكية، كما أن هذا الشخص هو الملزم بتطبيق قواعد قانون حماية المستهلك باعتباره هو الطرف القوي في هذه المعاملة، وباعتبار أن قانون حماية المستهلك جاء حماية للمستهلك، وللمحترف عدة أسماء فقد يمكن تسميته بالمحترف أو المتدخل أو المهني.

¹⁵ حسنية بن فريد، المرجع السابق، ص 46.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

ولمعرفة مفهوم المحترف في المجال العقاري، يجب التعرف على مفهوم المحترف فقها ثم تشريعيا (الفرع الأول)، وبعدها التعرف على مفهوم المحترف في المجال العقاري بصفة خاصة، ثم بعد ذلك التعرف إلى نوع من أنواع المحترفين في المجال العقاري وهو المرفي العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المحترف في المجال البيع العقاري

لمعرفة تعريف المحترف في المجال العقاري أو في البيع العقاري لا بد من التعرف على تعريف المحترف بصفة عامة، ذلك من خلال معرفة التعريف الفقهي للمحترف، ثم معرفة التعريف التشريعي للمحترف، بعد ذلك التطرق إلى مدى اعتبار محترف النشاط العقاري محترفاً.

أولاً: تعريف المحترف فقها

هناك عدة تعريفات فقهية للمحترف أو ما يسمى بالمتدخل، نذكر منها: "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يباشر حرفة تجارية أو صناعية أو فنية أو مهنية أو حرة أو زراعية أو مدنية على وجه الاحتراف، وذلك من خلال تقديم السلع والخدمات للجمهور بمقابل مادي بغرض الحصول على الربح، سواء اتخذ شكل المشروع الفردي أو شكل الشركة أو المؤسسة والتي قد تنتمي إلى القطاع الخاص أو القطاع العام".⁽¹⁶⁾

وعرف أيضاً انه: كل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام يظهر في العقد يعمل من أجل حاجات نشاطه المهني أيا كانت طبيعة هذا النشاط.⁽¹⁷⁾

من خلال التعاريف السابقة يفهم أن المحترف أو ما يسمى بالمتدخل، يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً، ولكي يكتسب هذا الشخص صفة الاحتراف يجب أن يحترف أعمال التجارية أي يمارسها على سبيل التكرار وبصفة دائمة ومنتظمة، واتخاذها عملاً له، كذلك يجب أن يكون الغرض من هذا العمل هو تحقيق أرباح وعائدات مالية.

¹⁶ حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، دار المقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1997، ص 40.

¹⁷ خالد إبراهيم، حماية المستهلك في العقد الإلكتروني، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008، ص 31.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

ومن خلال التعريفات السابقة أيضا يستنتج أنه هناك أنواع للمحترفين، هما المحترفين الخواص والمحترفين العوام، ومن الأمثلة عن المحترفين الخواص المنتجون، الموزعون، المرقين العقاريين...، أما من الأمثلة عن المحترفين العوام المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي...

ثانيا: تعريف المحترف تشريعا

المشرع الجزائري أعطى للمحترف أو المتدخل عدة تعريفات نذكر منها: المحترف هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بعملية تقديم أو عرض المنتجات أو السلع أو الخدمات للمستهلك. ونص المشرع الجزائري أيضا من خلال نص المادة 03 من القانون 03-09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتدخل في عملية عرض المنتجات للاستهلاك". (18)

وما يجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري أورد عدت تسميات للمحترف، فقد أطلق عليه تسمية المحترف في المرسوم التنفيذي 266-90 الملغي، وأطلق عليه تسمية المتدخل من خلال القانون 03-09 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، وأطلق عليه اسم المهني وهو اسم وارد في قانون المنافسة، كما أطلق عليه اسم العون الاقتصادي وهي جميعا تؤدي لنفس المعنى. (19)

ثالثا: مدى اعتبار محترف النشاط العقاري مت دخلا

ثار جدال كبير حول مدى اعتبار محترف النشاط العقاري في العملية الاستهلاكية مت دخلا، والمشرع الجزائري أفرد النشاط العقاري المتعلق بالسكن بمصطلح الترقية العقارية، باعتبارها تصورا حديثا للسكن على وجه الخصوص وللسياسة العمرانية بوجه عام، وتقوم الترقية على إنشاء مشروع

¹⁸ أنظر المادة 03 من القانون 03-09، المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، السالف الذكر.

¹⁹ نوال بوعبد الله، حماية المستهلك العقاري من التصرفات العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2025/2024، ص 45 و 46.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

يتضمن تشييد بنايات قد تخصص للسكن أو لمزاولة نشاط مهني، كما يعد الشخص الذي يتولى إنجاز هذه العمليات من إبرام العقود إلى تشييد السكنات وغيرها محترفا عقاريا.⁽²⁰⁾

وفي الأخير نقول إن الفرد الذي يزاول نشاطا مهنيا عقاريا يمكن اعتباره محترفا في المجال العقاري أو في البيع العقاري. وعلى هذا سنقول بدراسة وذكر أهم نوع من أصناف الأشخاص الناشطين في مجال الترقية العقارية وفي العلاقة الاستهلاكية في مجال البيوع العقارية، وهو المرقى العقاري.

الفرع الثاني: المرقى العقاري محترفا في العلاقة الاستهلاكية

أفرز تطور نشاط الترقية العقارية وازدياد اللجوء إلى البيع على التصاميم أو البيع الجاهز نمطا جديدا من العلاقات التعاقدية، اضحى في المرقى العقاري فاعلا أساسيا باعتباره محترفا يتعامل مع عدد كبير من الأشخاص المتطلعين لشراء سكنات لتلبية حاجاتهم الضرورية الخاصة بهم، والمرقى العقاري باعتباره محترفا أو مت دخلا في مجال البيوع العقارية وطرفا في العلاقة الاستهلاكية، يجب أن نتناول تعريف المرقى العقاري ثم أنواعه وأخيرا التعرف إلى طبيعته القانونية.

أولا: تعريف المرقى العقاري

عرف الأستاذ **Christian Topalov** المرقى العقاري بأنه: " الوكيل الاجتماعي الذي يضمن تسيير رأس المال وتحويله إلى بضاعة سكنية".⁽²¹⁾

أما فيما يخص الفقه الجزائري عرف المرقى العقاري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بالقيام بإنجاز أو تجديد أملاك عقارية تكون مخصصة للسكن والعناية بها لأغراض

²⁰ عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة مشارك بها في الملنقي الدولي: الترقية العقارية واقع وأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2012، ص02.

²¹ عقيلة نوي، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2018، ص22.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

قد تكون حرفية أو صناعية أو تجارية، قصد بيعها أو تأجيرها أو استغلالها للحاجات الشخصية.
(22)

أما المشرع الجزائري قام بتعريف المرقي العقاري في القانون 11-04 من خلال المادة 03 منه على أنه: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها...".⁽²³⁾ يفهم من خلال التعريف السابق أن المرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا يقوم بإنجاز أو تجديد أو إعادة التأهيل، بقصد البيع أو التأجير من أجل تحقيق الربح.

ثانيا: أنواع المرقي العقاري

يوجد نوعان: المرقي العقاري العام، والمرقي العقاري الخاص.

1- المرقي العقاري العام: المرقي العقاري العام هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، تقوم بممارسة نشاط الترقية العقارية وذلك بأسمال تابع للدولة ومملوك لها.

وتم رسخ دوره في الجزائر خلال اعتماد النظام الاشتراكي، حيث توسع دور الدولة في قطاع السكنات، ورغم تغيير هذا النظام وزواله من الجزائر، لا تزال الترقية العقارية تعتمد على المرقي العقاري العام، أي لازالت الترقية العمومية قائمة في الجزائر وهذا من خلال عدة هيئات منها: المؤسسة الوطنية لترقي العقارية، وهذه كلها وغيرها لم نذكرها تعتبر أنواع من أنواع المرقي العقاري العام.⁽²⁴⁾

2- المرقي العقاري الخاص: بعد إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، تم فتح مجال الترقية العقارية أمام الأشخاص للمزاولة مهنة المرقي العقاري، هذا ما أدى

²² إيمان بويستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص53.

²³ القانون 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، سالف الذكر.

²⁴ هشام شليغم، مفيد يحيياوي، مسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2023، ص20.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

إلى تكاثر أعدادهم بشكل ملفت، لكن رغم هذا التزايد إلا أنه لم يسايره تنسيق محكم يضمن حماية متكاملة للمتعاملين مع المرقيين العقاريين، ولأهمية مهنة المرقي العقاري ودوره الكبير وأهميته في مجال الترقية العقارية.

أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 04-11 الذي جاء لتحديد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وتسوية النقائص التي كشفت عنها النصوص القانونية السالفة، إضافة إلى وضع نطاق قانوني واضح لتنظيم وهيكل مهنة المرقي العقاري وتنظيم العلاقة بينه وبين المتعاملين معه بما يضمن حمايتهم القانونية منه. (25)

ثالثا: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

سابقا كانت أعمال الترقية العقارية تعتبر أعمال مدنية وذلك من خلال القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والملغى، بحيث كان ممنوع على الخواص والذي يعتبر بأنه تاجر من ممارسة نشاطات الترقية العقارية، لكن بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 السالف الذكر تم فتح المجال للخواص للممارسة مهنة الترقية العقارية، وأصبح المشرع الجزائري يعتبر أن نشاط المرقي العقاري الخاص هو نشاط تجاري وليس مدني (26)، لأن الهدف من هذه المهنة هو تحقيق أرباح من خلال مزاوله نشاط الترقية العقارية.

واستقر رأي المشرع الجزائري على أن المرقي العقاري ذو طبيعة تجارية، وهذا حين أصدر القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية السالف الذكر، حيث اشترط هذا القانون على الأشخاص أنه من أراد أن يلتحق بمهنة المرقي العقاري لا بد له أن يلتزم باكتساب صفة التاجر أولا ثم القيد في السجل التجاري، حيث نص عليها في مجاله القانوني وأكد على ذلك وهذا من خلال نص المادتين 04 و19 من هذا القانون.

²⁵ حسنية بن فريد، المرجع السابق، ص 68 و69.

²⁶ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

وهناك من اعتبر المرقى العقاري بأنه ليس تاجر فقط بل يعتبر مستثمرا، لأنه يستفيد من الحقوق والامتيازات المنصوص عليها والمذكورة في قانون الاستثمار الجزائري.⁽²⁷⁾ ولإشارة فقط أنه للحصول على مهنة المرقى العقاري لابد من توفر شروط ينبغي اكتسابها وهي نوعان:

1- الشروط العامة: تتمثل في اكتساب صفة التاجر، الأهلية التجارية (بلوغ 19 سنة دون أي عيب)، القيد في السجل التجاري.

2- الشروط خاصة: تتمثل في إلزامية الحصول على اعتماد مسبق، إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، القدرة على ممارسة النشاط العقاري، أن يكون من المحترفين وذو قدرة مالية وأخيرا الاستعانة بخدمات المقاول.

²⁷ إيمان بويستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2016/2017، ص51.

المبحث الثاني

الآليات القانونية الوقائية لحماية المستهلك العقاري

يعتبر المستهلك العقاري هو الطرف الضعيف في العلاقة الاستهلاكية التعاقدية التي تربطه بالمحترف أو بالمركبي العقاري مثلا في مجال الترقية العقارية، ونظرا لعدم تساوي القدرات بين الطرفين سواء كانت فنية أو من حيث الدرجة العلمية أو من حيث المعرفة بالعقار، وهذا ما أدى بالمشروع الجزائري بسن جملة من القوانين والآليات الوقائية لحماية الطرف الضعيف، وهو المستهلك العقاري.

وتظهر هذه الحماية الوقائية في عدد من التدابير هي: تنظيم عقد البيع العقاري بأحكام خاصة حماية للمستهلك العقاري (مطلب أول) و ضمانات حماية المستهلك العقاري في البيع العقاري (مطلب ثان)

المطلب الأول

تنظيم عقد البيع العقاري بأحكام خاصة حماية للمستهلك العقاري (عقود الترقية العقارية)

العقار هو المنتج الاستهلاكي في مجال البيع العقاري، وبالنظر لخصوصيته نظمه المشرع الجزائري بإطار قانوني خاص، هذا بموجب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وهو ينظم العقود التي تبرم في هذا المجال.

العقد الأول هو عقد البيع على التصاميم وهو من أهم عقود الترقية العقارية، وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الأول من هذا المطلب، أما العقد الثاني وهو عقد حفظ الحق، والذي تم تناوله في الفرع الثاني من هذا المطلب، وتبيان الأحكام المنظمة لهم لأجل توفير حماية كاملة وفعالة لحماية المستهلك العقاري في مجال البيع العقاري. (28)

²⁸ كريمة بركات، "حماية المستهلك من الشروط التعسفية الواردة في عقد بيع عقار على التصاميم في القانون الجزائري"، مجلة المعيار، المجلد 26، عدد 64، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2022، ص 526.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقارية

الفرع الأول: تنظيم عقد البيع على التصاميم حماية للمستهلك العقاري

قمنا بالتطرق في هذا الفرع إلى مفهوم عقد البيع على التصاميم (أولاً)، ثم إلى أركان عقد البيع على التصاميم (ثانياً)، وأخيراً تطرقنا إلى التزامات البائع أو المحترف في عقد البيع على التصاميم.

أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم

قمنا بتعريف عقد البيع على التصاميم فقهاً ثم تشريعياً:

1- التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم: هناك عدة تعاريف واردة لعقد البيع على التصاميم، والتعريف الشامل والأدق له هو، "عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المربي -البائع- بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصوصة من ثمن تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق". (29)

2- التعريف التشريعي لعقد البيع على التصاميم: لم المشرع الجزائري بإعطاء تعريف لعقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، لكن قام بالتعريف بهذا العقد في ظل القانون المكرس جديداً وهو القانون 04-11 المتضمن القواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية.

ثانياً: أركان عقد البيع على التصاميم

تتمثل أركانه في التراضي والمحل والسبب:

1- التراضي (الرضا): وهو توافق إرادة الطرفين في العقد وهما البائع والمشتري، ولا يقوم العقد إلا بتوافق الإيجاب والقبول.

وفي العقد البيع على التصاميم البائع يقوم بتحديد مقومات العقد وسعر العقار الذي يكون قيد الإنجاز، كما يجب أن يتفق الطرفان على طبيعة العقد سواء كان ترقوياً أو تساهمياً، ويجب

²⁹ كريمة بركات، المرجع السابق، ص 526.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقارية

الاتفاق على مدة التسليم، فإذا تطابقت إرادة البائع وهو المرقى العقاري مع المقتني على الشروط انعقد العقد.

أخيرا نقول أنه بمجرد تطابق الإيجاب والقبول من طرفي العقد ينعقد عقد البيع على التصاميم، حيث يقبل كلا الطرفين بالشروط المعروضة عليه، فيلتزم المرقى العقاري بإنجاز العقار وفق المواصفات المطلوبة والمتفق عليها وتسليمها في الأجل المحدد في العقد للمستهلك وهو المشتري، كما يلتزم المشتري بتسليم الثمن، وذلك بتحرير إرادتهما في عقد رسمي من طرف الموثق.

2- المحل: هو الالتزام الذي يقوم عليه العقد أي هو التزام ثنائي لكل من طرفي العقد، فالمحل في عقد البيع على التصاميم بالنسبة للمرقى العقاري الذي يعتبر البائع هو القيام بإنجاز البناء وفقا لتصميم والالتزام بنقل الملكية في الأجل المحدد، أما بالنسبة للمستهلك فالمحل هو الالتزام بدفع السعر. (30)

3- السبب: وهو الهدف أو الغاية المراد الحصول عليها من هذا العقد، وفي عقد البيع على التصاميم يكون بالنسبة للمرقى العقاري هو الحصول على الثمن، أما السبب بالنسبة للمقتني أو المشتري هو الحصول على السكن، لكي يعتبر مستهلكا عقاريا. والشيء المهم يجب أن يكون السبب مشروعاً وغير مخالف لنظام والأداب العامة.

ثالثا: التزامات المحترف في عقد البيع على التصاميم لحماية المستهلك العقاري

التزامات المحترف وهو المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم كثيرة قام بتنظيمها المشرع الجزائري في القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية وهي:

1- الالتزام بنقل الملكية: في عقد البيع بصفة عامة يلتزم البائع بنقل الملكية للمشتري، وبما أن عقد البيع على التصاميم نوع من أنواع البيع، فإنه من نص المادة 34 من القانون سالف الذكر

³⁰عواطف زرارة، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013، ص 89.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

يلتزم المرقى العقاري بكل الإجراءات من أجل نقل الملكية للمشتري الذي يعتبر مستهلكا، بالإضافة إلى إخضاعه لإجراءات الإشهار والتسجيل، ويجب أن يتم إبرام العقد في شكل رسمي كما ذكرنا سابقا. ومنها يلتزم المرقى بتسليم البناء في أجله المحدد. (31)

2- الالتزام بالضمان: في عقد البيع على التصاميم يلتزم المرقى العقاري بأن يضمن للمستهلك ملكية العقار وحقه للانتفاع به، وله صورتان هما:

أ- الصورة الأولى ضمان المرقى العقاري بأن يدفع أي تعرض يمكنه أن يلحق بالمستهلك.

ب- الصورة الثانية تتمثل في التعويض في حالة حدوث أي ضرر للمستهلك. (32)

3- الالتزام بإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز: حسب ما نصت عليه المادة 17 من القانون 11-

04 أنه في عقد البيع على التصاميم ينبغي على المرقى العقاري أن ينهي أشغال البناء في الأجل المحدد والمتفق عليه في العقد ووفق المواصفات المطلوبة، وفي حالة تأخره عن الوقت المحدد قال الفقهاء أنه يجب عليه أن يثبت عدم إهماله وتهاونه في إنجاز البناء وأن سبب التأخر عائد لأسباب خارجية كعدم توفر مواد البناء مثلا. (33)

الفرع الثاني: عقد حفظ الحق لحماية المستهلك العقاري

يعتبر عقد حفظ الحق من الطرق الحديثة التي كرسها المشرع الجزائري في منظومته القانونية، وقد نص عليه المشرع الجزائري في القانون 11-04 الخاص بالترقية العقارية، وهو يسعى إلى توفير حماية فعالة للمستهلك العقاري من المحترف وهو المرقى العقاري، وقد تناولنا في هذا الفرع، تعريف حفظ الحق (أولا) وأركانه (ثانيا) بالإضافة إلى التزامات المحترف في عقد حفظ الحق (ثالثا).

³¹ عواطف زرارة، المرجع السابق، ص 89.

³² عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، شرح وتحليل لنصوص القانون رقم 44.00، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2011، ص 58.

³³ عواطف زرارة، مرجع سابق، ص 90.

أولاً: تعريف حفظ الحق

كما قلنا سابقاً أن المشرع الجزائري قد كرس عقد حفظ الحق في القانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، ولقد عرفه في المادة 27 من هذا القانون على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور انتهائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع هذا الأخير مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح لحساب هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية...".

بالتالي نقول إن هناك طرفين في العقد هما المستهلك الذي هو صاحب حفظ الحق، أما المحترف هو المرقى العقاري، ويلتزم هذا الأخير بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص البناء العقاري المراد تشييده أو الذي تم وصفه، بفرض اقتنائه من صاحب حفظ الحق عند إتمامه وذلك مقابل دفع مسبق من هذا الأخير في الحساب المفتوح باسم صاحب الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. (34)

ثانياً: أركان عقد حفظ الحق

1- الرضا: لكي يبرم العقد لا بد من توافق أو تطابق الإيجاب بالقبول بعد التفاهم على العناصر الأساسية للعقد، حيث يجب في عقد حفظ الحق تعيين المرقى تعييناً دقيقاً هل هو شخص طبيعي أو معنوي، اسم الشركة، ذكر المقر الخاص بها، رقم الاعتماد وتاريخه، ذكر رقم تسجيله في السجل الوطني للمرقين، رقم الانتساب بالنسبة لصندوق الضمان، اسم ممثله القانوني، كذلك يلزم ذكر اسم ولقب المستهلك، رقم شهادة الميلاد، رقم التعريف الوطني في بطاقة التعريف وأخيراً عنوانه. (35)

³⁴ سميرة لالوش، "التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصوصيته في مجال البيوع العقاري"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14، العدد 29، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2022، ص 238.

³⁵ المرسوم التنفيذي 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج.ر. عدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

2- المحل: المحل في عقد حفظ الحق بالنسبة للمحترف وهو المرقى العقاري هو العقار المقرر بنائه أو الذي هو في طور الإنجاز، أما بالنسبة للمستهلك وهو الطرف الثاني في العقد فإن محله في عقد حفظ الحق فيتمثل التسبيق المالي الذي يقدمه هذا الأخير للمرقى العقاري، كما يمكن إضافة الاتفاق على المسائل الجوهرية وتعيينها، مثل الأجل التقديري للتسليم أو حق الفسخ لكلا الطرفين.

3- السبب: وهو الدافع لإبرام هذا العقد من المستهلك العقاري وهو حاجة الشخص، لكن في عقد حفظ الحق يجب أن يكون سبب إبرام المستهلك هو حاجته للسكن لا للعمل، هذا لكي يتم اعتباره مستهلكا عقاريا.

ثالثا: التزامات المحترف (المرقى العقاري) في عقد حفظ الحق لحماية للمستهلك العقاري

وهناك التزامين هما تخصيص العقار لصاحب حفظ الحق، والالتزام بتحرير عقد البيع النهائي:

1- تخصيص العقار لصاحب حفظ الحق: والمقصود به هو تخصيص العقار للشخص الوحيد وهو صاحب حفظ الحق، لأنه هو الوحيد الذي يحق له أن يمتلك العقار محل الحفظ إذا أراد امتلاكها بعد نهاية إنجازها. ولقد أكد المشرع الجزائري على هذا من خلال النص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، وعند مخافة المرقى العقاري لهذه القواعد وإخلاله بهذه الالتزامات المقررة عليه، يلزم عليه تعويض المستهلك لما أصابه من ضرر وعلى ما فاتته. (36)

2- الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي: حسب ما نص عليه المشرع الجزائري فإن المرقى العقاري ملزم بإعداد عقد بيع نهائي عند الموثق في أجل محدد، ولقد نصت المادة 33 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية على أنه: "يتعين على المرقى العقاري بعد (3) أشهر كحد أقصى، على أثر الاستلام المؤقت للبناء أو جزء منها بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

³⁶ شعبان العياشي، عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة متنوري-قسنطينة، 2012، ص87.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

يفهم من نص المادة أن عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية العينية⁽³⁷⁾، فلا تنتقل الحقوق العينية إلا بعد تحرير عقد نهائي من المرقي العقاري، بالإضافة إجراء الشهر لدى المحافظة العقارية وهذا حسب ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري.⁽³⁸⁾

المطلب الثاني

ضمانات حماية المستهلك العقاري في البيع العقاري

كما قلنا سابقا أن المستهلك العقاري هو الطرف الضعيف في العلاقة الاستهلاكية كونه يفتقر للخبرة وللمعرفة، لذا فرض المشرع الجزائري لحماية هذا الطرف الضعيف في عقد البيع العقاري، وأهم المخاطر التي قد تصيب المستهلك العقاري تكون في عقود الترقية العقارية، ومن اهم الضمانات التي كرسها المشرع الجزائري حماية للمستهلك العقاري هي الشكلية الرسمية سنتطرق إليها في الفرع الأول، وكذلك صندوق الضمان والكفالة المتبادلة سنتطرق إليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشكلية الرسمية ضمان لحماية المستهلك العقاري

تناولنا في هذا الفرع الكتابة الرسمية وفقا للقواعد العامة (أولا)، إضافة إلى الكتابة الرسمية وفقا لعقود الترقية العقارية (ثانيا).

أولا: الكتابة الرسمية وفقا للقواعد العامة

اشتراط المشرع الجزائري أن يتم إثبات العقد الرسمي بإثبات من أشخاص محددين أو مختصين مع فرض التزامات عليهم، وفق الشكل المحدد قانونا.

1- الأشخاص المحددين قانونا للتحرير: لكي يعتبر العقد رسميا ويكتسب العقد المكتوب في الورقة صفة الرسمية لأبد من أن يصدر من أشخاص مؤهلين قانونا حددهم بموجب القانون

³⁷ سميرة لالوش، المرجع السابق، ص 245.

³⁸ الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج. ر عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

المدني، ويجب أن يكون لهؤلاء الأشخاص الولاية والأهلية لتحريير الورقة الرسمية، وهؤلاء الأشخاص هم:

أ- **الموظف العمومي**: هو عون مرسم بالوظيفة العمومية الإدارية.

ب- **الشخص المكلف بالخدمة**: هو شخص يقوم بخدمة عامة بأجر أو بدون أجر، مثل الخبير.

ج- **الضابط العمومي**: مثل الموثق، وهو شخص معين بموجب القانون له سلطة منح الرسمية للعقد، والقانون الجزائري حدد مهام والتزامات الموثق من خلال القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق⁽³⁹⁾، حيث ألزم عليه حفظ العقود التي يقوم بتحريرها أو التي يستلمها للإيداع.

كما ألزم عليه السهر على تنفيذ الإجراءات وتسجيلها وإعلانها ونشرها في الآجال المحددة قانونيا، كذلك وجب على الموثق تسليم النسخ التنفيذية أو العادية منها الغير المحتفظ بها، ويجب عليه التأكد من سلامة العقود وصحتها، وإعطاء النصائح لطرفي العقد لضمان توافق اتفاقهم مع القوانين المعمول بها. (40)

في الأخير نقول إن للموثق أهمية كبيرة ودور كبير في توفير أمن في البيوع العقارية بصفة عامة، وحماية المستهلك العقاري وتثوير بصيرته وضمان حقوقه بصفة خاصة. كما يجب على الموثق إعلام أطراف العقد بحقوقهم وواجباتهم والآثار التي تترتب عليها، مع اتخاذ احتياطاتهم لتأكيد تنفيذ رغبتهم، وتحقق مشيئتهم، كما وجب على الموثق عدم إفشاء المعلومات إلا بإذن قانوني حفاظا على السر المهني. (41)

تتسجم الالتزامات السابقة مع خصوصيات المهنة ومقتضيات حماية المستهلك العقاري، فدور الموثق لا يتوقف على تحريير العقد وتسليم نسخه، بل يجب عليه التحقق من صحة العقد وتثبيه

³⁹ القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج. ر عدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.

⁴⁰ أنظر المادة 14 من القانون 06-02، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، السالف الذكر.

⁴¹ حسنية بن فريد، المرجع السابق، ص 166.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقارية

الأطراف ونصحهم بإخبارهم بكل المعلومات في إطار المهنة، فالموثق له دور أساسي في العقد وهذا كله حماية للمستهلك في المجال العقاري لحمايته وضمان كل حقوقه.

2- الأشكال المحددة قانونيا في تحرير الورقة الرسمية: وجب على الشخص المكلف بتحرير الورقة الرسمية أن يراعي الشكل الذي أوجبه المشرع الجزائري شكلا وموضوعا، إذا لم يتم بمراعاة هذه الشروط يكون السند غير رسمي لأنه لم يراعي القواعد المنظمة لموضوع العقد⁽⁴²⁾، ويكون قابلا للإبطال، أي يمكن إبطاله.

وعقد البيع العقاري عقد شكلي، أي لا بد من توافر الكتابة الرسمية وتحريره في سند رسمي وإلا أعتبر العقد باطلا، فالرسمية تعتبر ركنا من أركان العقد، بالإضافة إجراء التسجيل والشهر العقاري. هذا كله حماية للمستهلك العقاري.

ثانيا: الكتابة الرسمية في عقود الترقية العقارية

ألزم المشرع الجزائري على المرقي العقاري إبرام جميع العقود المتعلقة بالعقارات بشكل رسمي لدى الموثق حسب القانون رقم 04-11، والكتابة الرسمية في عقد البيع على التصاميم تعتبر ركن لانعقاد وليست شرط للإثبات وإذا تخلف هذا الشرط يؤدي إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا، كذلك بالنسبة لعقد حفظ الحق يلزم الكتابة الرسمية لدى الموثق لإعداد عقد البيع النهائي بعد التسديد النهائي للسعر، مثل عقد البيع على التصاميم.⁽⁴³⁾

أخيرا نقول إنه في عقود الترقية العقارية يجب على المرقي العقاري والمستهلك العقاري الذهاب للموثق من أجل تحرير إرادتهم وعقدهم في شكل رسمي وبطريقة رسمية.

الفرع الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ضمان لحماية المستهلك العقاري

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة آلية مهمة من الآليات القانونية التي وضعها المشرع في القانون الجزائري لحماية المستهلك العقاري خاصة في مجال الترقية العقارية، وعليه

⁴² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2003، ص53.

⁴³ أنظر المادة 31 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقارية

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى: المفهوم القانوني للصندوق (أولا)، ودور الصندوق في حماية المستهلك العقاري (ثانيا).

أولا: المفهوم القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

صندوق الضمان والكفالة المالية هو هيئة مالية تم إنشائها من قبل المشرع الجزائري بعد عجز بعض المؤسسات المالية عن تمويل النشاطات العقارية، وهو آلية تحمي المستهلك العقاري في البيع العقاري خاصة من المرقى العقاري. وعليه سنتطرق إلى تعريف الصندوق قانونيا، ثم إلى الطبيعة القانونية لهذا الصندوق.

1- تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تشريعيًا: عرفه المشرع الجزائري بالاستناد لنص المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 على أنه: "أداة لتحقيق الأمان في التعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية، حماية للمستفيدين من السكنات في طور الإنجاز". (44)

كما يعرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أيضا على أنه عبارة عن هيئة عمومية يمارس مهامه تحت رقابة وزير السكن، له استقلال مالي ويتمتع بالشخصية المعنوية، كما يتميز بطابع تعاوني غايته ليست تحقيق عائدات وأرباح. وغرض هذا الصندوق هو إنشاء ضمانات عند الاكتتاب من أجل حماية المستهلك العقاري باعتباره الطرف الضعيف في العقد، يتكفل بـ: (45)

أ- تعويض التسبيلات التي يقوم بدفعها المكتتبون في عقود البيع على التصاميم.

ب- يضمن إنهاء الأعمال التي تتعلق بالمشاريع العقارية إذا لم يتمكن المرقى العقاري من إتمامها، لكن في حدود الأموال المدفوعة.

⁴⁴المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج. ر عدد 88، الصادرة 30 ديسمبر 1993.

⁴⁵المرسوم التنفيذي 14-180، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406، المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. ج. ر عدد 73 الصادرة في 05/11/1997.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقارية

ج- يعتبر آلية قانونية لحماية المستهلك العقاري من أخطار عدم إنجاز البناء أو المشروع أو عدم حصول المستهلك العقاري على العقار المباع، كما يقوم بمتابعة وتسيير جميع الحسابات ذات التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق.

وننبه أنه تم إنشاء هذا الصندوق أولا من أجل تمويل عقود البيع على التصاميم فقط، لكن توسع بعد ذلك ليشمل عقد حفظ الحق.

إذا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو وسيلة قانونية فعالة لحماية المستهلك العقاري خاصة في مجال الترقية العقارية، ذلك لأنه يضمن للمستهلك العقاري حصوله على العقار محل البيع في عقد البيع على التصاميم، كما أنه يضمن حماية في عقد حفظ الحق وذلك لأنه هو من يقول بالحصول على التسبيق مكان المرقي العقاري. بهذا فهذا الصندوق نقول إنه يوفر حماية جد فعالة لحماية المستهلك العقاري في مجال البيوع العقارية.

2- الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة: يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على أنه صندوق تعاوني غايته تقديم خدمات تعاونية، وليست غايته تحقيق عائدات وأرباح، ويعتبر هيئة تأمين هدفها حماية المستهلك جراء الدفعات المسبقة التي يقوم بدفعها المستهلك العقاري للمرقي العقاري.

فيعتبر هذا الصندوق هيئة عمومية ذات طابع مدني وليست ذات طابع تجاري، وليست له هيئة تجارية لأن الأعمال التجارية في القانون الجزائري الهدف منها تحقيق الأرباح⁽⁴⁶⁾، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-406.

كما أن المشرع الجزائري لم ينص على الطبيعة الخاصة للصندوق، ولم يتم إدراجه ضمن الهيئات القانونية التي تم تحديدها منه قانونا، إذا فالمشرع الجزائري لم يحدد طبيعة الصندوق العامة والخاصة.

⁴⁶سعدية قني، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013، ص118.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

ولقد كثرت وتناقضت الآراء حول الطبيعة القانونية لهذا الصندوق، لكن الرأي الصحيح هو أن هذا الصندوق يعتبر هيئة عمومية من حيث نشأته، مع أنه لم يتم إدراجه مع الهيئات القانونية التي حددها المشرع لأنه حديث النشأة، أما من حيث الموضوع فهو ذو طابع مدني لا تجاري، لأن نشاطاته تعتبر مدنية تهدف لتحقيق التعاون وليست تجارية تهدف لتحقيق أرباح.

ثانيا: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية المستهلك العقاري

يكمن دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية المستهلك العقاري في مجال الترقية العقارية، أي في عقد البيع على التصاميم وفي عقد حفظ الحق، وقبل التطرق إليهم، يجب الإشارة إلى أنه في القانون الجزائري أوجب المشرع الجزائري على المرقى العقاري الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، حيث نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-180 على أنه: "يجب على كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق" (47)

من هنا سنتطرق إلى دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية المستهلك العقاري: في عقد البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق.

1- دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية المستهلك العقاري في عقد البيع على التصاميم: يكون دور الصندوق في عقد البيع على التصاميم بان يضمن للمستهلك العقاري على ضمان التسديدات، وأن يضمن له إتمام إنجاز الأشغال، هذا حسب ما نصت عليه المادة 57 من القانون رقم 11-04.

أ- دور الصندوق بضمان التسديدات: يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بضمان التسديدات للمستهلك العقاري، فهو يقوم بدفع التعويضات للمستهلك العقاري عن الأموال التي

⁴⁷أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-180، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيع العقارية

قاموا بدفعها مسبقا للمرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 14-181. (48)

كما أن التعويض الذي يقوم الصندوق بإعطائه للمستهلك العقاري، يكون حسب ما قام المشتري بدفعه، أي في حدود مصاريفه دون زيادة أو نقصان، أي في حالة حدوث أي ضرر للمستهلك يقوم الصندوق بدفع تعويض للمستهلك في حدود ما دفعه هذا الأخير.

وفي حالة دفع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة التعويض كاملا للمستهلك العقاري، وجب على هذا الأخير التخلي المبيع العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم، هذا ليحل صندوق الضمان محل المستهلك العقاري، من أجل التصرف في المبيع أو الملك العقاري، ويكون ذلك إما من خلال بيعه أو الاحتفاظ به.

والحالات التي يقوم فيها الصندوق بضمان التسديدات هي، (حالة الإفلاس للمرقي العقاري تصفية المرقي العقاري قضائيا إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا، أو بسبب حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري بسبب إخلاله بالتزاماته) هذا حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي 14-181 السالف الذكر، وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على المستهلك العقاري الراغب في التعامل مع المرقي العقاري، والذي يريد اقتناء عقار منه خاصة في البيع على التصاميم، أن يقوم المستهلك العقاري بالتوجه إلى صندوق الضمان والكفالة والمتبادلة لمعرفة إذا كان المرقي العقاري. مسجل لدى الصندوق، ومؤمن منه والتأكد من ذلك، ليضمن المستهلك العقاري حمايته وضمان التسديدات التي يدفعها مسبقا، بعد التأكد منه يتعامل معه. (49)

ب- ضمان إتمام الإنجاز: إضافة إلى دور الصندوق في ضمان التسديدات، فصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضمن للمستهلك العقاري، في البيع على التصاميم ضمان إتمام الإنجاز، أي

⁴⁸ المرسوم التنفيذي 14-181، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني الأملاك المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، المؤرخ في 05 جوان 2014، ج ر عدد 37، الصادرة في 19 جوان 2014.

⁴⁹ العربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009، ص43.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

يلتزم الصندوق بإتمام الأشغال بإنجاز البناية، التي كان متفق عليها بين المرقى العقاري والمستهلك العقاري في البيع على التصاميم، وهذا بعد إخلال المرقى العقاري بالتزاماته. فالصندوق هنا يحل محل المرقى العقاري المخل بالتزاماته من أجل إتمام البناية أو البنائيات هذا حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-181. (50)

ويقوم صندوق الضمان والكفالة من أجل إتمام أنجاز البناية أو البنائيات بتعيين وتكليف مرقى عقاري آخر ليحل محل المرقى العقاري القديم، يقوم بعملية إتمام إنجاز الأشغال والبنائيات في عقود البيع على التصاميم. (51)

2- دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية المستهلك العقاري في عقد حفظ الحق:
لم يقتصر دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على حماية المستهلك العقاري في عقد البيع على التصاميم فقط، بل يكمن دور في حماية المستهلك العقاري في عقد حفظ الحق أيضا لأن كلاهما نوع من أنواع البيع في الترقية العقارية، لكن في عقد حفظ الحق يختلف دور الصندوق في حماية المستهلك العقاري مقارنة بدوره في حماية المستهلك العقاري في عقد البيع على التصاميم، ففي حفظ الحق يكون دور الصندوق هو حماية التسبيق الذي يدفعه المستهلك العقاري. والمشرع الجزائري ألزم صاحب الحق وهو المستهلك العقاري بأن يدفع التسبيق في حساب مفتوح لدى الصندوق بدل أن يدفعه للمرقى العقاري حماية له (52)، هذا ما نصت عليه المادة 27 من القانون 11-04 المتعلقة بالترقية العقارية.

وقد ألزم المشرع الجزائري على المستهلك أن يدفع مبلغ 20% من المبلغ الإجمالي للبناية، ويلتزم المرقى العقاري بإتمام البناية، وتكمن أهمية هذا التسبيق المدفوع لدى الصندوق، لكي لا يمنح للمرقى العقاري كي لا يقوم بالتصرف فيه وصرفه والاستفادة منه، لأن المرقى العقاري يقوم

⁵⁰ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 14-181، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني الأملاك المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، السالف الذكر.

⁵¹ نوال بو عبد الله، المرجع السابق، ص164.

⁵² أنظر المادة 27 من القانون 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية

بتمويل مشروعه من أمواله الخاصة لا من أموال المستهلك، أي يجب عليه ألا يستعمل أموال صاحب الحق في أشغاله، وهذا حماية للمستهلك العقاري وهو صاحب الحق.

فالهدف من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقود حفظ الحق هو ضمان التسبيق المدفوع من صاحب الحق وحمايته من المرقى العقاري لكي لا يتصرف فيه أو يقوم بالاحتيال عليه والنصب على الأموال، كما يضمن إتمام الأشغال أو البنائة من المرقى العقاري، وفي جال اخلال المرقى العقاري بالتزاماته يسترجع صاحب حفظ الحق المبلغ. (53)

ونقول إن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يقتصر دوره في مجال الترقية العقارية، بأنه يعتبر آلية تضمن حماية فعالة للمستهلك العقاري من تحقق أي أخطار من طرف المرقى العقاري، سواء كانت هذه الأخطار بقصد من المرقى العقاري كالنصب والاحتيال أو الاستيلاء على الأموال، أو قد تكون هذه الأخطار غير بغير قصد مثل وفاة المرقى العقاري أو إفلاسه أو التسوية.

⁵³ آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب-البليدة، 2012/2011، ص 129.

الفصل الثاني

الحماية القانونية للمستهك العقاري من المرقى العقاري

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

يتضمن عقد البيع على التصاميم العديد من الالتزامات التقليدية الواقعة على عاتق المرقى العقاري، والمتمثلة أساسًا في الالتزام بالبناء، ونقل الملكية، والتسليم، والمطابقة، إضافة إلى الالتزام بالضمان. غير أن هذه الالتزامات تتميز بخصوصيات من حيث مضمونها ومحتواها وكيفية تنفيذها، بما يتلاءم مع الطبيعة الخاصة لعقد البيع على التصاميم، باعتباره يرد على عقار غير موجود وقت التعاقد، وإنما قابل للوجود مستقبلاً. (مبحث أول).

ونجد في مجال الترقية العقارية أن مهنة المرقى العقاري هي مهنة منظمة بنصوص خاصة، فهي تخضع للقواعد المضمنة لها تحت طائلة قيام هذه المسؤولية في حقه جزاء مخالفته لهذه النصوص، حيث تشمل المسؤولية المهنية المسؤولية المدنية التي أقرها المشرع بموجب المادة 49 من القانون 04-11 كوسيلة لردع تجاوزات المرقى العقاري وتأمين المستهلك ضد الأضرار التي يمكن أن تنتج عن أخطاء المرقى العقاري أثناء ممارسة المهنة، وذلك من خلال فرض جزاءات مدنية لضمان الحماية المرجوة.

وتشمل مسؤولية المرقى العقاري أيضا المسؤولية التأديبية التي استحدثها القانون 11-04، بهدف ضمان تنفيذ التزاماته تجاه المستهلك العقاري وردع المخالفات التي قد تمس بحقوقه. وقد جاء هذا النظام نتيجة انتشار تجاوزات بعض السماسرة والمرقين العقاريين، كالتصرف في العقار لأكثر من مرة وإبرام عقود متعددة، مما يؤدي إلى الإضرار بالمستهلكين والاحتيال عليهم رغم الطابع الرسمي لهذه العقود.

وفي سبيل ردع مثل هذه التصرفات العقارية حرص المشرع الجزائري في القانون 11-04 من خلال تكريس المسؤولية التأديبية والجزائية للمرقى العقاري. ففرض عقوبات على كل فعل يضر بالمستهلك العقاري أو يمس بأمواله، سواء بنصوص مباشرة أو بالإحالة إلى قانون العقوبات. ويهدف ذلك إلى تعزيز الحماية القانونية للمستهلك في عقود الترقية العقارية. كما يسعى إلى مكافحة النصب والاستيلاء على أموال المستهلكين بطرق مباشرة أو غير مباشرة. (مبحث ثان).

المبحث الأول

التزامات المرقى العقاري لحماية المستهلك في البيع العقاري

بموجب القانون رقم 04-11، يتبين أن المشرع الجزائري اعتبر المكتتب الطرف الضعيف في هذا العقد، فحرص على وضع مصلحته ضمن اهتماماته الأساسية، ويتجسد ذلك من خلال توسيع نطاق التزامات المرقى العقاري، الذي يضطلع بدور هام في التهيئة العمرانية وإعادة الهيكلة، باعتباره الشخص الوحيد المخول قانوناً بإنجاز هذا النوع من البناء. (54)

وهكذا سنتطرق للالتزامات المهنية المرقى العقاري (مطلب أول)، ثم للالتزامات المتعلقة بإنجاز مشروع البناء (مطلب ثان).

المطلب الأول

الالتزامات المهنية للمرقى العقاري

بغية خلق مناخ سليم وملائم، وإضفاء الشفافية والمصداقية على المعاملات العقارية، قام المشرع بتنظيم وضبط الالتزامات المهنية للمرقى العقاري، لا سيما في المرحلة السابقة على التعاقد. (55) وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين نتناول في (الفرع الأول) التزام المرقى العقاري بالإعلام، وفي (الفرع الثاني) تطبيقات الالتزام بالإعلام في مجال الترقية العقارية.

الفرع الأول: التزام المرقى العقاري بالإعلام

يعد الالتزام بالإعلام من أبرز الالتزامات التي يتعين على المرقى العقاري احترامها، والذي نظراً لأهميته أعاد المشرع النص عليه بموجب عدة مواد من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية. فيلتزم المحترف بإعلام المستهلك، ولما كان المرقى العقاري يُعدّ

⁵⁴ وزارة عواطف، المرجع السابق، ص 89.

⁵⁵ بوراس نجية، "التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 3، مخبر القانون والعقار، جامعة البلديّة 2، 2017/12/15، ص 69.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

من فئة المحترفين، وجب عليه التقيد بهذا الالتزام، مع تقديم كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بالمنتج، بأية وسيلة كانت ومهما كان نوعها.

حيث نلاحظ أنّ المشرّع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف الالتزام بالإعلام، لا في قوانين الاستهلاك ولا في قوانين الترقية العقارية، وإنما اكتفى بتحديد البيانات التي يتعين إعلام المستهلك بها، وكذا بيان مجالات تطبيقه.

وذلك راجع أن مسألة وضع التعريفات هي من اختصاصات الفقه الأصيلة، ويعرف الالتزام بالإعلام عموماً بأنه: "التزام يرمي إلى تتيير المستهلك وتمكينه من الإقدام على اقتناء المنتج أو الخدمة عن إرادة حرة وسليمة، فهو لا يستطيع تحديد أوصاف المنتج ومكوناته إلا بناءً على البيانات التي تُعطى له، وهو التزم يجد مصدره في القانون مثله في ذلك مثل الالتزامات الأخرى التي تنشأ بنص قانوني ويكون القانون هو مصدرها المباشر".

يتضح جلياً من هذا التعريف الدور الهام الذي يلعبه الإعلام في حماية رضا المقتني، لذلك أولى المشرّع أهمية بالغة لمسألة إعلام الزبائن بالمشروع العقاري، لما لذلك من أثر في تعزيز القدرة المعرفية لمقتني العقار، لا سيما وأن المعاملات العقارية لا تُعد كسائر المعاملات، سواء من حيث الإجراءات أو من حيث الالتزامات، خاصة المالية منها.⁽⁵⁶⁾

الفرع الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في مجال الترقية العقارية

يخضع المرقى العقاري لا محالة لالتزام الإعلام، وتطبيقاً لذلك نصّت عدة مواد في القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، كما كرّست النصوص التطبيقية له هذا الالتزام. وبوجه عام، يمكن القول إن المشرّع ألزم المرقى العقاري بالإعلام خلال جميع مراحل التعاقد، مع تكييفه بما يتناسب مع كل مرحلة.

أولاً: إعلام المستهلك عن مشروعه العقاري عن طريق الإشهار الصادق وغير الكاذب

فرض المشرّع على المرقى العقاري مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الإعلام بالمشروع العقاري، إذ ينبغي أن يتم هذا الإعلام في الأماكن المخصصة للإشهار بالبلدية

⁵⁶ بن فريد حسنية، المرجع السابق، ص 206.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع، على أن يتضمن وجوباً قدرًا كافيًا من المعلومات المتعلقة بالعقد المزمع إبرامه، والبنية المراد إنجازها، من حيث الموقع والطابق، وغيرها من البيانات الضرورية.

ألزم المشرع المرقى العقاري بالإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، كما اشترط عليه القيام به قبل أي عملية عرض لبيع السكنات محل المشروع العقاري، ويتمثل هذا الإعلام في الإعلان أو الإشهار عن المشروع العقاري والذي يعرف على أنه: كل إعلان يهدف بصفة مباشرة أو غير مباشرة إلى ترويج بيع السلع أو الخدمات مهما كان المكان أو وسائل الاتصال المستعملة،⁽⁵⁷⁾ وذلك طبقاً للمادة 3 القانون رقم 02-04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية.⁽⁵⁸⁾

حدد المشرع بموجب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، مجموعة من الشروط الواجب توافرها في الإشهار،⁽⁵⁹⁾ والمتمثلة فيما يلي:

1- أن يكون الإعلام باللغة العربية: بما أن المرقى العقاري ملزم بإعلام المشتري بمحتوى عقد البيع والتصاميم، وجب عليه القيام بهذا الإعلام باللغة العربية، مع إمكانية استخدام لغة إضافية إن أمكن، لضمان تزويد المستهلك بكافة المعلومات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه.⁽⁶⁰⁾ وهذا حسب ما هو منصوص عليه في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378 الذي يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك.⁽⁶¹⁾

⁵⁷ بن فريد حسنية، المرجع السابق، ص 207.

⁵⁸ أنظر المادة 3 من القانون رقم 02-04، الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، السالف الذكر.

⁵⁹ أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، سالف الذكر.

⁶⁰ تسببية أعر، كيجل كمال، "الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، جامعة زيان عاشور-الجلفة، ص 588.

⁶¹ أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 13-378 المؤرخ في 9 نوفمبر 2013، يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج. ر عدد 58، الصادرة في 18 نوفمبر 2013.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

2- أن يكون الإعلام مرئياً وواضحاً: ينبغي أن يحتوي الإعلام على عبارات سهلة وبسيطة، واضحة وخالية من التعقيد، بحيث يستطيع المستهلك العادي فهمها بسهولة وتجذب انتباهه. ويكون الإعلام دقيقاً وشفافاً، حيث يلتزم المرقى العقاري بالإعلان عن جميع البيانات المتعلقة بالمشروع العقاري دون أي غموض، لتجنب أي تضليل قد يلحق بالمستهلك.

3- أن يكون الإعلام كاملاً: يجب أن يتضمن الإعلام جميع معلومات العقد المراد إبرامه، بالإضافة إلى تحديد محل العقد الموجه للاستهلاك مع دليل استخدامه، وإدراج الاحتياطات الواجب مراعاتها عند الاستعمال. بمعنى أن على المرقى العقاري توضيح كل المعلومات المتعلقة بالمشروع، تقادياً لأي تغليط أو إرباك للمستهلك. (62)

ثانياً: وسائل تنفيذ الالتزام بالإعلام

بالرجوع إلى القانون رقم 11-04 السالف الذكر، نجد من خلالها أن مضمون الالتزام بالإعلام في عقد البيع بالتصاميم هي مجموعة المعلومات التي يلتزم بها المرقى العقاري بإيصالها للمشتري وتمثل في الآتي:

1- الإعلان عن المشروع العقاري: تنص المادة 41 من القانون رقم 11-04 على أنه: "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في بلدية المختصة إقليمياً ذلك قبل أي عرض للبيع". (63)

أي أنه يتعين على المرقى العقاري، قبل أي عرض للبيع، الالتزام بالإعلان عن مشروعه العقاري في الأماكن القانونية المخصصة للإشهار، وذلك بالبلدية التي يقع فيها المشروع المزمع إنجازه.

وهذا ما أكدته المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري والتي تنص على: "يتعين

⁶²تسبية عمر، كيجل كمال، مرجع سابق، ص589.

⁶³ أنظر المادة 41 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

على المرقى العقاري بأن يعد ويسلم كل مقتن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بالمشروع".⁽⁶⁴⁾

2- الإعلام عن المعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد البناء عليها: ويقصد به تزويد المشتري بكافة البيانات المتعلقة بالقطعة الأرضية محل المشروع، لا سيما أصل الملكية، رقم السند العقاري، رخصة التجزئة، توفر شبكة المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي، إضافة إلى شهادة التهيئة.⁽⁶⁵⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 04-11 المشار إليه أعلاه.⁽⁶⁶⁾

وهذا من أجل تقوية العلاقات التجارية بين المرقى العقاري والمشتري، حسب ما أكدته المادة 47 من الفقرة 4 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر.⁽⁶⁷⁾

3- الإعلان عن المعلومات المتعلقة بنظام الملكية المشتركة: يقصد بنظام الملكية المشتركة: الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.⁽⁶⁸⁾ يتعين على المرقى العقاري الالتزام بإعلام المشتري بكافة البيانات القانونية والتقنية والمالية، بالإضافة إلى المعلومات المتعلقة بأعباء والتزامات المشتري، ويتم ذلك عبر إعداد نظام الملكية المشتركة في إطار مشروعه العقاري.⁽⁶⁹⁾

وهذا ما نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 04-11، التي مضمونها: "يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية

⁶⁴ أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، سالف الذكر.

⁶⁵ سمية بولحية، "ضمانات المكتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة صوت القانون، العدد الثامن، جامعة الجليلي بونعامة-خميس مليانة، أكتوبر 2017، ص166.

⁶⁶ أنظر المادة 30 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

⁶⁷ أنظر المادة 4/47 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

⁶⁸ وزارة عواطف، المرجع السابق، ص91.

⁶⁹ نسبية أعمار، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018/2019، ص60.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

الخاصة به. ويجب عليه خصوصاً توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما". (70)

اهتم المشرع الجزائري بالالتزام بالإعلام في مجال الترقية العقارية، خاصة في بيع العقارات على التصاميم، من خلال إلزام المرقى العقاري باطلاع المشتري مسبقاً على جميع المعلومات المتعلقة بالعقد والمشروع العقاري ونظام الملكية المشتركة. ويهدف ذلك إلى حماية المشتري من الاستغلال أو الوقوع في الخطأ بسبب جهله بالتفاصيل التي يختص بها المرقى العقاري باعتباره مهنيًا متخصصًا.

المطلب الثاني

التزامات المرقى العقاري المتعلقة بإنجاز مشروع بناء

ألزم المشرع المستهلك في عقود الترقية العقارية بدفع ثمن المسكن بحسب طبيعة العقد وحالة العقار. ففي بيع العقار المنجز تطبق القواعد العامة للبيع العقاري، أما في عقد حفظ الحق فيلتزم بدفع تسبيق مالي يضمن أولوية الحصول على المسكن، بينما في البيع على التصاميم يتم دفع الثمن تدريجياً حسب تقدّم الأشغال، تكريساً لمبدأ تقابل الالتزامات بين الطرفين.

وعليه، لا يستحق المرقى العقاري الثمن المتفق عليه إلا بعد إتمام جميع الأشغال المرتبطة بالبناء وفقاً لما تم الاتفاق عليه. ولهذا الغرض، ألزمه المشرع باستخراج شهادة المطابقة التي تثبت أن المسكن قد أنجز مطابقاً للتصاميم والمواصفات المحددة في مختلف تفاصيلها، (71) ونتيجة لذلك يقع عليه ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء (فرع أول) وضمان حسن سير عناصر التجهيز (فرع ثان).

الفرع الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء

يعد هذا الضمان حديث النشأة، بحيث لا وجود له في القانون المدني، وإنما نص عليه المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى في مادته 14 التي نصت على: "... غير

⁷⁰أنظر المادة 61 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

⁷¹بن فريد حسنية، المرجع السابق، ص 218.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة". كما نصت عليه المادة 26 الفقرة 03 من القانون رقم 04-11، لكن بتسمية مخالفة، وذلك بنصها على: "... ولا من ضمان الانجاز الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة". (72)

غير أن هاتين المادتين لم تعرفا هذا الضمان، لكن يمكن تعريفه بأنه: الالتزام الذي يقع على عاتق المرقى العقاري، والذي مفاده التزامه بإصلاح كل خلل أو عيب يحدث في البناية المشيدة خلال أجل سنة واحدة من تسليم البناية. ويعود أصل هذا الضمان إلى عقد المقاول، حيث يلتزم المقاول قانوناً بإصلاح العيوب أو الاختلالات التي تظهر في العقار المشيد، متى تم إثباتها عند التسليم أو التبليغ بها وفق الإجراءات القانونية. (73)

أولاً: نطاق ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز

يقصد بنطاق ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز بيان حدوده من حيث الأشخاص والأعمال والمدة. فيحدد النطاق الشخصي لهذا الضمان من خلال تعيين الأشخاص الملتزمين به، وكذا المستفيدين من أحكامه، أما النطاق الموضوعي، فينصرف إلى تحديد الأشغال والعيوب التي يشملها الضمان، فضلاً عن بيان الأسباب الموجبة لتطبيقه. وأخيراً، يتعلّق النطاق الزمني بتحديد المدة القانونية التي يسري خلالها هذا الضمان. وهذا ما سوف يتم التطرق له من خلال تحديد النطاق الموضوعي، الشخصي، والزمني لهذا الضمان.

1- النطاق الشخصي ل ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز: لا خلاف في أن النطاق الشخصي لكل علاقة أو رابطة قانونية يقوم، بالضرورة، على طرفين: مدين أو مسؤول يلتزم بتنفيذ ما تفرضه من التزامات وأداء ما توجبه من واجبات، ودائن أو مستفيد يثبت له حق المطالبة

⁷² أنظر المادة 3/26 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

⁷³تسببية أعمر، المرجع السابق، ص210.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

بتنفيذ تلك الالتزامات. وعليه، فإن دراسة النطاق الشخصي لأي علاقة قانونية تقتضي تحديد أطرافها، ببيان المدين أو المسؤول من جهة، وتعيين الدائن أو المستفيد من جهة أخرى.

وهذا هو الشأن في النطاق الشخصي لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، بحيث يقتضي دراسة نطاقه الشخصي من خلال تحديد الأشخاص الملزمون به، والمستفيدون منه.

أ- الأشخاص الملزمون بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز: تعد المسؤولية الشخصية للمرقى العقاري المبدأ العام والصورة الغالبة في عقد البيع على التصاميم، تكريساً لحماية المشتري من المخاطر التي قد تحيط بهذا النوع من العقود. وينطبق هذا الحكم كذلك على ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، إذ يُعتبر المرقى العقاري الملتزم الأول بهذا الضمان، بوصفه الطرف الذي يتحمل تبعه تنفيذ الأشغال وتسليمها وفقاً لما تم الاتفاق عليه. (74)

وفقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 04-11 التي ألزمت المرقى العقاري أن يضمن الإنهاء الكامل لأشغال البناء بالرغم من حيازة المشتري للبناء، واستصدار شهادة المطابقة. (75)

ويعود ذلك إلى رغبة المشرع الجزائري في تنظيم مسؤوليات المتدخلين في مجال الترقية العقارية وتفاذي الغموض الذي كان يحيط بها. كما هدف المشرع إلى حماية مشتري البناء على التصاميم، من خلال تمكينه من الرجوع إلى شخص واحد هو المرقى العقاري، باعتباره الطرف المرتبط معه بعلاقة تعاقدية مباشرة، خلافاً لبقية المتدخلين الذين لا تربطهم بالمشتري علاقة عقدية مباشرة. (76)

ب- الأشخاص المستفيدون من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز: يتضح من نص المادة 26 من القانون رقم 04-11 أن المستفيد الوحيد من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز هو مشتري البناء على التصاميم، لكونه الطرف المتعاقد في عقد البيع على التصاميم ومالك البناء

⁷⁴تسببية أعمار، المرجع السابق، ص212.

⁷⁵أنظر المادة 26 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

⁷⁶نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية-عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع

القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015، ص119.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

محل العقد. ومن ثم، يفرض الأمر توفير حماية قانونية خاصة له عبر هذا الضمان، الذي استحدثه المشرع خصيصاً لضمان حقوقه وضمان تنفيذ الأشغال على أكمل وجه. (77)

2- النطاق الموضوعي لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز: باعتبار أن مقتضى العقار على التصاميم لم يتسبّب له معاينة العقار وفحصه قبل إبرام العقد، فقد حرص المشرع على حمايته من العيوب التي قد تظهر بعد إتمام الإنجاز.

إذ لا تقتصر العبرة على تشييد البناء داخل الآجال المحددة فحسب، بل تمتد إلى ضرورة مطابقته للمواصفات والشروط المتفق عليها. ومن ثم، أُلزم المتعامل في الترقية العقارية، بوصفه بائعاً للعقار، بضمان حسن الإنجاز، والتكفل بكل خلل أو عيب يظهر في البناء المشيد. حيث المشرع الجزائري لم يحدد على وجه الصراحة الأعمال التي يرد عليها ضمان حسن الإنجاز، فإن ذلك يفيد اتجاه إرادته إلى إضفاء طابع الشمول على هذا الضمان، بحيث يمتد ليشمل العقار بكافة عناصره دون تمييز بين عناصره التكوينية وأجزائه التجهيزية. (78)

3- النطاق الزمني لضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز: إن تحديد الأشخاص المستفيدين من ضمان حسن الإنجاز والملزمين به، وكذا بيان العيوب والأضرار التي يشملها، لا يُعدّ كافياً لضبط أحكام هذا الضمان، ما لم يُحدّد الإطار الزمني الذي يجوز من خلاله للمستفيد أن يستعمل هذا الضمان.

حدد المشرع الجزائري في المادة 26 مدة ضمان حسن الإنجاز بسنة واحدة يلتزم خلالها المرقى العقاري تجاه المقتني، دون أن يحدد صراحة تاريخ بداية سريانها. كما لم يبيّن ميعاد رفع دعوى الضمان، تاركاً ذلك لاتفاق الأطراف. وقد أوجب عقد البيع على التصاميم تحديد آجال تدارك العيوب بين المرقى والمشتري. ويؤدي عدم احترام المشتري لهذا الإجراء إلى سقوط حقه في المطالبة بالإصلاح. (79)

⁷⁷تسببية أعمار، المرجع السابق، ص213.

⁷⁸المرجع نفسه، ص215.

⁷⁹بوجنان نسيمية، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2008/2009، ص124.

ثانيا: الآثار المترتبة على ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز

عند إخلال أحد طرفي عقد البيع بالتزاماته، يحق للطرف الآخر المطالبة بالتنفيذ العيني أو التعويض أو فسخ العقد. وفي ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، يلتزم المشتري بإخطار المرقى العقاري بالعيوب وفق الإجراءات المتفق عليها. ويقع على عاتق المرقى العقاري إصلاح هذه العيوب إصلاحا عينيا متى كان ذلك ممكنا. ولم يحدد المشرع أجلا معيناً للإصلاح، بل ترك تحديده لاتفاق الأطراف ضمن عقد البيع على التصاميم.

وهذا وفقا لما جاء في نموذج عقد البيع على التصاميم الذي نص تحت عنوان "ضمان حسن التنفيذ" على: "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو عناصر تجهيزات البناية في أجل (..) يوما، من تاريخ إخطاره من طرف المكتب". (80)

يهدف هذا التنظيم إلى حماية المشتري من خلال إلزام الأطراف بتحديد أجل مسبق لإصلاح العيوب في عقد البيع على التصاميم، مما يمنع ماطلة المرقى العقاري ويجعل التزامه محددا زمنيا. كما يضمن ذلك انتفاع المشتري الكامل بالبناية وعدم تعطيل حقوقه بسبب غياب أجل ملزم للإصلاح.

وفي حال امتناع المرقى العقاري عن الإصلاح العيني أو تأخره عن التنفيذ داخل الأجل المتفق عليه، يجوز للمشتري إجراء الإصلاح على نفقة المرقى العقاري. ويتم ذلك وفقا لأحكام المادة 170 من القانون المدني الجزائري، التي تشترط الحصول على إذن قضائي قبل التنفيذ على نفقة المدين.

كما يمكن للمشتري أيضا، في حالة امتناع المرقى العقاري عن القيام بالإصلاح العيني للخلل أو العيوب، أو إذا تعدّر تنفيذ الإصلاح، أن يطالب بالتنفيذ المقابل، وذلك بالحصول على تعويض مالي من المرقى العقاري عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب نتيجة هذا الإخلال.

⁸⁰تسببية أعمر، المرجع السابق، ص221.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

(81) طبقا للمادة 182 من القانون المدني. (82) كما يجوز له أيضا أن يطلب بفسخ العقد وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 119 وما يليها من القانون المدني. (83)

الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز

أقر المشرع، إلى جانب ضمان الإنهاء الكامل، ضمان حسن سير عناصر التجهيز لتحقيق انتفاع المشتري الكامل بالبنائية. ويعد هذا الضمان جديدا غير مألوف في القواعد العامة، بحيث استحدثه المشرع في مجال الترقية العقارية بموجب المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 التي تنص على: "يحدد العقد المذكور في المادتين 9 و10 أعلاه، الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و/أو حسن سير عناصر تجهيز البنائية".

وحافظ عليه المشرع في القانون رقم 11-04، وذلك في نص المادة 44 منه التي مضمونها: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البنائية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه". (84) اقتصر المشرع الجزائري في هاتين المادتين على الإشارة إلى هذا الضمان دون أن يقدم تعريفا دقيقا له أو يحدد أحكامه، ما أضفى على نطاقه قدرًا من الغموض، وأدى إلى وجود اختلاف في آراء الفقهاء والمختصين بشأن العديد من المسائل المرتبطة به. (85)

أولا: نطاق ضمان حسن سير عناصر التجهيز

إنّ نطاق ضمان حسن سير عناصر التجهيز يتحدد من ثلاث وجوه: نطاق شخصي يبيّن الأشخاص الملزمين بالضمان والمستفيدين منه، ونطاق موضوعي يحدد العيوب والأضرار المشمولة بالضمان، ونطاق زمني يوضح المدة التي يبقى من خلالها هذا الضمان قائما.

⁸¹تسبية أعمر، المرجع السابق، ص222.

⁸²أنظر المادة 182 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

⁸³أنظر المادة 119 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

⁸⁴ أنظر المادة 44 من القانون رقم 11-04، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

⁸⁵تسبية أعمر، مرجع سابق، ص226.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

1- النطاق الشخصي لضمان حسن سير عناصر التجهيز: إنّ النطاق الشخصي لضمان حسن سير عناصر التجهيز، شأنه شأن نطاق ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، يتحدد بتعيين الأشخاص الملزمين أو المدينين بالضمان، وكذلك الأشخاص المستفيدين منه أو الدائنين بحقوقه.

أ- الأشخاص الملزمون بضمان حسن سير عناصر التجهيز: لم تُحدد المادة 44 من القانون رقم 04-11 الأشخاص الملزمين بضمان حسن سير عناصر التجهيز، إلا أنه يمكن استنتاج أن المسؤول الوحيد عن هذا الضمان هو المرقى العقاري، باعتباره الطرف الأساسي والأصيل في نشاط الترقية العقارية بوجه عام، وفي عقد البيع على التصاميم بوجه خاص. فهو الملتزم تجاه المشتري بتسليم البناية محل العقد صالحة للاستعمال ومتوافقة مع الغرض الذي أنشئت من أجله. وقد جاء ذلك مؤكداً في نموذج عقد البيع على التصاميم، الذي نص تحت عنوان "ضمان حسن التنفيذ" على أن البائع يلتزم بضمان حسن تنفيذ الأشغال، ويكفل القيام بكافة الأعمال الضرورية لإصلاح عيوب البناء وعناصر تجهيزات البناية.⁽⁸⁶⁾

ب- الأشخاص المستفيدون من ضمان حسن سير عناصر التجهيز: وعلى الرغم من أن المادة 44 سألقة الذكر لم تُحدد صراحة المستفيد من ضمان حسن سير عناصر التجهيز، فإنه من الطبيعي استنتاج أن المشتري في عقد البيع على التصاميم هو الطرف المستفيد من هذا الضمان، لكونه المتعاقد ومالك البناية موضوع العقد.⁽⁸⁷⁾

2- النطاق الموضوعي لضمان حسن سير عناصر التجهيز: إن المادة 44 سألقة الذكر لم تحدد طبيعة الأعمال أو العيوب المشمولة بالنطاق الموضوعي لضمان حسن سير عناصر التجهيز، مما يستلزم الرجوع إلى أصل هذا الضمان لتحديد هذه الأعمال أو العيوب. ويمكن ذلك من خلال العودة إلى القانون الفرنسي، الذي يشكل، كما سبق الإشارة إليه، المصدر الأصلي لهذا الضمان.

⁸⁶ عايدة مصطفاوي، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، دفاثر السياسية والقانون، العدد 6، جامعة سعد دحلب-البلدية، جانفي 2012، ص 265.

⁸⁷ أنظر المادة 44 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

اعتمد المشرع الفرنسي معيار الوظيفة لتحديد نطاق الضمان بدل طبيعة الأعمال. فالعناصر ذات الوظيفة التشييدية تخضع للضمان العشري، بينما تخضع العناصر التجهيزية لضمان حسن سير عناصر التجهيز. (88) وعلى هذا الأساس، يكون النطاق الموضوعي لضمان حسن سير عناصر التجهيز أضيق بالمقارنة مع الضمان العشري وضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، إذ يقتصر على عناصر التجهيز في البناية التي تتوفر فيها الشروط التالية:

أ- أن يكون عنصراً تجهيزياً، وليس عنصراً تكوينياً أو تشييدياً.

ب- أن يوجد هذا العنصر في البناية، وليس في جزء آخر من العقار.

ج- أن يكون قابلاً للفك والفصل عن البناية بدون تلف. (89)

3- النطاق الزمني لضمان حسن سير التجهيز: كما أن المادة 44 سألقة الذكر لم تحدد صراحة مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز، ولم يتناول هذا الأمر أيضاً نموذج عقد البيع على التصاميم، مما أدى إلى ظهور اختلاف في آراء الفقهاء والمختصين بشأن تحديد مدة هذا الضمان. يرى بعض الفقه أن مدة هذا الضمان تساوي مدة ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز المحددة بسنة واحدة. غير أن هذا الرأي غير دقيق، لأن المادة 44 لم تُحل صراحة إلى المادة 26 فيما يخص الآجال، وإنما اكتفت بالإحالة إلى العقد النموذجي. ويذهب اتجاه آخر إلى أن تحديد مدة الضمان يُترك لإرادة الأطراف ضمن عقد البيع على التصاميم.

ويبدو أن هذا الاتجاه الأخير هو الأقرب إلى الصواب، إذ نصّت المادة 44 صراحة على أن مدة هذا الضمان تُحدّد بموجب العقد، ولم تنصّ أن أجل الضمان هو ذاته الأجل المحدد في المادة 26. ومن المرجح أن نكر المشرع للمادة 26 جاء عن قصد زائد، إذ يكفي أن ينصّ على أن مدة الضمان تُحدّد بموجب العقد فقط، أو أنه وقع في خطأ، حيث كان من الأرجح أن يُحال إلى المادة 28 التي نصّت على نموذج عقد البيع على التصاميم، بدلاً من المادة 26.

⁸⁸تسبية أعمار، المرجع السابق، ص230.

⁸⁹عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص265.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

وما يعزز ذلك هو أن نموذج عقد البيع على التصاميم نص على هذا الضمان تحت عنوان "ضمان حسن التنفيذ"، وترك تحديد مدته لإرادة المتعاقدين، وذلك لما نص على "...إن هذا الضمان صالح لمدة... سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة...".⁽⁹⁰⁾ ويبقى الحل الأمثل هو تدخل المشرع لتحديد مدة هذا الضمان صراحةً في النص القانوني، وذلك لإزالة أي غموض، وتوضيح هذه المسألة بشكل قاطع، والقضاء على الخلافات والمنازعات التي قد تنشأ بشأنها.⁽⁹¹⁾

ثانياً: الآثار المترتبة على ضمان حسن سير التجهيز

عند ملاحظة المشتري خلافاً في عناصر التجهيز المشمولة بضمان حسن سير عناصر التجهيز، يلتزم بإخطار المرقى العقاري بذلك. ويتعين على هذا الأخير إصلاح العناصر المعيبة أو استبدالها بعناصر صالحة، مع احترام المدة القانونية أو المتفق عليها في العقد. ولم يحدد المشرع الجزائري مدة معينة لإصلاح عناصر التجهيز، بل ترك تحديدها لاتفاق الأطراف في عقد البيع على التصاميم. وإذا امتنع المرقى العقاري عن الإصلاح بعد انقضاء المدة المتفق عليها، جاز للمشتري إثبات ذلك بواسطة محضر معاينة يحرره محضر قضائي مختص.⁽⁹²⁾

وبالتالي، يحق له اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى يطالب من خلالها إما إلزام المرقى العقاري بالتنفيذ العيني لالتزامه إذا كان ذلك ممكناً،⁽⁹³⁾ أو الحصول على تعويض عن الضرر الذي لحقه وفقاً للقواعد العامة، أو استصدار إذن قضائي للقيام هو شخصياً، وعلى نفقة المرقى العقاري، بعملية إصلاح عناصر التجهيز طبقاً لأحكام المادة 170 من القانون المدني الجزائري، أو طلب فسخ العقد.⁽⁹⁴⁾

⁹⁰تسببية أعمار، المرجع السابق، ص233.

⁹¹المرجع نفسه، ص234.

⁹²كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2013/10/06، ص185.

⁹³بوجنان نسيمية، المرجع السابق، ص131.

⁹⁴كتو لامية، مرجع سابق، ص185.

المبحث الثاني

مسؤولية المرقى العقاري عند الإخلال بالتزاماته

على الرغم من أن المشرع الجزائري قد حمل المرقى العقاري جملة من الالتزامات التي توجب عليه التقيد بمعايير محددة، بهدف حماية المكتتب باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية، إلا أن التطبيق العملي أفرز العديد من الحالات التي أخل فيها المرقى بهذه الالتزامات المفروضة عليه، وهو ما يترتب عنه قيام مسؤوليات متعددة الجوانب.⁽⁹⁵⁾ وعليه نقوم بتسليط الضوء على حالات إخلال المرقى العقاري بالتزاماته، من خلال تقسيمه إلى مطلبين، سنتطرق في (المطلب الأول) إلى المسؤولية المهنية المدنية للمرقى العقاري، وفي (المطلب الثاني) نتطرق إلى المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري.

المطلب الأول

المسؤولية المهنية المدنية للمرقى العقاري

تنقسم المسؤولية إلى مسؤولية تقصيرية وأخرى عقدية؛ حيث تقوم المسؤولية التقصيرية على أساس الخطأ الموجب للتعويض وفقا للقواعد العامة (فرع أول)، أما في حالة الإخلال بالتزام تعاقدى ناشئ عن عقد ملزم للجانبين، فتقوم المسؤولية العقدية التي تخول للمتضرر المطالبة بالتعويض، مع إمكانية فسخ العقد (فرع ثان).

الفرع الأول: مسؤولية المرقى العقاري عن أخطائه الشخصية

كرس القانون 04-11 المسؤولية التأديبية والجزائية للمرقى العقاري من أجل ردع التصرفات التي تضر بالمستهلك العقاري أو تمس بأمواله، وذلك عبر فرض عقوبات قانونية تهدف إلى تعزيز حمايته ومكافحة أعمال النصب والاحتيال في مجال الترقية العقارية.⁽⁹⁶⁾

⁹⁵ هند ليتيم، دنيا شرواط، التزامات المرقى العقاري تجاه المكتتب في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955-سكيكدة، جوان 2025، ص40.
⁹⁶ بوزكري خالد، غالم محمد أمين، التزامات المرقى العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة السوقر، جامعة ابن خلدون-تيارت، 2019/2018، ص59.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

أولاً: شروط وحالات قيام المسؤولية التقصيرية للمرقى العقاري

تنص المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أياً كان يرتكبه شخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"،⁽⁹⁷⁾ وعليه يشترط لقيام المسؤولية التقصيرية وفقاً للقواعد العامة ثلاثة شروط:

1- الخطأ: بالرجوع إلى نص المادتين 124 و125 من القانون المدني، يشترط لقيام الخطأ توفر عنصر التعدي المتمثل في مخالفة واجب أو قاعدة قانونية أو التعسف في استعمال الحق، وأن يصدر عن إرادة حرة، سواء كان عمداً أو نتيجة إهمال أو تقصير، مع عدم مشروعية الفعل حتى يكون موجباً للتعويض.

2- الضرر: يعد الضرر شرطاً أساسياً لقيام المسؤولية التقصيرية والعقدية، ويقصد به الإخلال بمصلحة مشروعّة مادية أو جسدية. ويجب أن يكون الضرر محققاً ومباشراً وغير معوض عنه سابقاً. كما يتعين على المضرور إثباته للمطالبة بالتعويض وفق القواعد العامة.

3- العلاقة السببية: يُقصد بها وجود علاقة تربط بين الخطأ والضرر، بحيث يكون الخطأ هو السبب المباشر في حدوث الضرر، أي أن خطأ المسؤول يعد العلة التي أدت إلى وقوعه. ويتعين على المضرور إثبات هذه العلاقة السببية حتى يستحق التعويض.

ثانياً: شروط وحالات قيام المسؤولية العقدية للمرقى العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف المسؤولية العقدية للمرقى العقاري، وإنما اعتبرها أثراً قانونياً أو جزاءً يترتب على الإخلال بالقوة الملزمة للعقد. فإذا أبرم العقد وفق الأوضاع القانونية المقررة، وجب على كل متعاقد تنفيذ الالتزامات الناشئة عنه بما يتفق مع مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود.⁽⁹⁸⁾ وبالرجوع إلى القواعد العامة يشترط في قيام المسؤولية العقدية ما يلي:

1- وجود عقد صحيح: يتعين لقيام المسؤولية العقدية وجود عقد صحيح بين المتعاقدين، إذ لا يمكن تصور قيامها في غياب هذا العقد. ولا يكفي مجرد وجود العقد، بل يجب أن ينشئ التزاماً

⁹⁷ أنظر المادة 124 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

⁹⁸ بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص60.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

أُخِلَّ به من قبل المسؤول، مما ترتب عنه وقوع الضرر. وبالتالي، لا مجال لتطبيق المسؤولية العقدية إذا كان العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال وثبت بطلانه.

2- ضرر ينتج عن الإخلال بالعقد: لا تقوم المسؤولية العقدية بمجرد وجود عقد صحيح، بل يشترط أن يكون الضرر ناتجاً عن عدم تنفيذ الالتزام التعاقدى. ولا يُعتد بالتمييز بين الالتزام الرئيسي والثانوي أو بين الالتزام القانوني والاتفاقي. ويعود للقاضي تفسير إرادة الطرفين لتحديد الالتزامات التي يؤدي الإخلال بها إلى قيام المسؤولية العقدية.

3- وجود علاقة سببية بين الخطأ العقدي والضرر: يشترط لقيام المسؤولية العقدية أن يكون الضرر ناتجاً عن خطأ المدين، غير أنه يمكنه نفي مسؤوليته إذا أثبت أن عدم التنفيذ يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه، كالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ أو خطأ الدائن أو الغير.

يعد المرقى العقاري مسؤولاً عن أي إخلال بصفته صاحب المشروع ما لم يثبت العكس. ويمكنه نفي مسؤوليته بإثبات السبب الأجنبي، خاصة مع تعدد المتدخلين في عملية الإنجاز. وحتى يوازن المشرع الجزائري بين مصلحتين أقر جملة من الدعاوى القانونية لطرفين كضمان لحماية حقوقهم وهي:

الفرع الثاني: دعوى المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

تخضع دعوى المسؤولية المدنية للمرقى العقاري للقواعد العامة التي تحكم سائر الدعاوى، غير أنها تتميز ببعض المسائل الخاصة التي تستدعي واهتماماً خاصاً.

أولاً: أطراف الدعوى

كل دعوى قضائية تُرفع أمام المحكمة يجب أن يكون لها أطراف، يتمثلون أساساً في المدعي والمدعى عليه. غير أنه قد يتبين للقاضي أن هناك أشخاصاً آخرين لهم مصلحة في الدعوى أو تأثير في سيرها،⁽⁹⁹⁾ فيأمر بإدخالهم فيها، كما هو الشأن بالنسبة للورثة أو شركة التأمين مثلاً. وسنقوم ببيان أهم الأطراف في هذه الدعوى.

⁹⁹بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص61.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

1- المدعي: يرفع دعوى التعويض الشخص المتضرر أو من ينوب عنه أو يخلفه، ويثبت هذا الحق للمدعي بصفته صاحب الضرر. ويجوز للدائن المطالبة بالتعويض قضائياً إذا كان الضرر مادياً، بينما لا تُقبل الدعوى غير المباشرة في حالة الضرر المعنوي. كما يمكن تحويل حق التعويض إلى شخص آخر عن طريق الإحالة. (100) إذا كان الضرر مادياً وثبت للمدعي الحق في التعويض عنه، فالوارث يستطيع المطالبة بالتعويض.

2- المدعى عليه: المدعى عليه هو من ترفع ضده دعوى المسؤولية، سواء كان مسؤولاً عن فعله الشخصي أو مسؤولاً عن غيره. قد يتعدد المسؤولون عن الضرر الواحد أو يكونون متضامنين في التعويض وفق القانون المدني، ويحق للمدعي الرجوع على أي منهم للمطالبة بكامل التعويض. ومن قام بدفع التعويض يمكنه الرجوع على باقي المسؤولين كل حسب نصيبه أو بالتساوي إذا لم يحدد القاضي حصصهم. (101)

ثانياً: سبب الدعوى وتقدمها

اللجوء إلى القضاء، يكون من أجل حماية الحق من الاعتداء، كما تكون ضمن الآجال القانونية.

1- سبب الدعوى: يتمثل سبب الدعوى في الإخلال بمصلحة مشروعة للمدعي وما نتج عنه من ضرر. وتكون وسيلة المطالبة بالتعويض بإثبات خطأ المدعى عليه، سواء كان عقدياً أو تقصيرياً، مفترضاً أو ثابتاً. (102)

2- تقادم دعوى المسؤولية: من الدفوع التي يركز عليها المدعى عليه لكي يتخلص من التزامه بالتعويض، هو الدفع بتقادم في دعوى المسؤولية، حيث تنص المادة 133 من القانون المدني على أنه: "تسقط دعوى المسؤولية بانقضاء خمس عشر (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار". (103)

¹⁰⁰ أنظر المادتين 43 و219 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

¹⁰¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، المسؤولية التقصيرية، دراسة مقارنة بين القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص129.

¹⁰² بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص63.

¹⁰³ أنظر المادة 133 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرفق العقاري

لم يفرّق المشرع الجزائري بين الخطأ المدني والخطأ الذي يشكل في نفس الوقت جريمة، حيث تخضع المسؤولية في الحالتين لتقادم مدته خمس عشرة (15) سنة، حتى ولو سقطت الدعوى الجزائية. (104) وتخضع دعوى المسؤولية المدنية للتقادم أمام القضاء الجزائي وفقاً للقانون المدني تبعاً لنص المادة 108 من قانون الإجراءات الجزائية، حيث تسري مدة التقادم من تاريخ وقوع الفعل الضار مباشرة دون الاعتداد بعلم المتضرر، تأكيداً على استقلال التقادم المدني عن الجزائي.

ثالثاً: عبء الإثبات

حتى يتمكن المتضرر من الحصول على تعويض يجبر الضرر فلا بد من إثبات عناصر المسؤولية وهي:

1- عبء إثبات الضرر: يقع على المدعي عبء إثبات الضرر وأركان المسؤولية الثلاثة: الخطأ والضرر والعلاقة السببية، ويمكن إثباتها بجميع وسائل الإثبات باعتبارها وقائع مادية. غير أن القانون قد يفترض أحياناً توافر بعض هذه العناصر بنص قانوني عبر قرائن بسيطة أو قاطعة. ويظل الأصل العام هو ضرورة إثبات عناصر المسؤولية لقيام الدعوى.

تنص المادة 184 من القانون المدني على الشرط الجزائي الذي يمتد من المسؤولية العقدية إلى التقصيرية في بعض الحالات. ويعتبر اتفاق المتضرر والمسؤول على إعادة الحالة لأصلها بشرط جزائي قرينة قانونية تعفي المدعي من إثبات وقوع الضرر. (105)

2- عبء اثبات الخطأ: القاعدة العامة تقضي بأن يقع على عاتق المدعي عبء إثبات الخطأ، والذي يتمثل في انحراف الشخص عن السلوك المألوف والعادي. غير أن المشرع في بعض الحالات يفترض وجود الخطأ من جانب المسؤول، ويكون هذا الافتراض قابلاً لإثبات العكس.

¹⁰⁴أنظر المواد 7 و8 من الأمر 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو 1966، الذي المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

¹⁰⁵بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص64

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

3- إثبات العلاقة السببية: الأصل أن عبء إثبات العلاقة السببية يقع على المدعي إلى جانب إثبات الخطأ والضرر، غير أن إثبات هذين الأخيرين ينشئ قرينة على قيام السببية. وبذلك ينتقل عبء الإثبات إلى المدعي عليه الذي لا يُعفى من المسؤولية إلا بإثبات سبب أجنبي ينفىها.

رابعاً: أثر القانون لدعوى المسؤولية

يعد التعويض الأثر القانوني أو الحكم الذي يترتب عن دعوى المسؤولية المقررة في القانون المدني، ولا سيما في المادة 124 من القانون المدني. وقد تبني المشرع الجزائري، على غرار باقي التشريعات، نوعين من التعويض باعتباره جزاءً مدنياً يترتب عن ثبوت المسؤولية.

1- صور التعويض: توجد صورتين للتعويض:

أ- **التعويض العيني**: يعد من أفضل صور التعويض، إذ يهدف إلى إصلاح الضرر بشكل كامل من خلال إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوعه. ويكثر تطبيق هذا النوع من التعويض في نطاق الالتزامات العقدية.

ب- **التعويض بمقابل**: التعويض النقدي هو الشكل الأكثر شيوعاً في القضاء لأنه يتيح جبر الضرر بتقديره مالياً. والأصل أن يدفع دفعة واحدة، غير أنه يمكن أن يمنح أيضاً على شكل أقساط حسب ما يراه القاضي مناسباً. (106)

2- **تقدير التعويض**: تنص المادة 131 من القانون المدني على أنه: "يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر لحق للمصاب طبقاً لأحكام المادتين 182 و182 مكرر مع مراعاة الظروف الملابسة، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية فله أن يحتفظ للمتضرر بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة النظر من جديد في التقدير". (107) فالتعويض يقدر بمقدار الضرر المباشر الناتج عن الخطأ، سواء كان حالاً أو مستقبلاً مادام الضرر محقق الوقوع.

¹⁰⁶ بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص65.

¹⁰⁷ أنظر المادة 131 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

الفرع الثالث: دعوى الفسخ

هي دعوى منحها القانون للمرقى العقاري باعتباره بائع، حيث نتناول أساس وشروط الفسخ، والفسخ النهائي وآثاره من خلال ما يلي:

أولاً: أساس وشروط الفسخ

1- أساس الفسخ: في القانون الروماني، لم يكن الفسخ معترفاً به كمبدأ عام في العقود الملزمة للجانبين، إذ كانت الالتزامات تُعتبر مستقلة ولا ترتبط ببعضها، مما حصر حق الدائن في المطالبة بالتنفيذ فقط. (108) كما لم توجد نظرية عامة للفسخ، بل كان يتم اللجوء إلى دعاوى خاصة غير مباشرة مثل *condictio causa data* لاسترداد ما دفع دون تحقق المقابل.

ولاحقاً انتقلت فكرة الفسخ إلى القانون المدني الفرنسي بموجب المادة 1184 رغم معارضة بعض الفقه. ويستند الفسخ إلى نظرية السبب باعتبارها ركناً أساسياً في نشوء الالتزام ونفاذه واستمراره داخل العقد. (109)

2- شروط حصول الفسخ: حتى يطبق الفسخ لابد من توافر شروط وهي:

أ- عدم تنفيذ الالتزام الناشئ عن عقد البيع: إذا لم يدفع المشتري (المكاتب) الأقساط رغم الحكم، يحق للبائع طلب فسخ البيع. لكن إذا باع المشتري الشيء لمشتري حسن النية، فإن هذا الأخير يكتسب حقاً عينياً لا يتأثر بالفسخ. وهذا ما أكدت عليه المادة 3/359 من القانون المدني أنه: "لا تلحق هذه ضرراً بالغير حسن النية إذا كسب حقاً عينياً على العقار للبيع". (110)

وبالتالي، إذا قام المشتري ببيع العقار إلى مشتري آخر بحسن النية، فلا يجوز للبائع استرداد العقار، ويقتصر حقه على الرجوع على المشتري الأول بالتعويض. أما إذا ثبت سوء نية المشتري الثاني، جاز للبائع استرداد العقار.

¹⁰⁸بوزكري خالد، غالم محمد أمين، مرجع سابق، ص66.

¹⁰⁹المرجع نفسه، ص67.

¹¹⁰ أنظر المادة 3/359 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرفق العقاري

ب- إعدار المشتري (المدين المكتتب): حيث إن مجرد رفع دعوى الفسخ يعد في حد ذاته إعدارا، وتكمن أهمية ذلك من ناحيتين: فمن جهة، يدفع القاضي إلى الاستجابة بشكل أسرع لطلب البائع بالفسخ، ومن جهة أخرى، يجعله أكثر ميلا للحكم على المشتري بالتعويضات.

ج- صدور حكم بالفسخ: يحكم القاضي بفسخ العقد بسبب عدم دفع الأقساط، فقد يتضرر البائع من انخفاض الأسعار مقارنة بوقت إبرام العقد. لذلك يُمنح تعويض يساوي فرق السعر لجبر هذا الضرر. ويستند هذا التعويض إلى المسؤولية التقصيرية لا العقدية لأنه ناتج عن خطأ المدين.

ثانيا: الفسخ القضائي

على ضوء أحكام المادة 119 من القانون المدني الجزائري، يتبين أن الفسخ يُعدّ جزءاً يترتب على امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزامه، غير أن هذا الجزء لا يقع تلقائياً، بل يتطلب اللجوء إلى القضاء واستصدار حكم به. ولذلك سنتطرق لتعريف الفسخ القضائي وشروطه. (111)

1- تعريف الفسخ القضائي: يعرف الفسخ القضائي بأنه لجوء الدائن إلى القضاء للمطالبة بإنهاء الرابطة التعاقدية بسبب عدم تنفيذ الالتزام، ليتمكن بعد الحكم من التحلل من التزاماته. ويعد فسخ العقد غير تلقائي كقاعدة عامة حفاظاً على استقرار المعاملات، لذلك يتطلب تدخل القاضي بإصدار حكم بالفسخ رغم عدم النص صراحة في المادة 119 من القانون المدني على وجوب ذلك.

2- شروط الفسخ القضائي: يخضع حق التعاقد في طلب فسخ العقد على شروط فصلها فيما يلي:

أ- يشترط أن يكون العقد ملزماً للجانبين، وهو شرط عام في مختلف صور الفسخ، سواء تعلق الأمر بالفسخ القضائي أو الاتفاقي أو القانوني، إذ يقوم الفسخ بجميع أنواعه على فكرة الارتباط بين الالتزامات المتقابلة. في العقد الملزم لجانب واحد قد لا يكون للفسخ فائدة للدائن وقد يفضل

¹¹¹بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص68.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

التنفيذ. أما في العقد الملزم للجانبين فلا يُطلب الفسخ إلا عند إخلال أحد الطرفين بالتزامه لأن كل متعاقد يكون دائماً ومديناً في آن واحد.

ب- أن يكون الدائن طالب الفسخ مستعداً لتنفيذ التزامه. (112)

ثالثاً: آثار الفسخ

تناول المشرع آثار الفسخ في المادة 122 من القانون المدني التي تنص: "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض". (113) يترتب عن الفسخ إعادة المتعاقدين إلى ما قبل العقد كأصل عام، مع استثناء حالات استحالة الإرجاع. ويظهر القضاء الجزائري اختلافاً بين الشهر الشخصي الذي يسمح بالإرجاع، والشهر العيني الذي يهدف إلى استقرار المعاملات العقارية. (114)

المطلب الثاني

المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقى العقاري

نص المشرع في القانون 04-11 على متابعة كل مرقى عقاري يخل بالتزاماته المهنية أو التعاقدية، وذلك بهدف ردع مختلف التجاوزات التي من شأنها التأثير على نشاط الترقية العقارية. وبالرجوع إلى أحكام المادة 63 من القانون 04-11، يتبين أن العقوبات قد قسمت إلى عقوبات إدارية وأخرى جزائية، تختلف بحسب درجة جسامة الخطأ المرتكب. (115)

الفرع الأول: العقوبات الإدارية

يعد الاعتماد من أهم الضمانات الممنوحة للمكاتب، إذ إنه بمجرد حصول المرقى العقاري على الاعتماد الممنوح له من اللجنة المختصة، والتي يترأسها وزير السكن، يلزم بمجموعة من الالتزامات. وفي حال مخالفتها، تترتب عنه عقوبة إدارية تتمثل في سحب الاعتماد، وهي من

¹¹² بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص 69.

¹¹³ أنظر المادة 122 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السالف الذكر.

¹¹⁴ جمال بوشنافة، شهر تصرفات العقارية التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 16.

¹¹⁵ أنظر المادة 63 من القانون 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

أشد العقوبات التي يمكن أن يتعرض لها المرقى العقاري. ويكون سحب الاعتماد إما بصفة مؤقتة من خلال السحب المؤقت للاعتماد (أولاً)، أو بصفة نهائية من خلال السحب النهائي للاعتماد (ثانياً). (116)

أولاً: حالات سحب الاعتماد

يُعدّ الاعتماد رخصة إدارية تُمنح لصاحبها صفة المرقى العقاري، ولا يمكن ممارسة النشاط دون الحصول عليه بهدف تنظيم القطاع وضبطه. كما يخضع المرقى لرقابة السلطات المختصة التي يمكنها سحب الاعتماد مؤقتاً أو نهائياً عند مخالفة الالتزامات، وفق المادة 64 من القانون 04-11.

1- السحب المؤقت للاعتماد: تناول المشرع الجزائري هذا الجزاء في نص المادة 64 فقرة 01 من القانون رقم 04-11 إذ تضمنت أنه يسحب من المرقى العقاري اعتماده لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر يحرم فيها من ممارسة نشاطه، (117) وذلك في ثلاث حالات:

أ- في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ جزئي وغير مبرر لالتزاماته اتجاه المقتنين: إذا قام المرقى العقاري بإنجاز جزء من البناء ثم توقف عن استكمالها دون مبرر، بما يشكل إخلالاً بالتزامه بتسليم البناء كاملاً، فإنه يُعاقب في هذه الحالة بسحب الاعتماد منه بصفة مؤقتة. (118)

ب- في حالة تقصير المرقى العقاري في تنفيذ التزاماته المهنية والتعاقدية: يفترض في المرقى العقاري أن يلتزم بالضمير المهني حفاظاً على سمعة المهنة، بحيث يكون ملزماً بتنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه على أكمل وجه، سواء تعلق الأمر بالالتزامات المهنية أو بتلك الناشئة عن تعاقد مع المكنتب. (119)

¹¹⁶ زكرياء زيتوني، "مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 02، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة منار-تونس، جوان 2017، ص 259.

¹¹⁷ أنظر المادة 64 فقرة 01 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

¹¹⁸ شهيناز بن بوعشية، "العقوبات الإدارية للمرقى العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 05، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، جوان 2018، ص 42.

¹¹⁹ فايزة جروني، نجاه بوساحة، "المركز القانوني للمرقى العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الدولية للبحوث القانونية، المجلد 05، العدد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، ماي 2021، ص 287.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

يعد السحب المؤقت للاعتماد إجراءً تحفظياً يتخذ عند ثبوت مخالفة جسيمة أو تقصير في الالتزامات القانونية، رغم تأثيره على سمعة المرقى العقاري. أما إذا كان الإخلال متعمداً، فيترتب عنه سحب نهائي للاعتماد كعقوبة أشد.

ج- في حالة عدم احترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة التي تقتضي احترام المهنة: يقصد بذلك أن المرقى العقاري ملزم باحترام القواعد المهنية التي تقوم على مبادئ النزاهة والشفافية وعدم الإضرار بالغير. وفي حالة إخلاله بهذه القواعد، يُعدّ مخالفاً لأخلاقيات المهنة، مما يعرضه للمساءلة القانونية أو التأديبية.

2- السحب النهائي للاعتماد: يعتبر السحب النهائي للاعتماد أخطر عقوبة تسلط على المرقى العقاري، فتنتفي معها صفته وتكون في الحالات المذكورة في نص المادة 64 الفقرة الثانية من القانون سالف الذكر،⁽¹²⁰⁾ وهي حالة عدم استيفائه لشروط منح الاعتماد (أ) عدم دفع التسديدات والاشتراكات المستحقة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (ب) عدم الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (ج).

أ- في حالة عدم استيفائه لشروط منح الاعتماد: لحماية المكتب من انتحال صفة المرقى العقاري، اشترط المشرع الحصول على اعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إضافة إلى القيد في السجل التجاري.⁽¹²¹⁾ ولحصول هذا الأخير على هذا الاعتماد لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط المذكورة عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي 12-84.⁽¹²²⁾

وفي حالة عدم استيفائه لهذه الشروط أو قيامه بالغش أو التضليل أمام اللجنة المانحة للاعتماد من خلال إخفاء حقيقته أو وضعيته، يتم سحب الاعتماد منه بصفة نهائية متى ثبت سوء نيته، ويمنع بشكل نهائي من ممارسة نشاط الترقية العقارية.⁽¹²³⁾

¹²⁰ أنظر المادة 2/64 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

¹²¹ شهيناز بن بوعشية، المرجع السابق، ص 42.

¹²² أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة

المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج. ر عدد 11، الصادرة في 26/02/2012.

¹²³ شهيناز بن بوعشية، مرجع سابق، ص 43.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

ب- في حالة عدم الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: نصت على هذه الحالة المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 أنه في حالة عدم الانتساب المرقى العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في أجل أقصاه ستة (06) أشهر يسحب منه الاعتماد بصفة مؤقتة قدرها ثلاثة (03) أشهر إضافية لتسوية وضعيته والانتساب وفي حالة عدم انتسابه وانقضاء فترة السحب المؤقت يسحب منه الاعتماد بصفة نهائية. (124)

ج- في حالة عدم دفع اشتراكات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: إذا لم يتم المرقى العقاري بدفع الاشتراكات والتسديدات المستحقة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فإنه يُستبعد من هيئات الصندوق، ويترتب عن ذلك السحب النهائي لاعتماده. وذلك طبقاً لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406. (125)

يتم سحب الاعتماد من المرقى العقاري بعد توجيه إعدار أول ثم إعدار ثانٍ خلال 15 يوماً، وإذا لم يستجب ولم يتم بالدفع يُسحب الاعتماد نهائياً، وذلك طبقاً للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182. (126)

3- السحب التلقائي للاعتماد: يسحب الاعتماد في الحالات التالية:

1- في حالة وفاة هذا الأخير.

2- إذا كان المرقى العقاري محل تصفية قضائية.

ويمكن أن تكون العقوبات الإدارية المذكورة محل طعن يودعه المرقى العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران. (127)

¹²⁴ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

¹²⁵ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997، والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

¹²⁶ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. السالف الذكر.

¹²⁷ أنظر المادة 3/64 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

ثانياً: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة وإجراءات تنفيذها

لا يمكن توقيع العقوبات قبل التحقق من ارتكاب مخالفة من طرف المرقى العقاري، وذلك من خلال هيئة مختصة تُعد جهة رقابة تتكفل بالسهر على تنفيذ هذه العقوبات. ولهذا سيتم التطرق أولاً إلى هذه الهيئة المختصة، ثم إلى إجراءات المعاينة والتحقق من ارتكاب المخالفات المحددة قانوناً والتي تستوجب عقوبة إدارية.

1- تشكيل الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفات: تعين المخالفات التابعة للهيئة التابعة للسكن والعمران المحددة في المادة 66 من القانون 04-11 التي تنص على: "زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون".⁽¹²⁸⁾ وتنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله تدعى في صلب النص لجنة 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.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام الأمانة. ويمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص

يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في الأشغال".⁽¹²⁹⁾

2- إجراءات تحقيق وتنفيذ العقوبات الإدارية: تتولى اللجنة المختصة، إلى جانب منح الاعتماد، التحقيق في المخالفات التي تستوجب عقوبات إدارية، حيث يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير

¹²⁸ أنظر المادة 66 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

¹²⁹ أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12، المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

محضر يثبت الوقائع والتصريحات ويوقع عليه،⁽¹³⁰⁾ ويُشار فيه إلى رفض التوقيع عند حدوثه، ويُعتد بهذا المحضر إلى غاية إثبات العكس.⁽¹³¹⁾

ويرسل المحضر خلال 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة، كما يحال في أجل لا يتجاوز 7 أيام إلى الوالي المختص إقليمياً، مع إمكانية الطعن أمام الوزير المكلف بالسكن طبقاً للمادة 65 من القانون 04-11.⁽¹³²⁾ ويجوز للمرقى العقاري الطعن في قرار السحب المؤقت أو النهائي أمام الوزير، ويمكن إلغاء العقوبة إذا ثبت عدم المخالفة أو عدم احترام آجال التسوية مع ثبوت استعداده لذلك.⁽¹³³⁾

يمكن للمرقى العقاري الطعن في القرار أمام مجلس الدولة لعدم مشروعيته، لأن الطعن أمام الجهة نفسها قد يكون محدود الفعالية. كما قد تترتب عن بعض المخالفات عقوبات إدارية وجزائية وفق القانون 04-11 والقوانين الخاصة أو قانون العقوبات.⁽¹³⁴⁾

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية

حدد المشرع الجزائري النطاق القانوني لنشاط الترقية العقارية، غير أن المرقى العقاري قد يتجاوز هذا الإطار، مما يعرضه لعقوبات جزائية منصوص عليها في قانون العقوبات وفي بعض القوانين الأخرى.

أولاً: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقى العقاري لالتزاماته المهنية

لا يتم البيع قبل الإنجاز إلا من قبل مرقى عقاري معتمد ومقيد في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويترتب عن اكتسابه صفة المرقى العقاري نشوء التزامات مهنية، ويؤدي الإخلال بها إلى ترتيب عقوبات جزائية.

¹³⁰أنظر المادة 67 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

¹³¹أنظر المادة 1/68 و2 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

¹³²أنظر المادة 65 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

¹³³بوزكري خالد، غالم محمد أمين، المرجع السابق، ص74.

¹³⁴المرجع نفسه، ص75.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

1- العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته التجارية

- غرامة مالية من 10.000 إلى 500.000 دج لكل مرقى عقاري يغيّر سجله أو نشاطه التجاري، مع منحه أجل 3 أشهر لتسوية وضعيته، وإلا يُغلق محله أو تُحل شركته بقرار ولائي (المادة 37 من القانون 06-13).⁽¹³⁵⁾

- إلزام المرقى العقاري الحاصل على الاعتماد بالتصريح بنشاطه خلال 10 أيام، وإلا يُعاقب بغرامة شهرية قدرها 5000 دج مع زيادة 20% عن كل شهر تأخير.⁽¹³⁶⁾

2- العقوبات المقررة لمخالفة التزاماته المهنية

أ- ممارسة المهنة دون الحصول على الاعتماد: يعاقب على ممارسة المهنة دون اعتماد وفق المادة 77 من القانون 04-11 بنفس عقوبة المادة 243 من قانون العقوبات المتعلقة بانتحال المهنة، وهي الحبس من 3 أشهر إلى سنتين وغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج أو بإحدى العقوبتين.⁽¹³⁷⁾

ب- الإخلال بواجب الإعلام: في حالة الإخلال بواجب الإعلام لا سيما البيانات المحددة في المادة 30 من القانون رقم 04-11 يعاقب بغرامة من 200.000 دينار إلى 2.000.000 دينار عملاً بنص المادة 76 من نفس القانون.⁽¹³⁸⁾

ج- الإدلاء بمعلومات كاذبة: يعاقب كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو ناقصة في العقود والوثائق بالحبس من شهر إلى 5 سنوات وغرامة من 200.000 إلى 2.000.000 دج أو بإحدى العقوبتين. كما يعاقب على تزوير الوثائق الرسمية بالسجن من 10 إلى 20 سنة وغرامة من

¹³⁵ أنظر المادة 37 من القانون رقم 06-13 مؤرخ في 14 رمضان عام 1434 الموافق 23 يوليو سنة 2013، يعدل ويتمم القانون رقم 08-04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.

¹³⁶ بوزكري خالد، غالم محمد أمين، مرجع سابق، ص76.

¹³⁷ أنظر المادة 243 من القانون رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

¹³⁸ أنظر المادتين 30 و76 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الحماية القانونية للمستهلك العقاري من المرقى العقاري

1.000.000 إلى 2.000.000 دج طبقاً للمادة 216 من قانون العقوبات. ويعاقب كذلك على استعمال وثيقة مزورة مع العلم بذلك بالسجن من 5 إلى 10 سنوات وفق المادة 218. (139)

ثانياً: العقوبات المقررة لمخالفة المرقى العقاري التزاماته التعاقدية

لا تخضع إلزامية تنفيذ عقد البيع بالإنجاز لإرادة أطرافه، إذ أصبح المشرع يتدخل لفرض قواعد أمرت بتنظيم بعض هذه الالتزامات، ويرتب على مخالفتها عقوبات جزائية، وذلك بهدف تحقيق استقرار المعاملات وحماية الأطراف الضعيفة.

1- العقوبات المقررة لمخالفة شكل العقد المقرر قانوناً ونظام الملكية المشتركة: يعاقب المرقى العقاري الذي لا يبلغ المقتني بنظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في المادة 61 من قانون الترقية العقارية. كما يعاقب في حالة عدم احترام نماذج العقود المحددة بالمرسوم التنفيذي 13-431 بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 إلى 2.000.000 دج وفق المادة 70 من القانون 04-11. (140)

2- العقوبات المقررة لعدم احترام طرق الدفع والضمانات والتأمينات المحددة قانوناً: حسب نص المادة 71 من القانون 04-11: "يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سنداً تجارياً قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000) دج". (141)

¹³⁹ أنظر المادة 218 من القانون رقم 66-156، يتضمن قانون العقوبات، السالف الذكر.

¹⁴⁰ أنظر المادة 70 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

¹⁴¹ أنظر المادة 71 من القانون رقم 04-11، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السالف الذكر.

الخاتمة

الخاتمة

نستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري جاء بقانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من أجل حماية الطرف الضعيف في عقد الاكتتاب وهو مقتني العقار من تعسف المرقى العقاري ومن استغلاله لرغبة الأشخاص في اقتناء السكنات، حيث أقر مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتقه في حالة توقيعه لعقد الاكتتاب مع المقتنين.

وفي حال إخلاله بهذه الالتزامات الواقعة على عاتقه تقوم عليه مجموعة من المسؤوليات التي تتعدد بحسب طبيعتها القانونية فتقوم عليه المسؤولية المدنية سواء كانت عقدية نتيجة لإخلاله بالالتزام أنشأه العقد أو تقصيرية التي تقوم نتيجة إخلاله بالالتزام قانوني، إضافة إلى المسؤولية المدنية العشرية وهي مسؤولية استثنائية يتميز بها هذا النوع من العقود، والتي تتضمن تعويض المكتتب عن أي ضرر يصيب البناية في مدة عشر سنوات.

ومن جهة أخرى فقد تقوم عليه مسؤولية غير مدنية تتمثل في المسؤولية الإدارية ينشأ فيها سحب الاعتماد إما بصفة مؤقتة أو نهائية، والمسؤولية الجزائية يقوم فيها بدفع الغرامة المالية وقد تصل حتى للحبس وتتفاوت درجة العقوبة بحسب الفعل الإجرامي الذي قام به المرقى العقاري، إضافة إلى أن المشرع الجزائري حرص على جبر ضرر المكتتب من خلال إلزام المرقى بتعويضه إما تعويضا عينيا أو تعويضا بمقابل ذلك حسب السلطة التقديرية للقاضي، إلا في حالة لجوئهم للشرط الجزائي من أجل اتفاق الأطراف مسبقا على التعويض لكنه يبقى خاضعا للرقابة القضائية.

من خلال كل ما سبق يتضح لنا أن القواعد العامة الواردة في القانون المدني كانت قاصرة عن توفير الحماية الكافية للمستهلك في مجال البيوع المبرمة مع المرقين العقاريين، إذ لم تكن تُعالج الاختلالات الجوهرية في موازين القوى بين الطرفين، مما دفع المشرع الجزائري إلى سن تشريع خاص تمثل في القانون 04-11، الذي جاء بمنظومة متكاملة من الالتزامات والضمانات تستجيب لخصوصية المعاملات العقارية وتكفل حماية أوسع وأكثر فعالية للمكتتب، ولكن تبقى نقص التوعية لدى المقتنين وجهلهم بحقوقهم يجعل المرقى متسلط على المكتتب في أغلب المعاملات العقارية في الواقع العملي دون مطالبة هذا الأخير بحقه في التعويض.

وتوصلنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع إلى مجموعة من النتائج أهمها ما يلي:

الخاتمة

1- تبين أن القواعد العامة الواردة في القانون المدني غير كافية لتوفير الحماية اللازمة للمستهلك في مجال البيوع المبرمة مع المرقيين العقاريين، نظراً لخصوصية هذه العقود وما تنطوي عليه من اختلال في موازين القوى بين الطرفين، مما دفع المشرع الجزائري إلى سن تشريع خاص يتمثل في القانون 04-11 بهدف ضمان حماية أكثر فعالية للمستهلك العقاري.

2- المرقي العقاري ملزم بإنجاز مشروع موافق للمواصفات المتفق عليها واحترام الأجل المتفق عليه، تحت طائلة المسؤولية.

3- تقع على المرقي مسؤولية إعلام المكتتب بكل تغيير يصيب محل العقد.

4- في حالة البيع على التصاميم، تحمله التشريعات التزاما بفتح حساب خاص بأموال المكتتبين وصرافها بشفافية.

5- أي إخلال بهذه الالتزامات يرتب مسؤولية مدنية للمرقي العقاري ويمنح للمكتتب حق اللجوء إلى القضاء أو طلب التعويض.

6- رغم الحماية القانونية المقررة يبقى الواقع العملي يكشف عن فجوة بين النص القانوني والتطبيق الفعلي، نظرا لجهل المستهلك العقاري بحقوقه وصعوبة اللجوء إلى القضاء.

وعلى ضوء هذه النتائج السابقة يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

1- يجب إنشاء لجان ولائية للوساطة والصلح بين المرقيين والمكتتبين لتقليل من اللجوء إلى القضاء أو النزاعات القضائية.

2- يجب إلزام المرقي بتوفير معلومات واضحة حول العقار يزيح الغموض على المكتتبين والمقنتين.

3- ضرورة إعداد دليل مبسط بحقوق المكتتب في إطار عقود الترقية العقارية وتوزيعه على مستوى البلديات والمحافظات العقارية.

4- تعزيز دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بمنحة صلاحيات رقابية أوسع على سير المشاريع العقارية قبل ظهور الإخلال لا بعده.

الخاتمة

5- تحديد مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز صراحة في النص القانوني بدل تركها لإرادة الأفراد تفاديا للنزاعات.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. ابن المنظور، لسان العرب المحيط، دار لسان العرب، لبنان.
2. إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
3. جمال بوشنافة، شهر تصرفات العقارية التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
4. حمد الله محمد حمد الله، حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، دار المقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1997.
5. خالد إبراهيم، حماية المستهلك في العقد الإلكتروني، دار الفكر الجامعي، مصر، 2008.
6. السيد محمد السيد عمران، حماية المستهلك أثناء تكوين العقد، منشأة المعارف، مصر، 2003.
7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2003.
8. عبد الحق صافي، بيع العقار في طور الإنجاز، شرح وتحليل لنصوص القانون رقم 44.00، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، 2011.
9. عبد الفتاح بيومي حجازي، النظام القانوني لحماية التجارة الإلكترونية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
10. فاتن حسين حوى، الوجيز في قانون حماية المستهلك، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان.
11. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، المسؤولية التقصيرية، دراسة مقارنة بين القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، 2011.

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية

1- أطروحات الدكتوراه

1. إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2016/2017.

قائمة المراجع

2. **بن فريد حسنية**، حماية المستهلك في المجال العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليابس-سيدي بلعباس، 2022/2021.
 3. **تسبية أعمار**، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2019/2018.
 4. **شعبان العياشي**، عقد بيع العقار بناء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي-، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري-قسنطينة، 2012.
 5. **عقيلة نوي**، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2018.
 6. **نسيمة موسى**، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية-عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
 7. **نوال بوعبد الله**، حماية المستهلك العقاري من التصرفات العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، شعبة الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2025/2024.
- 2- رسائل الماجستير**
1. **آسيا دوة**، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب-البليدة، 2012/2011.
 2. **بوجنان نسيمة**، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، 2009/2008.
 3. **العربي باي يزيد**، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009.

قائمة المراجع

4. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الأساسي والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2013/10/06.

3- مذكرات الماستر

1. بوزكري خالد، غالم محمد أمين، التزامات المرقى العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ملحقة السوقر، جامعة ابن خلدون-تيارت، 2019/2018.
2. هشام شليغم، مفيد يحيى، مسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2023.
3. هند ليتيم، دنيا شرواط، التزامات المرقى العقاري تجاه المكتب في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955-سكيكدة، جوان 2025.

ثالثا: المقالات العلمية

1. بوحوية أمال، "مستهلك العقار مفهوم جديد في التشريعات المقارنة"، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة البليدة 02، ص ص 1-33.
2. بوراس نجية، "التزامات المرقى العقاري وحماية المقتني في الترقية العقارية"، مجلة القانون العقاري، المجلد 4، العدد 3، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، 2017/12/15، ص ص 67-89.
3. تسببية أعمر، كيجل كمال، "الالتزام بالإعلام في عقد البيع على التصاميم"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد التاسع، جامعة زيان عاشور-الجلفة، ص ص 586-593.
4. زكرياء زيتوني، "مسؤولية المرقى العقاري والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 01، العدد 02، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة منار-تونس، جوان 2017، ص ص 256-285.

قائمة المراجع

5. سعدية قني، "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 1، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2013، ص ص 113-123.
6. سمية بولحية، "ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم"، مجلة صوت القانون، العدد الثامن، جامعة الجبالي بونعامة-خميس مليانة، أكتوبر 2017، ص ص 155-182.
7. لالوش سميرة، "التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصوصيته في مجال البيوع العقاري"، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 14، العدد 29، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2022، ص ص 235-248.
8. بن بوعشية شهيناز، "العقوبات الإدارية للمرقي العقاري"، مجلة القانون العقاري، المجلد 05، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، جوان 2018، ص ص 36-49.
9. عايدة مصطفى، "الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناء في التشريع الجزائري والتشريع المقارن"، دفاثر السياسية والقانون، العدد 6، جامعة سعد دحلب-البليدة، جانفي 2012، ص ص 259-278.
10. فايزة جروني، نجاه بوساحة، "المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة الدولية للبحوث القانونية، المجلد 05، العدد 1، جامعة الشهيد حمة لخضر-الوادي، ماي 2021، ص ص 271-297.
11. كريمة بركات، "حماية المستهلك من الشروط التعسفية الواردة في عقد بيع عقار على التصاميم في القانون الجزائري"، مجلة المعيار، المجلد 26، عدد 64، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2022، ص ص 524-551.

رابعاً: الملتقيات

1. عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة مشارك بها في الملتقي الدولي: الترقية العقارية واقع وأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري 2012.

قائمة المراجع

2. عواطف زرارة، التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04، مجلة الحقوق والحريات، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.

خامسا: القوانين

1- الأوامر

1. الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج. ر عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
2. الأمر 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 يونيو 1966، الذي المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

2- النصوص القانونية

1. القانون رقم 13-06 مؤرخ في 14 رمضان عام 1434 الموافق 23 يوليو سنة 2013، يعدل ويتم القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004، والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية.
2. القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17 فيفري 2011، ج. ر عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.
3. القانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، المؤرخ في 25 فيفري 2009، ج. ر عدد 15، الصادرة في 08 مارس 2009، المعدل والمتمم بالقانون رقم 18-09 المؤرخ في 25 رمضان عام 1439 الموافق 10 يونيو سنة 2018، ج. ر عدد 35، الصادرة في 13 يونيو 2018.

4. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج. ر عدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.

5. القانون 04-02 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المؤرخ في 23 جوان 2004، ج. ر عدد 41، الصادرة في 27 جوان 2004، المعدل والمتمم بموجب القانون 10-06 المؤرخ في 15 أوت 2010، ج. ر عدد 46، الصادرة في 18 أوت 2010، المعدل بالقانون 23-22، مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1145 الموافق 24 ديسمبر سنة

قائمة المراجع

2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر عدد 86، الصادرة في 31 ديسمبر 2023.

6. القانون رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

3- المراسيم

أ- المراسيم التشريعية

1. المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.

2. المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 15 رجب عام 1414 الموافق 29 ديسمبر سنة 1993، يتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج. ر عدد 88، الصادرة 30 ديسمبر 1993.

ب- المراسيم التنفيذية

3. المرسوم التنفيذي 14-180، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406، المؤرخ في 03/11/1997، المتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. ج. ر عدد 73 الصادرة في 05/11/1997.

4. المرسوم التنفيذي 14-181، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني الأملاك المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، المؤرخ في 05 جوان 2014، ج. ر عدد 37، الصادرة في 19 جوان 2014.

5. المرسوم التنفيذي رقم 14-182 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

6. المرسوم التنفيذي 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج. ر عدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013.

قائمة المراجع

7. المرسوم التنفيذي رقم 13-378 المؤرخ في 9 نوفمبر 2013، يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك، ج. ر عدد 58، الصادرة في 18 نوفمبر 2013.
8. المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، المحدد لكيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج. ر عدد 11، الصادرة في 26/02/2012.
9. المرسوم التنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر عدد 11، الصادرة في 11 فبراير 2012.
10. المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997، والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

الفهرس

فهرس المحتويات

.....	كلمة شكر
.....	الإهداء
1.....	مقدمة
4.....	الفصل الأول: الإطار العام لحماية المستهلك العقاري في البيوع العقارية
6.....	المبحث الأول أطراف العلاقة الاستهلاكية في البيوع العقارية
6.....	المطلب الأول مفهوم المستهلك في المجال العقاري
7.....	الفرع الأول: تعريف المستهلك
7.....	أولاً: تعريف المستهلك لغة
7.....	ثانياً: تعريف المستهلك اصطلاحاً
8.....	ثالثاً: تعريف المستهلك فقهاً
8.....	رابعاً: تعريف المستهلك تشريعياً
9.....	الفرع الثاني: مدى اعتبار المقتني في البيع العقاري مستهلكاً
10.....	أولاً: موقف الفقه حول فكرة المستهلك العقاري
11.....	ثانياً: موقف المشرع الجزائري من فكرة المستهلك العقاري
12.....	المطلب الثاني مفهوم المحترف في المجال العقاري
13.....	الفرع الأول: تعريف المحترف في المجال البيوع العقاري
13.....	أولاً: تعريف المحترف فقهاً
14.....	ثانياً: تعريف المحترف تشريعياً
14.....	ثالثاً: مدى اعتبار محترف النشاط العقاري محترفاً
15.....	الفرع الثاني: المرقي العقاري محترفاً في العلاقة الاستهلاكية
15.....	أولاً: تعريف المرقي العقاري

فهرس المحتويات

16.....	ثانيا: أنواع المرقى العقارى
17.....	ثالثا: الطبيعة القانونية للمرقى العقارى
19.....	المبحث الثاني الآليات القانونية الوقائية لحماية المستهلك العقارى
العقارية) (عقود الترقية	المطلب الأول تنظيم عقد البيع العقارى بأحكام خاصة حماية للمستهلك العقارى
19.....	العقارية)
20.....	الفرع الأول: تنظيم عقد البيع على التصاميم لحماية للمستهلك العقارى
20.....	أولا: تعريف عقد البيع على التصاميم
20.....	ثانيا: أركان عقد البيع على التصاميم
21.....	ثالثا: التزامات المحترف فى عقد البيع على التصاميم لحماية للمستهلك العقارى
22.....	الفرع الثانى: عقد حفظ الحق لحماية للمستهلك العقارى
23.....	أولا: تعريف حفظ الحق
23.....	ثانيا: أركان عقد حفظ الحق
24.....	ثالثا: التزامات المحترف (المرقى العقارى) فى عقد حفظ الحق لحماية للمستهلك العقارى
25.....	المطلب الثانى ضمانات حماية المستهلك العقارى فى البيع العقارى
25.....	الفرع الأول: الشكلية الرسمية ضمان لحماية المستهلك العقارى
25.....	أولا: الكتابة الرسمية وفقا للقواعد العامة
27.....	ثانيا: الكتابة الرسمية فى عقود الترقية العقارية
27.....	الفرع الثانى: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ضمان لحماية المستهلك العقارى
28.....	أولا: المفهوم القانونى لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة
30.....	ثانيا: دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فى حماية المستهلك العقارى
34.....	الفصل الثانى: الحماية القانونية للمستهلك العقارى من المرقى العقارى

فهرس المحتويات

36.....	المبحث الأول التزامات المرقي العقاري لحماية المستهلك في البيع العقاري
36.....	المطلب الأول الالتزامات المهنية للمرقي العقاري
36.....	الفرع الأول: التزام المرقي العقاري بالإعلام
37.....	الفرع الثاني: تطبيقات الالتزام بالإعلام في مجال الترقية العقارية
37.....	أولاً: إعلام المستهلك عن مشروعه العقاري عن طريق الإشهار الصادق وغير الكاذب
39.....	ثانياً: وسائل تنفيذ الالتزام بالإعلام
41.....	المطلب الثاني التزامات المرقي العقاري المتعلقة بإنجاز مشروع بناء
41.....	الفرع الأول: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال البناء
42.....	أولاً: نطاق ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز
45.....	ثانياً: الآثار المترتبة على ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز
46.....	الفرع الثاني: ضمان حسن سير عناصر التجهيز
46.....	أولاً: نطاق ضمان حسن سير عناصر التجهيز
49.....	ثانياً: الآثار المترتبة على ضمان حسن سير التجهيز
50.....	المبحث الثاني مسؤولية المرقي العقاري عند الإخلال بالتزاماته
50.....	المطلب الأول المسؤولية المهنية المدنية للمرقي العقاري
50.....	الفرع الأول: مسؤولية المرقي العقاري عن أخطائه الشخصية
51.....	أولاً: شروط وحالات قيام المسؤولية التقصيرية للمرقي العقاري
51.....	ثانياً: شروط وحالات قيام المسؤولية العقدية للمرقي العقاري
52.....	الفرع الثاني: دعوى المسؤولية المدنية للمرقي العقاري
52.....	أولاً: أطراف الدعوى
53.....	ثانياً: سبب الدعوى وتقدمها

فهرس المحتويات

54.....	ثالثا: عبء الإثبات.....
55.....	رابعا: أثر القانون لدعوى المسؤولية.....
56.....	الفرع الثالث: دعوى الفسخ.....
56.....	أولا: أساس وشروط الفسخ.....
57.....	ثانيا: الفسخ القضائي.....
58.....	ثالثا: آثار الفسخ.....
58.....	المطلب الثاني المسؤولية الإدارية والجزائية للمرقي العقاري.....
58.....	الفرع الأول: العقوبات الإدارية.....
59.....	أولا: حالات سحب الاعتماد.....
62.....	ثانيا: الهيئة المكلفة بمعاينة المخالفة وإجراءات تنفيذها.....
63.....	الفرع الثاني: العقوبات الجزائية.....
63.....	أولا: العقوبات المقررة في حالة مخالفة المرقي العقاري لالتزاماته المهنية.....
65.....	ثانيا: العقوبات المقررة لمخالفة المرقي العقاري التزاماته التعاقدية.....
66.....	الخاتمة.....
70.....	قائمة المراجع.....
78.....	الفهرس.....